



Výroční zpráva fondu včetně podfondu

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

za účetní období od 31.10.2014 do 31.12.2015

ARETE INVEST Podfond CEE

za účetní období od 16.1.2015 do 31.12.2015

Obsah

Výroční zpráva fondu včetně podfondu	1
1) Základní údaje o fondu, podfondu a účetním období	3
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu (§436 odst. 2 ZOK)	3
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	3
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu a podfondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	3
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu a podfondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	4
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu a statutu podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	4
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	4
a) Údaje o mzdách, úplatcích a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	4
b) Údaje o mzdách, úplatcích a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	4
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	4
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	4
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	5
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	5
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	5
13) Identifikace majetku fondu a podfondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	5
14) Vývoj hodnoty investiční akcie podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	5
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem nebo podfondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	6
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	6
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovatelů za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	6
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	7
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu	1
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu	1
Příloha č. 4 – Účetní závěrka podfondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	1
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	1
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	2
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	3
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	3
Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	1

Použité zkratky:

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

1) Základní údaje o fondu, podfondu a účetním období

Název fondu:	ARETE INVEST Investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	03532534
Sídlo:	náměstí 14. Října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Podfond:	ARETE INVEST Podfond CEE
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	31.10.2014 – 31.12.2015

2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti nutné k zahájení naplňování investiční strategie. Majetek fondu z investiční činnosti je vyčleněn do podfondu ARETE INVEST Podfond CEE. V lednu 2015 byla na účet tohoto podfondu realizována nepřímá nemovitostní investice - pořízení portfolia bytových jednotek v regionu Moravskoslezského a Olomouckého kraje.

K 31.12.2015 měl fond celková aktiva ve výši 471 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31.12.2015 částku 206 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ztrátou ve výši 1 794 tis. Kč. Ztráta je způsobena náklady, které souvisejí se zahájením činnosti fondu.

Podfond ARETE INVEST Podfond CEE byl zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který vede ČNB s účinností k datu 16.1.2015. K 31.12.2015 měl podfond celková aktiva ve výši 148 107 tis. Kč. Vlastní kapitál podfondu činil ke dni 31.12.2015 částku 142 698 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ztrátou ve výši 366 tis. Kč. Hodnota jedné investiční akcie podfondu činí 25 638 Kč.

3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Podfond ARETE INVEST Podfond CEE II byl zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který vede ČNB s účinností k datu 26.2.2016.

4) Informace o předpokládaném vývoji fondu a podfondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2016 bude obhospodařovatel na účet podfondů pokračovat v realizaci investiční strategie vymezené ve statutu fondu, resp. ve statutech podfondů, tj. zejména investování nepřímo do nemovitostí formou pořízování majetkových účastí na nemovitostních společnostech, pohledávek za nemovitostními společnostmi a poskytování úvěrů a zápůjček nemovitostním společnostem.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu a podfondu standardní činnost dle statutu fondu, resp. statutu podfondu. Na účet podfondu ARETE INVEST Podfond CEE byla realizována nepřímá nemovitostní investice, která je ke konci účetního období jedinou expozicí podfondu.

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

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu fondu. V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu podfondu a úpravě pravidel pro stanovení hodnoty investiční akcie podfondu. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

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

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

Pevná složka odměn:	441 284 CZK
Pohyblivá složka odměn:	0 CZK
Počet příjemců:	16
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 CZK

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

Odměny vedoucích osob:	137 901 CZK
Počet příjemců:	5
Odměny ostatních zaměstnanců:	303 383 CZK
Počet příjemců:	11

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

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

- 9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) podfondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Ondřej Pieran

Další identifikační údaje: Datum narození 18.3.1983, RČ: 830318/5165, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín

Výkon činnosti portfolio manažera pro podfond: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

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

Název: Česká spořitelna, a.s.
IČO: 452 44 782
Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

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

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

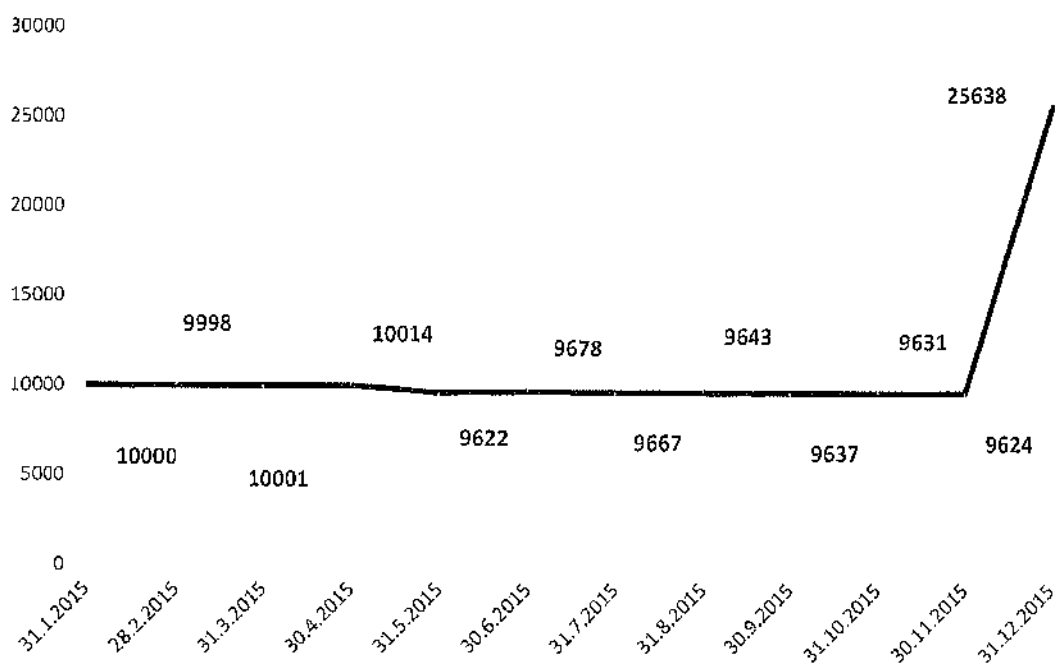
Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

- 13) Identifikace majetku fondu a podfondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

- 14) Vývoj hodnoty investiční akcie podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

ARETE INVEST Podfond CEE - Vývoj hodnoty investiční akcie v roce 2015



Důvodem významné změny hodnoty investiční akcie k 31.12.2015 je skutečnost, že portfolio podfondu bylo k tomuto dni přeceněno nezávislým znalcem.

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

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

Fond ani podfond neneviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

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

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

Fond

Odměna obhospodařovatelů:	375 000 CZK
Úplata depozitářů:	145 200 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	36 300 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	Právní a notářské služby 85 825 CZK
	Poradenství a konzultace 291 610 CZK
	Nájemné a související náklady 7 213 CZK
	Reklama 13 734 CZK
	Ostatní správní náklady 2 557 910 CZK

Podfond

Odměna obhospodařovatelů:	900 000 CZK
Úplata depozitářů:	421 080 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	127 050 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	Právní a notářské služby 121 000 CZK
	Poradenství a konzultace 38 720 CZK
	Nájemné a související náklady 312 390 CZK
	Ostatní správní náklady 395 334 CZK

18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond ani podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond ani podfond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

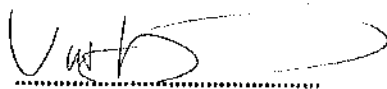
Fond ani podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Ing. Václav Urban

Funkce: Finanční ředitel obhospodařovatele

Dne: 31.3.2016

Podpis:



Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo: 035 32 534

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů zahrnující rozvahu k 31. prosinci 2015, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 31. října 2014 do 31. prosince 2015 a přílohu této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. k 31. prosinci 2015 a její finanční výkonnosti za období od 31. října 2014 do 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Tato skutečnost nepředstavuje modifikaci našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla založena 31. října 2014, má společnost prodloužené účetní období a v účetní závěrce k 31. prosinci 2015 nejsou vykazovány údaje za srovnatelné období. Tato skutečnost je popsána v bodě 4. přílohy k účetní závěrce.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společností ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a mimo účetní závěrku ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a naše zprávy auditora k těmto účetním závěrkám. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 29. dubna 2016

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2015

Název společnosti: ARETE INVEST investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Náměstí 14. Října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Právní forma: akciová společnost
IČ: 035 32 534

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

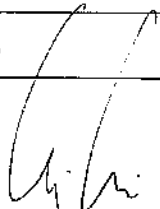
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Podrozvaha

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 31. března 2016.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
ONDŘEK DÍŘKA, POUŘKAJ ZŘOENKLEC	

ARETE INVEST investiční fond s proměnným
 Subjekt: základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600
 Identifikační číslo: 03632534
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech vykonávaná na základě rozhodnutí ČNB

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015
 Rozhodné období - rok: 2015

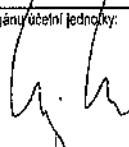
ROZVAHA

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období- brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období- netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	471		471	
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami v tom: a) splatné na požádání	6	428		428	
11 Ostatní aktiva	24	43		43	

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	471	
4 Ostatní pasiva	11	285	
8 Základní kapitál	18	2 000	
z toho: a) splacený základní kapitál	19	2 000	
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	32	-1 794	
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	206	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	

Deloitte Audit s.r.o.
 Karolinská 654/2, 188 00 Praha 8
 evidenční číslo 079

David Batal
 Auditor
 evidenční č. 2147

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

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 03532534

Předmět podnikání: činnost podle zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech
vykonávaná na základě rozhodnutí ČNB

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

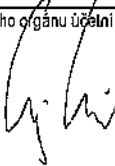
Rozhodné období - rok: 2015

VYKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

	č.f.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
5 Náklady na poplatky a provize	10	3	
7 Ostatní provozní výnosy	12	1 722	
9 Správní náklady	14	3 513	
b) ostatní správní náklady	18	3 513	
19 Zisk nebo ztráta za úč.období z běžné činnosti před zdaněním	28	-1 784	
25 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	-1 784	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	

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

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Idenifikační číslo: 03532534

Předmět podnikání: činnost podle usl. § 4 odst. 1

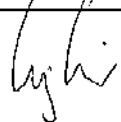
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok: 2015

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2015
údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.10.2014	2 000							2 000
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-1 794	-1 794
Zůstatek k 31.12.2015	2 000						-1 794	206

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil:	

ARETE INVEST investiční fond s proměnným

Subjekt: základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 03532534

Předmět podnikání: činnost podle zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech vykonávaná na základě rozhodnutí ČNB

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

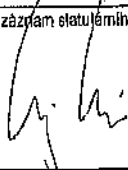
Rozhodné období - rok: 2015

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8 Hodnoty předané k obhospodařování	8	471	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil:	

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

Správní rada:

Člen správní rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Róbert Idés	od 31. 10. 2014
Člen správní rady	Sushil Manmohan Shergill, MBA	od 31. 10. 2014

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

22. 12. 2014 – vymazán údaj o pověřeném zmocněnci statutárního orgánu Mgr. Ing. Zdeňku Hauzerovi a zapsán údaj o pověřeném zmocněnci Mgr. Ing. Ondřeji Pieranovi.

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

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

Tato účetní závěrka společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Účetní závěrka ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy.

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž znění je účinné od 22. 12. 2014 (dále jen „depozitář“).

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

V průběhu roku 2015 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 31. 10. 2014 do 31. 12. 2015 (dále též „účetní období“). Vzhledem ke skutečnosti, že společnost ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. byla založena 31. 10. 2014, má společnost prodloužené účetní období a v účetní závěrce k 31. prosinci 2015 nejsou vykazovány údaje za srovnatelné období.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

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

(c) Provozní majetek

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

(d) Investiční majetek

Investiční majetek jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Fond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasív. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty určené k investování

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

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenční, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

(f) Ostatní aktiva a pohledávky za bankami a nebankovními subjekty neurčené k investování

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

Hodnota pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

(g) Přepočtení 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 vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(h) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění dlouhodobého majetku.

(i) Tvorba rezerv

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

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

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

(k) Obory činnosti a zeměpisné oblasti, ve kterých účetní jednotka působí

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

4.7. Dlouhodobý nehmotný majetek

Fond dlouhodobý nehmotný majetek neneviduje.

4.8. Dlouhodobý hmotný majetek

Fond nevlastní žádný dlouhodobý hmotný majetek.

4.9. Ostatní aktiva

Fond k 31. 12. 2015 vykazuje ostatní aktiva ve výši 43 tis. Kč z titulu pohledávky za pronájem.

4.10. Náklady a příjmy příštích období

Fond k 31. 12. 2015 neneviduje náklady a příjmy příštích období.

4.11. Ostatní pasiva

tis. Kč	31/12/2015
Závazky	228
Dohadné účty	37
Celkem	265

4.12. Výnosy a výdaje příštích období

Fond k 31. 12. 2015 neneviduje žádné výnosy a výdaje příštích období.

4.13. Rezervy a opravné položky

Fond k 31. 12. 2015 nevykazuje žádné rezervy a opravné položky.

4.14. Základní kapitál

Bylo vydáno 200 ks akcií na jméno o nominální hodnotě 10 000 Kč.

4.15. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Ztráta běžného období byla vykázána ve výši 1 794 tis. Kč.

4.16 Přehled o změnách vlastního kapitálu

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 10. 2014	2 000	0	2 000
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	-1 794	-1 794
Zůstatek k 31. 12. 2015	2 000	-1 794	206

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

4.17. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 794
Mezisosčet	-1 794
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0
z toho: daň z mimořádných položek	0
Odložený daňový závazek/pohledávka	0

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vypočetl k 31. 12. 2015 odloženou daňovou pohledávku ve výši 89 tis. Kč, o které z důvodů opatrnosti neúčtuje.

4.18. Hodnoty předané k obhospodařování

Společnost k 31. 12. 2015 předala k obhospodařování aktiva ve výši 471 tis. Kč.

4.19. Jiné skutečnosti

Závazky kryté zástavním právem společnost nemá.

Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období nebyly vyměřeny.

5. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a s. byl za sledované účetní období vzhledem k povaze své činnosti vystaven převážně těmto hlavním rizikům.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity fondu bylo za sledované období vyhodnoceno jako mírné. Fond ve sledovaném období realizoval běžné platby za své provozní výdaje a příjmovou stranu cash flow za předmětné období tvořil pouze splacený základní kapitál a zprostředkovatelské provize. Vzhledem k nepravidelným příjmům byl fond krátkodobě vystaven snížené likviditě. Závazky po splatnosti neohrožily činnost Fondu a neměly za důsledek žádné zhoršení ekonomické situace Fondu.

OPERAČNÍ RIZIKO

Operační rizika představují rizika s přímým dopadem do ztráty na majetku obhospodařovatele nebo administrátora, která mohou sekundárně ohrozit administraci nebo obhospodařování Fondu z důvodu selhání na straně poskytovatele služeb. Operační rizika dále představují Rizika s přímým dopadem do ztráty na majetku Fondu z titulu investičního zaměření fondu a činnosti fondu, která vede k realizaci jeho investiční strategie. Za sledované období nebylo zjištěno žádné závažné pochybení a ztráta vlivem dopadu operačních rizik na majetek Fondu a jeho akcionáře. Operační riziko bylo vyhodnoceno jako mírné.

6. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Vztahy se spřízněnými osobami jsou popsány ve zprávě o vztazích za sledované období.

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

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

7. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky byly v obchodním rejstříku provedeny následující změny:

Dne 10. 2. 2016 byl z obchodního rejstříku vymazán údaj – Mgr. Ing. Pavel Doležal, LL.M, pověřený zmocněnec právnické osoby a zapsán údaj – Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec.

Dále byl zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který vede ČNB, s účinností k datu 26. 2. 2016 nový podfond ARETE INVEST Podfond CEE II.

v Praze Dne 28.4.2016



*ONDŘEJ PÍRAŇ
POVĚŘENÝ ZMOCNĚNEC*

Příloha č. 3 - Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo: 035 32 534

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů zahrnující rozvahu k 31. prosinci 2015, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 16. ledna 2015 do 31. prosince 2015 a přílohu této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost audítora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku audítora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok audítora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2015 a její finanční výkonnosti za období od 16. ledna 2015 do 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Jiné skutečnosti

Vzhledem ke skutečnosti, že ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla založena 16. ledna 2015, má podfond zkrácené účetní období a v účetní závěrce k 31. prosinci 2015 nejsou vykazovány údaje za srovnatelné období. Tato skutečnost je popsána v bodě 4. přílohy k účetní závěrce.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a mimo účetní závěrku ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a naše zprávy auditora k těmto účetním závěrkám. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce ARETE INVEST Podfond CEE, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně (materiálně) nesprávně. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 29. dubna 2016

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



Příloha č. 4 – Účetní závěrka podfondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2015

Název společnosti: ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST
investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a.s.

Sídlo: Náměstí 14. Října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Právní forma: akciová společnost

IČ: 035 32 534

Součástí účetní závěrky:

Rozvaha

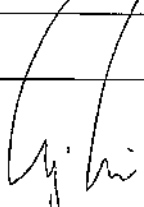
Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Podrozvaha

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 31. března 2016.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
ONDŘEK PÍČAN, Pověřený zúčtovatel	

ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti ARETE INVEST Investiční fond s
 Subjekt: proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 871/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 03532534

Předmět podnikání: činnost podle zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech vykonávaná na
 základě rozhodnutí ČNB

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok: 2015

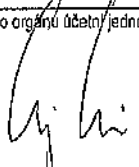
ROZVAHA

ke dni: 31.12.2015

jednotky lis Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	148 107		148 107	
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	108		108	
v tom: a) splatné na požádání	7	108		108	
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	9	44 064		44 064	
b) ostatní pohledávky	11	44 064		44 064	
8 Účastí s rozhodujícím vlivem	18	103 776		103 776	
11 Ostatní aktiva	24	160		160	

PASIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	148 107	
4 Ostatní pasiva	11	5 408	
12 Kapitálové fondy	26	55 687	
13 Oceňovací rozdíly	27	87 377	
o) z přepočtu účastí	30	87 377	
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	32	-366	
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	142 698	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	

Deloitte Audit s.r.o.
 Karolínská 654/2, 186 00 Praha 8
 evidenční číslo 079

David Batai
 Auditor
 evidenční č. 2147

Subjekt: ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 03532634

Předmět podnikání:

činnosti podle zákona č.240/2013 Sb., o investičních
společnostech vykonávané na základě rozhodnutí ČNB

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok: 2015

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

		6.f.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1 964	
5	Náklady na poplatky a provize	10	11	
7	Ostatní provozní výnosy	12	1 015	
8	Ostatní provozní náklady	13	1 031	
9	Správní náklady	14	2 303	
	b) ostatní správní náklady	18	2 303	
19	Zisk nebo ztráta za úč. období z běžné činnosti před zdaněním	28	-366	
25	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	-366	

Sestaveno dne:

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

Subjekt: ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 03532534

Předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

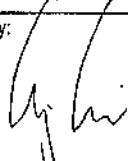
Rozhodné období - rok: 2015

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Čistý zisk/ztráta za účetní období							-366	-366
Převody do fondů					55 687			55 687
Ostatní změny						87 377		87 377
Zůstatek k 31.12.2015					55 687	87 377	-366	142 698

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil:	

Subjekt: ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti ARETE INVEST investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8-Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 16600

Identifikační číslo: 03532534

Předmět podnikání: činnost podle zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech vykonávaná na
základě rozhodnutí ČNB

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok:

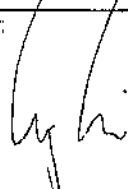
2015

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2015

jednotky tis Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8 Hodnoty předané k obhospodařování	8	148 107	

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Sestavil:	

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ARETE INVEST Podfond byl s účinností k datu 16. 1. 2015 zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného podle § 597 písm. a) ZISIF k investičnímu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Fond emituje dva druhy akcií. Emise zakladatelských akcií tvoří zapisovaný základní kapitál Fondu. S těmito akciemi je spojeno hlasovací právo, avšak není s nimi spojeno právo na odkup na účet Fondu. Tento zapisovaný základní kapitál není použit k investiční činnosti Fondu. Tento základní kapitál je uveden na řádku Základní kapitál v rozvaze Fondu.

Pro jednotlivé podfondy Fond emituje investiční akcie (účastnické cenné papíry). S těmito akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis nebo v rámci právního předpisu společenská smlouva Fondu jinak. S investičními akciemi je spojeno právo na odkup takových akcií na účet příslušného podfondu a to za podmínek stanovených společenskou smlouvou Fondu, resp. statutem příslušného podfondu. Investiční akcie jsou vykazovány v rozvaze podfondu na řádku Kapitálové fondy.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Podfond svěřil obhospodařování svého majetku od 16. 1. 2015 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro podfond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

Náměstí 14. Října 642/17
150 00 Praha 5 - Smíchov
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2015:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 16. 1. 2015
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec	od 16. 1. 2015
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Pavel Doležal, LL.M. pověřený zmocněnec	od 16. 1. 2015

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IC: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

Správní rada:

Člen správní rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 16. 1. 2015
Člen správní rady	Róbert Idés	od 16. 1. 2015
Člen správní rady	Sushil Manmohan Shergill, MBA	od 16. 1. 2015

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

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

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

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

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Česká spořitelna, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle dodatku č. 1 k depozitářské smlouvě, jejíž znění je účinné od 19. 1. 2015 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2015 Podfond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 16. 1. 2015 do 31. 12. 2015 (dále též „účetní období“). Vzhledem ke skutečnosti, že ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla založena 16. 1. 2015, má podfond zkrácené účetní období a v účetní závěrce k 31. prosinci 2015 nejsou vykazovány údaje za srovnatelné období. Tato skutečnost je popsána v bodě 4. přílohy k účetní závěrce.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Podfondu 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, devíz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

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

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Podfondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Podfondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

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

IC: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

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

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

(c) Investiční majetek

Investiční majetek jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Podfond investuje do nemovitostí následujícího typu:

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

Investice do nemovitostí se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Podfond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě níže popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle níže uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku a vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Změny reálné hodnoty dle znaleckého posudku jsou účtovány jako zvýšení, popř. snížení Oceňovacího rozdílu z přepočtu účastí ve vlastním kapitálu společnosti.

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IC: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(j) Tvorba rezerv

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

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

(i) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

(j) Obory činností a zeměpisné oblasti, ve kterých účetní jednotka působí

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
IC: 035 32 534
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015
(v celých tis. Kč)

4. POPIS VÝZNAMNÝCH POLOŽEK V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

S ohledem na skutečnost, že Podfond vznikl dne 16. 1. 2015 a má účetní období od 16. 1. 2015 do 31. 12. 2015, nemá v minulém období žádné stavy minulého období.

4.1. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	16. 1. 2015 - 31. 12. 2015
Výnosy z úroků	
z půjčky, zápůjčky, úvěru	1 964
Čistý úrokový výnos	1 964

Podfond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček a to spojeným osobám, J & L Solution s.r.o. a společností Moravský bytový fond s.r.o.

4.2. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	16. 1. 2015 - 31. 12. 2015
Ostatní provozní výnosy	1 015
Ostatní provozní náklady	1 031

Podfond realizoval ostatní provozní výnosy ve formě výnosů z devizových operací a ostatní provozní náklady ve formě nákladů na devizové operace.

4.3. Správní náklady

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

tis. Kč	16. 1. 2015 - 31. 12. 2015
Ostatní správní náklady	2 303
Celkem	2 303

Odměna za obhospodařování majetku Podfonde společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 900 000 Kč.

Podfond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Podfond poplatek a celkové náklady Podfonde na činnost depozitáře činily za účetní období částku 421 080 Kč.

4.4. Mimořádné výnosy a náklady

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.

ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

4.5. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31/12/2015
Zůstatky na běžných účtech	108
Celkem	108

4.6. Pohledávky za nebankovými subjekty

Podfond eviduje ve sledovaném období níže pohledávky za nebankovními subjekty – spojenými osobami.

Moravský bytový fond s.r.o. jistina: 41 000 tis. Kč úrok k 31. 12. 2015: 1 957 tis. Kč
J&L Solution s.r.o. jistina: 1 100 tis. Kč úrok k 31. 12. 2015: 7 tis. Kč

4.7. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Podfond vlastní 100 % podíl ve společnosti Moravský bytový fond s.r.o., se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 036 91 772 ve výši 103 776 tis. Kč. Tato společnost vlastní a spravuje portfolio bytů v regionu Moravskoslezského a Olomouckého kraje.

K 31.12.2015 má společnost Moravský bytový fond s.r.o. dle neauditovaných výkazů vlastní kapitál ve výši 85 658 tis. Kč. Aktiva společnosti k 31.12.2015 jsou v čisté hodnotě oceněna na 290 117 tis. Kč. Za účetní rok končící k 31.12.2015 společnost Moravský bytový fond s.r.o. vytvořila ztrátu 5 785 tis. Kč.

Vůči tomuto podílu je vystaveno zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ 492 40 901, dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci ze dne 28.1.2015 k zajištění pohledávek za dlužníkem DERWINALO, s.r.o., se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 036 91 772. K podílu je jako věcné právo zřízen zákaz zatížení a zcizení podílu v korporaci bez předchozího souhlasu Raiffeisenbank a.s., IČ 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, jako zástavního věřitele. Uvedený zákaz zatížení a zcizení podílu v korporaci je zřízen ve prospěch zástavního věřitele na dobu trvání jeho zástavního práva k podílu. Uvedený zákaz zatížení a zcizení podílu v korporaci se nevztahuje na případná dalších zatížení uvedeného podílu ve prospěch výše uvedeného zástavního věřitele.

Derwinalo s.r.o. je předešlý obchodní název společnosti Moravský bytový fond s.r.o.

4.8. Dlouhodobý nehmotný majetek

Podfond dlouhodobý nehmotný majetek neeviduje.

4.9. Dlouhodobý hmotný majetek

Podfond nevlastní žádný dlouhodobý hmotný majetek.

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**
IČ: 035 32 534
Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015
(v celých tis. Kč)

4.10. Ostatní aktiva

Podfond k 31. 12. 2015 vykazuje ostatní aktiva ve výši 160 tis. Kč.

4.11. Náklady a příjmy příštích období

Podfond k 31. 12. 2015 neeviduje náklady a příjmy příštích období.

4.12. Ostatní pasiva

tis. Kč	31/12/2015
Závazky	428
Odložený daňový závazek	4 599
Dohadné účty	381
Celkem	5 408

4.13. Výnosy a výdaje příštích období

Podfond k 31. 12. 2015 neeviduje žádné výnosy a výdaje příštích období.

4.14. Rezervy a opravné položky

Podfond k 31. 12. 2015 nevykazuje žádné rezervy a opravné položky.

4.15. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Ztráta běžného období byla vykázána ve výši 366 tis. Kč.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 16. 1. 2015	0	0	0	0
Kursové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	87 377	0	87 377
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-366	-366
Převody do fondů	55 687	0	0	55 687
Zůstatek k 31. 12. 2015	55 687	87 377	-366	142 698

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IC: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

4.16. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2015
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-366
Mezisoučet	-366
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0
z toho: daň z mimořádných položek	-
Odložený daňový závazek	4 599

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

4.17. Hodnoty předané k obhospodařování

Společnost k 31. 12. 2015 předala k obhospodařování aktiva ve výši 148 107 tis. Kč.

4.18. Jiné skutečnosti

Vyjma skutečností uvedených v bodě 4.7., jiné závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

Závazky kryté zástavním právem společnost nemá.

Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období nebyly vyměřeny.

5. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA

ARETE INVEST Podfond CEE, podfond společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl za sledované účetní období vzhledem k povaze své činnosti, struktuře aktiv a investičního zaměření vystaven převážně těmto hlavním rizikům.

RIZIKO LIKVIDITY

Podfond ve sledovaném období realizoval výdaje v souladu se svou investiční strategií (poskytování úvěrů, nabývání nemovitostních společností). Běžné platby za své provozní výdaje a za služby poskytované obhospodařovatelem, depozitářskou bankou a externími partnery kryl z dostatečných zdrojů na svých běžných účtech.

V souvislosti s investicí podfondu do nákupu společnosti Moravský bytový fond s.r.o. formou poskytnutí příplatku mimo základní kapitál došlo k dočasnému snížení likvidity takto alokovaných zdrojů. Současně s tím, po poskytnutí přímého úvěru stejné společnosti bylo dosaženo vyvážení pozice vůči jedné protistraně z pohledu rizika likvidity, kdy část nelikvidní investice může růstem své hodnoty přinést vyšší zhodnocení než pevně úročený úvěr představující druhou část takto alokované investice vůči jedné protistraně.

RIZIKO MĚNOVÉ

Podfond nebyl ve sledovaném období vystaven přímému měnovému riziku. Hodnota investiční akcie je denominována v měně CZK. Primární kurzové, resp. měnové riziko je z tohoto pohledu přeneseno na investora. Podfond ve sledovaném období neposkytl ze svého majetku žádné plnění, resp. neuskutečnil žádnou investici, která by podléhala přímému nebo nepřímému měnovému riziku. Z tohoto důvodu bylo měnové riziko vyhodnoceno jako nevýznamné.

RIZIKO ÚROKOVÉ

Podfond své úvěrové pozice vůči protistranám (Moravský bytový fond s.r.o. a J&L Solution s.r.o.) uzavíral za pevných úrokových podmínek.

TRŽNÍ RIZIKO

Aktiva společnosti jsou tvořena bytovým portfoliem, jehož cena může být na tržní podmínky citlivá. Pro stanovení reálné hodnoty používá podfond znalecké ocenění.

OPERAČNÍ RIZIKO

Operační rizika představují rizika s přímým dopadem do ztráty na majetku obhospodařovatele nebo administrátora, která mohou sekundárně ohrozit administraci nebo obhospodařování podfondu z důvodu selhání na straně poskytovatele služeb. Operační rizika dále představují Rizika s přímým dopadem do ztráty na majetku podfondu z titulu investičního zaměření podfondu a činnosti podfondu, která vede k realizaci jeho investiční strategie. Za sledované období nebylo zjištěno žádné závažné pochybení a ztráta vlivem dopadu operačních rizik na majetek podfondu a jeho akcionáře. Operační riziko bylo vyhodnoceno jako mírné.

**ARETE INVEST Podfond CEE ARETE INVEST investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IC: 035 32 534

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2015

(v celých tis. Kč)

6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky proběhly v obchodním rejstříku následující změny:

Dne 10. 2. 2016 byl z obchodního rejstříku vymazán pověřený zmocněnec statutárního ředitele Mgr. Ing. Pavel Doležal, LL.M a byl zapsán Mgr. Robert Robek – pověřený zmocněnec.

V PRAZE DNE 29.4.2016


ONDŘEJ PÍŠŤAN
POVĚŘENÝ ZMOCNĚNĚC

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 31.10.2014 do 31.12.2015

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

Osoba ovládaná

Název fondu: **ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
 IČO: **03532534**
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5**

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

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

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Mgr. Lubor Svoboda, MBA**
 Bydliště: **Holubova 2524/7, Praha 5, 150 00, Česká republika**
 Datum narození: **31.5.1975**
 Způsob ovládaní: **50% podíl na zapísovaném základním kapitálu ovládané osoby**
 Osoba ovládající: **Róbert Idés**
 Bydliště: **Lomnická 13, Košice, Slovenská republika**
 Datum narození: **21.4.1976**
 Způsob ovládaní: **50% podíl na zapísovaném základním kapitálu ovládané osoby**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Osoba: **J & L Solution s.r.o.**
 IČO: **04022521**
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5**
 Způsob ovládaní: **přímo ovládajícími osobami**
 Osoba: **Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název DERWINALO, s.r.o.)**
 IČO: **03691772**
 Sídlo: **náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5**
 Způsob ovládaní: **přímo prostřednictvím podílu ovládané osoby, která je mateřskou společností se 100% podílem na základním kapitálu**

...

Osoba: **ŠTĚRKOVNY s.r.o.**
 IČO: **26854970**
 Sídlo: **Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava**
 Způsob ovládání **nepřímo prostřednictvím podílu ovládané osoby na společnosti Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název DERWINALO, s.r.o.)**
 Poznámka **Společnosti DERWINALO, s.r.o. a ŠTĚRKOVNY s.r.o. byly v průběhu roku 2015 osobami zúčastněnými na přeměně sloučením, nástupnickou společností je společnost Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název DERWINALO, s.r.o.)**

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	Fond/Podfond
DERWINALO, s.r.o.	Smlouva o úvěru	26.1.2015	Úvěr	Úrok	Podfond
DERWINALO, s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.9.2015	Úvěr	Úrok	Podfond
DERWINALO, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	26.1.2015	Příplatek	-	Podfond
Štěrkovny s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.9.2015	Úrok	Zápůjčka	Podfond
J&L Solution s.r.o	Smlouva o úvěru	25.9.2015	Úvěr	Úrok	Podfond
J&L Solution s.r.o	Smlouva o obchodní spolupráci	30.4.2015	Úplata	Služby	Fond

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Beneficiet	Fond/ Podfond
Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci	28.1.2015	Zástavní právo	DERWINALO s.r.o.	Podfond
Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	28.1.2015	Podřízení pohledávek	DERWINALO s.r.o.	Podfond

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	Fond/Podfond
DERWINALO, s.r.o.	Smlouva o úvěru	26.1.2015	Úvěr	Úrok	Podfond
DERWINALO, s.r.o.	Smlouva o úvěru	25.9.2015	Úvěr	Úrok	Podfond
DERWINALO, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	26.1.2015	Příplatek	-	Podfond
Štěrkovny s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.9.2015	Úrok	Zápůjčka	Podfond
J&L Solution s.r.o	Smlouva o úvěru	25.9.2015	Úvěr	Úrok	Podfond
J&L Solution s.r.o	Smlouva o obchodní spolupráci	30.4.2015	Úplata	Služby	Fond

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

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

Funkce: **Zmocněnec statutárního orgánu**

Dne: **31.3.2016**

Podpis:

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

Identifikace majetku Podfondu	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Úvěr Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název DERWINALO s.r.o.) a zápůjčka Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název ŠTĚRKOVNY s.r.o.) - jistina	41.000	41.000
Úvěr Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název DERWINALO s.r.o.) a zápůjčka Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název ŠTĚRKOVNY s.r.o.) - úrok		1.956
Úvěr J&L Solution s.r.o.	1.100	1.107
Podíl Moravský bytový fond s.r.o. (dřívější název DERWINALO s.r.o.)	11.800	103 776