VÝROČNÍ ZPRÁVA
FONDU A PODFONDU ZA ROK 2020

ARETE INVEST INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.
ARETE INVEST PODFOND CEE II

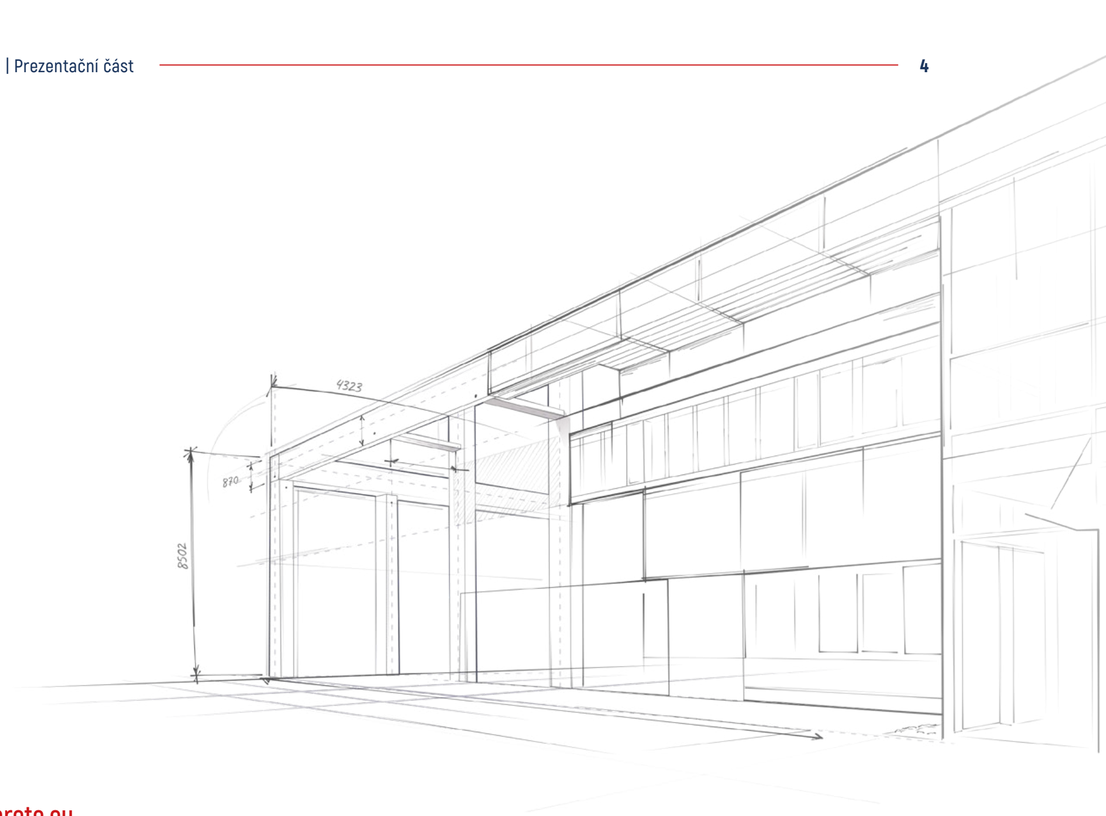
VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU A PODFONDU 2020
ARETE INVEST INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.
ARETE INVEST Podfond CEE II

za účetní období od 1. 1. do 31. 12. 2020

ČESKÁ REPUBLIKA

ARETE
nám. 14. října 642/17
150 00 Praha 5
Česká republika

+420 226 808 901
info@arete.eu



www.arete.eu

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO 8
Základní údaje o fondu a podfondu 10
O ARETE INVEST 12
Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu a podfondu 14
Strategie výběru nemovitosti 16

Prezentační část 20
Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu ARETE INVEST CEE ii 14
Nemovitostní portfolio 22
Informace o významných skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni 30
Informace o předpokládáném vývoji 31

Finanční část 32
1) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu a podfondu. 32
2) Údaje o podstatných změnách statutu fondu a statutu podfondu 32
3) Údaje o odměňování 32
4) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 33
5) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu 33
6) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku 33
7) Identifikační údaje depozitáře fondu a podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával 34
8) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu 34
9) Identifikační údaje hlavního podpůrce 34
10) Identifikace majetku fondu a podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu 34
11) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě 34
12) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů 34
13) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii 34
14) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli 35
15) Ostatní informace vyžadované právními předpisy 35

Přílohy 37
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu Deloitte 37
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem 39
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu Deloitte 51
Příloha č. 4 – Účetní závěrka ARETE INVEST Podfond CEE II ověřená auditorem 53
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období 71
Příloha č. 6 – Identifikace majetku podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku podfondu 77

Použité zkratky

ARETE INVEST	fond ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
ARETE INVEST CEE II	podfond ARETE INVEST Podfond CEE II
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
ČNB	Česká národní banka
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

Areté (řecky: *ἀρετή*) ve svém základním smyslu znamená „dokonalost jakéhokoliv druhu".
(Wikipedia)

ARETE INVEST je transparentním fondem kvalifikovaných investorů a zaměřuje se především na investice do dokončených nemovitostí s možností další výstavby, které generují pravidelné výnosy ve formě nájemného. Díky našim expertům umíme vybrat právě takové objekty, které jsou nejvhodnější pro náš záměr a přinášejí našim investorům maximální zhodnocení jejich investic.

ARETE INVEST Podfond CEE II se zaměřuje na průmyslové nemovitosti, jejichž krása spočívá v jednoduchosti obrovských staveb. Výrobní haly i logistické areály jsou obdivuhodným dílem stvořeným z lehkých kovových součástí, které však jako celek působí robustně a bezpečně. Chceme, aby i naši klienti měli stejný pocit, když v náš fond s důvěrou vkládají své investice. Pracujeme s otevřeností a srdcem a věříme, že taková cesta vede k úspěchu i v budoucích letech.

CIJ Awards 20 Czech Republic

ÚVODNÍ SLOVO

Pokud jsme se v poslední výroční zprávě s vámi podělili o pozitivní předpoklady ve správně nastavený směr naší investiční strategie, rok 2020 tyto předpoklady přetavil v realitu a v konkrétní zhodnocení provedených investic. Mezinárodní ocenění, která nám nejen za rok 2020 byla udělena, jsou potvrzením naší kvalitně odvedené práce. Od vzniku podfondu v roce 2016 se hodnota aktiv ve správě vyšplhala ke konci roku 2020 na téměř 3 miliardy korun. I přes objektivní nesnáze způsobené pandemií se nám podařilo v termínu a nejvyšší kvalitě dokončit rozestavěné projekty. Nemovitostní portfolio se tak rozrostlo na jedenáct areálů, nabízejících více než 125 000 m^2 pronajímatelné plochy. Nicméně nejvýznamnější událost roku 2020 jsme si schovali až na úplný závěr roku. 10. prosince byla se společností Cromwell European REIT podepsána rámcová kupní smlouva na prodej celého portfolia podfondu ARETE INVEST CEE II za 113,2 milionu EUR (3 miliardy korun) při yieldu 6,7 % na bázi čistého provozního výnosu. Transakce bude dokončena ve druhém čtvrtletí 2021. Důkazem toho, že se nám podařilo vytvořit opravdu exkluzivní produkt pro kupujícího, je skutečnost, že kupujícím je společnost Cromwell European REIT (CEREIT), veřejně obchodovatelný real estate investment trust kotovaný na singapurské burze cenných papírů, pro kterého se jedná o první akvizici nemovitostního portfolia ve střední Evropě.

Vidíme za sebou téměř pět let tvrdé práce. Když se ohlédneme, udělali jsme hned několik správných rozhodnutí. Vše odstartovala důkladná analýza všech realitních segmentů, ze kterých jsme správně vybrali segment kvalitních logistických a lehkých průmyslových nemovitostí. Konzistentně jsme se drželi dané strategie a výkonových parametrů, které institucionální investoři vyžadují. Jakmile se uzavřel investiční cyklus, uzavřel se také příběh našeho portfolia. V prvním pololetí roku 2021 budou probíhat procesy směřující primárně k výplatě investovaných jistin a výnosů našim investorům.

Nechtěli bychom ovšem zapomenout na obrovskou porci práce, kterou jsme odvedli v průběhu celého roku nejen při správě portfolia a pro udržení spokojenosti našich nájemců a udržení stoprocentního výnosu z nájemného po dobu celé pandemie COVID-19. V oblasti nového developmentu se náš tým zaměřil na dokončení všech projektů. V srpnu byl zkolaudován soubor dvou specializovaných výrobních hal pro společnost Steelcon Slovakia, která je součástí globálně působící dánské skupiny Dominion Steelcon zaměřené na výrobu ocelových komínů. Nemovitosti vyrostly v průmyslové zóně Veľká Ida u slovenských Košic. V rámci CIJ Awards Slovakia za rok 2020 jsme s tímto naším projektem zvítězili v kategorii Best Warehouse Development nad 10.000 m^2. CIJ Awards je nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí na Slovensku.

Nezaháleli jsme ani v Uherském Hradišti, kde bylo dokončeno rozšíření stávající výrobní haly společnosti Forschner a nájemce mohl včas zahájit přípravu na výrobu v nových prostorách. Stavba představuje mimo jiné vybudování moderních čistých provozů pro výrobu komponent pro elektromobily dle nejvyšších mezinárodních standardů s konstantní teplotou a vlhkostí vzduchu. Nedílnou součástí haly je také moderní kancelářské a sociální zázemí pro zaměstnance.

Jsme svědky neustálého zvyšování poptávky investorů do segmentu průmyslových nemovitostí. Základní dynamika trhu a růst segmentu e-commerce vedly i v roce 2020 k tomuto silnému růstu poptávky, zejména ze strany institucionálních investorů. Důvěra investorů v průmyslový a logistický trh ve střední a východní Evropě roste a to se odráží nejen v rostoucí likviditě těchto aktiv, ale také v růstu jejich cen. Podíl volných, nepronajatých ploch se nadále nacházel na stabilní, velmi nízké úrovni, což v korelaci s rostoucím segmentem e-commerce pravděpodobně povede k růstu nájmů za m^2, potažmo k dalšímu růstu cen nemovitostí.

Za rok 2020 se podfondu ARETE INVEST CEE II podařilo dosáhnout hrubého zhodnocení na úrovni fondového kapitálu ve výši 5,9 % (pro investiční akcie II-A, II-C a II-D).

V roce 2020 se také rozrostla celá skupina ARETE. Jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE zahájil ve třetím čtvrtletí naplno svou činnost Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV, který je tak přímým pokračovatelem podfondu ARETE INVEST CEE II. Zásadní strategickou komponentou všech fondů ze skupiny ARETE je preference uzavřeného investičního cyklu. ARETE INDUSTRIAL SICAV proto výrazně čerpá ze zkušeností, které jsme získali správou předchozích dvou podfondů a zároveň má ambice sestavit a spravovat daleko větší portfolio nemovitostí sloužících pro logistiku a lehký průmysl. V průběhu celého roku upisovali investiční akcie fondu stávající a noví investoři, z tuzemska ale i zahraničí, kteří na úrovni svých investičních portfolií chtějí diverzifikovat a využít příležitostí, které investice do průmyslových nemovitostí přinášejí.

Správnost naší strategie a věrnost našim hodnotám se potvrzovaly i v průběhu roku, kdy se náš podfond ARETE INVEST CEE II umisťoval na první příčce žebříčku investičních fondů Hospodářských novin a iHned.cz jako český fond kvalifikovaných investorů s nejvyšší výnosností investic od založení fondu.

Pomyslnou sladkou tečku za rokem 2020 napsalo každoroční udílení ocenění CIJ Awards Czech Republic. Jsme velice hrdí, že jsme v silné konkurenci mezinárodních firem zvítězili v prestižní kategorii Best Asset Management Company. Stejně jako na Slovensku je CIJ Awards v České republice nejstarším a také nejprestižnějším oceněním pro společnosti působící na trhu komerčních nemovitostí.

Jsme ARETE INVEST, investiční fond orientovaný na stabilitu a výkon i v nesnadných dobách. Píšeme příběhy našich nemovitostí a vážíme si důvěry našich investorů. Důvěra pro nás znamená odpovědnost. Dali jsme slib investorům, který v roce 2021 také doručíme.

Pavel Hoffman
zmocněný zástupce člena představenstva

Robert Ides
zakladatel a člen dozorčí rady

Lubor Svoboda
zakladatel a předseda dozorčí rady

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU A PODFONDU

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

OBHOSPODAŘOVATEL
AVANT investiční společnost, a. s.

IČO
03532534

IČO OBHOSPODAŘOVATELE
27590241

SÍDLO:
náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika

SÍDLO OBHOSPODAŘOVATELE
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Česká republika

TYP FONDU
fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF
v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem

POZNÁMKA
Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

PODFOND
ARETE INVEST Podfond CEE II (zápis do seznamu ČNB dne 26. 2. 2016)

ÚČETNÍ OBDOBÍ
1. 1. 2020 – 31. 12. 2020

O ARETE INVEST

Fond ARETE INVEST byl založen v červenci 2014, půl roku po založení vzniká první podfond ARETE INVEST CEE (jako jeden z prvních v rámci nové legislativy upravující SICAV strukturu na území České republiky).
V roce 2015 bylo zakoupeno rezidenční portfolio pro podfond ARETE INVEST CEE, čítající 274 bytových jednotek. Toto pečlivě vybrané portfolio bytových jednotek v Moravskoslezském a Olomouckém kraji bylo v průběhu roku 2016 úspěšně prodáno zahraničnímu finančnímu investorovi s více než 100% hrubým ročním zhodnocením vloženého kapitálu. V roce 2017 pak došlo k vyplacení posledních investorů a výmazu podfondu ze seznamu ČNB.
V březnu 2016 ARETE INVEST zřizuje již druhý investiční podfond ARETE INVEST CEE II a téhož roku dochází k začlenění prvních pěti nemovitostních společností v ČR do portfolia podfondu. Počátkem roku 2017 ARETE INVEST CEE II vstupuje na Slovensko a do svého portfolia začleňuje první tři slovenské nemovitostní společnosti. Ke konci roku 2020 vlastnil podfond ARETE INVEST CEE II prostřednictvím nemovitostních společností již více než 125 400 m² pronajímatelných plocha a volné stavební pozemky umožňují výstavbu dalších 65 000 m².
Cílem skupiny ARETE je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků prostřednictvím investic do logistických nemovitostí a nemovitostí sloužících pro lehký průmysl.
Vizí zakladatelů fondu je umožnit investorům efektivní a jednoduché zhodnocení jejich financí prostřednictvím jejich pasivní investice do regulovaných investičních fondů.
V rámci strategie fondu, resp. jednotlivých podfondů, je cílem vybírat dlouhodobě zajímavé investiční příležitosti v oblasti logistických a průmyslových nemovitostí, v efektivní a udržitelné míře zvyšovat jejich výnos a zároveň vytvořit koherentní portfolio stabilních aktiv, které bude připraveno na uskutečnění strategií na konci investičního cyklu.

Filozofie fondu stojí
na čtyřech základních pilířích:

Odbornost
Jednoduchost
Hmatatelnost
Otevřenost

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU A PODFONDU

Podfond ARETE INVEST CEE II má za sebou další úspěšný rok. Správně zvolená strategie opírající se o investice výhradně do nemovitostí sloužících pro lehký průmysl a logistických areálů umožnila i přes nepříznivé makroekonomické podmínky v roce 2020 dosáhnout pozitivního meziročního nárůstu hodnoty investiční akcie ve výši 5,9 %.

Ekonomika České republiky a Slovenska, obdobně jako ostatních rozvinutých zemí světa, byla v roce 2020 zásadním způsobem ovlivněna opatřeními přijatými k zamezení šíření pandemie Covid-19. Tato situace způsobila propad hrubého domácího produktu (HDP), který za celý rok 2020 dosáhl 5,6 % u České republiky a 2,7 % u Slovenska. K poklesu došlo ve všech oblastech domácího užití s výjimkou veřejných výdajů. Evropská unie jako celek si loni vedla hůř, HDP EU klesl o 6,4 %, v zemích eurozóny byl propad ještě výraznější, činil 6,8 %. K celoročnímu poklesu přispěl podle statistiků kromě snížení spotřeby domácností pokles zahraniční poptávky.

Na trhu realitních investic v České republice bylo v roce 2020 vidět zpomalení oproti předchozímu roku, a to jednak kvůli absenci velkých transakcí, jednak také z důvodů omezení ekonomických aktivit v období lockdownu. Poptávka po kvalitních průmyslových nemovitostech zůstává však na trhu stále velmi vysoká. Oproti tomu nabídka je ne zcela dostatečná, což udržuje cenu nemovitostí vysoko. Nadále tak přetrvává tlak na snižování investičních výnosů. Segment logistiky a výroby si stále udržuje nejvyšší míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 5,5 %. Poptávka po průmyslových nemovitostech ze strany nájemců zůstává mimořádně silná, a tak i přes přírůstek nově dokončených hal se neobsazenost udržuje dlouhodobě pod 5 %.
Na Slovensku je situace na realitním trhu velmi podobná. Kvůli nedostatku kvalitních nemovitostí počet i objem transakcí v roce 2020 nadále klesal. Segment logistiky a výroby si stále udržuje nejvyšší míru výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 6.0 % p. a. Situaci okolo nabídky a poptávky po kvalitních průmyslových nemovitostech je na Slovensku analogická k situaci v ČR.

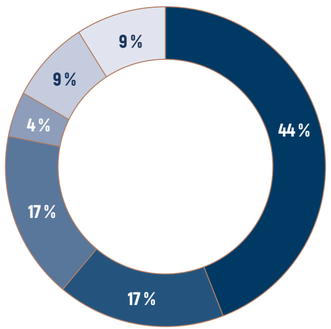
Arete Invest CEE II	2016/Q4	2017/Q4	2018/Q4	2019/Q4	2020/Q4
Aktiva ve správě (AuM, € mil.)*	24,0	69,8	83,9	94,8	111,1
Hodnota čistých aktiv na akcii (NAVPS, €)**	1 227,41	17,6932	19,1028	20,7999	22,0181
Kumulovaný hrubý výnos	25,70%	81,80%	97,20%	115,00%	128,00%
Kumulované hrubé distribuce k dispozici	3,0%	9,0%	13,5%	15,0%	15,0%

* Podfond ARETE INVEST CEE II a jím vlastněné projektové společnosti, reálné hodnoty před započtením bankovního a jiného financování.
** Detailní pravidla výpočtu hodnoty čistých aktiv na akcii jsou obsažena v příslušných ustanoveních statutu podfondu. Hodnota čistých aktiv na akcii se týká pouze akcií A, C a D.

I přes různá omezení spojená s pandemií, tým správy portfolia velmi intenzivně pracoval na rozvoji portfolia. Podle plánu došlo k dokončení expanze skladového areálu v Uherském Hradišti, byla úspěšně dokončena výstavba dvou skladových areálů v Košicích pro dánskou společnost Dominion Steelcon A/S určených pro výrobu ocelových komínů pro energetiku a průmysl.

Arete Invest CEE II	2016/Q4	2017/Q4	2018/Q4	2019/Q4	2020/Q4
Hodnota nemovitostí GAV	24 017	67 948	81 998	93 685	104 535
Hrubý výnos z nájemného pa	8,9 %	7,4 %	5,8 %	6,2 %	7,1 %
z toho v EUR	35 %	71 %	86 %	93 %	95 %
z toho v CZK	65 %	29 %	14 %	7 %	5 %
Obsazenost	100 %	100 %	95 %	94 %	99 %
Podlahová plocha celkem	35 050	91 650	91 850	109 450	125 400
Podlahová plocha ve výstavbě	0	450	21 150	16 250	0
Pozemky ve vlastnictví celkem	119 460	404 800	404 800	446 600	446 600
z toho k dalšímu rozvoji	30 480	194 850	143 000	143 000	143 000

* Výnosy z nájemného meziročně vzrostly vlivem indexace a dokončení nové haly.



STRUKTURA NÁJEMCŮ DLE ODVĚTVÍ

- Logistika a skladování
- Automobilový průmysl
- Maloobchod s oděvy
- Výroba balicích materiálů
- Zpracování plastů
- E-commerce

Při 99% obsazenosti je více než 80 % našich pronajímatelných ploch v nájmu mezinárodních společností kategorie A.

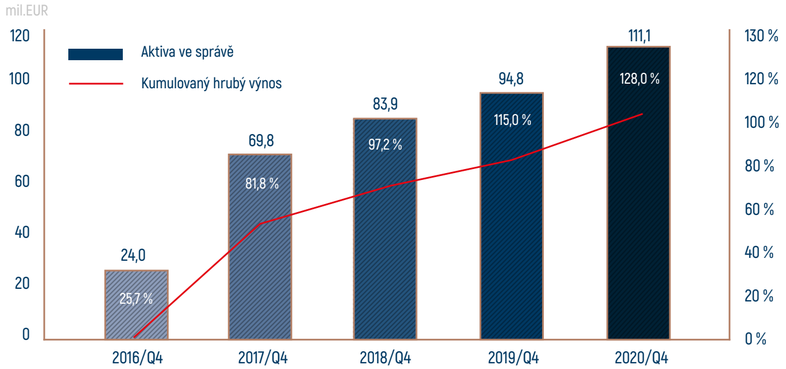
Potvrdili jsme naši dlouhodobou pozici nejvýnosnějšího nemovitostního fondu kvalifikovaných investorů na českém trhu. Náš podfond ARETE INVEST CEE II se i v roce 2020 umisťoval plavidelně na první příčce žebříčku investičních fondů Hospodářských novin a iHned.cz.

Velmi pozitivním potvrzením dobré práce našeho týmu v roce 2020 bylo obdržení ocenění v rámci CIJ Awards Slovakia za rok 2020, ve kterém jsme zvítězili s naším projektem v Košicích v kategorii Best Warehouse Development nad 10.000 m^2. CIJ Awards je nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí na Slovensku.

Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii vzrostla o 5,9 %. Největší měrou se na růstu podílelo zvýšení hodnoty společností s výnosovými aktivy spolu s pozitivní změnou hodnoty společností s rozvojovým potenciálem. Hospodaření samotného podfondu ARETE INVEST CEE II přispělo k růstu hodnoty akcie o 0,7 %.

V ROCE 2020 VZROSTL OBJEM AKTIV VE SPRÁVĚ NA 111 MILIONŮ EUR

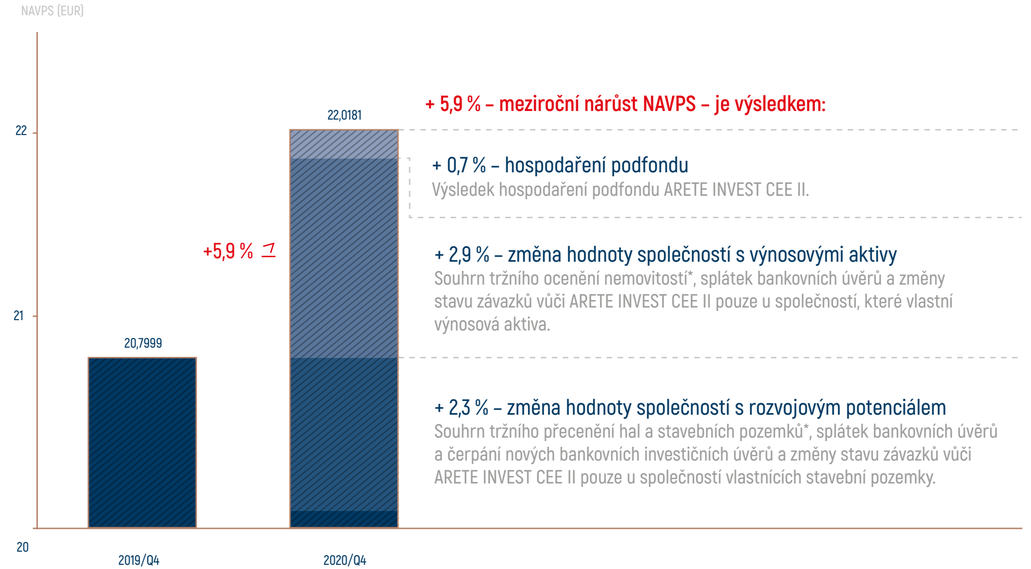
ARETE INVEST CEE II*, 31. prosince 2020



* Podfond Arete Invest CEE II a jím vlastněné projektové společnosti, hodnoty před započtením bankovního a jiného financování.

HLAVNÍ FAKTORY RŮSTU HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII

ARETE INVEST CEE II, 31. prosince 2020



* Zákonné tržní ocenění provedeno nezávislým znalcem, společností Jones Lang LaSalle, k 31. 12. 2020.

STRATEGIE VÝBĚRU NEMOVITOSTI

S přijetím nové legislativy se v České republice otevřely v roce 2014 další možnosti kolektivního investování. V červenci 2014 proto vznikl český investiční fond ARETE INVEST, orientovaný na investice do výnosových nemovitostí.

V rámci investiční strategie se fond ARETE INVEST zaměřuje na dlouhodobě a stabilně výnosové průmyslové a logistické parky, rezidenční, kancelářské a maloobchodní nemovitosti v regionu střední Evropy. Obvyklá výše dílčích investic do nemovitostí nebo majetkových podílů společností vlastnících nemovitosti činí 5–30 milionů eur. Při výběru vhodných akvizic je v průběhu investičního procesu kladen důraz na lokalitu, kvalitu nemovitosti a nájemníků i možnosti pro budoucí růst hodnoty investice.

Strategie podfondu ARETE INVEST CEE II je zaměřena na investice do průmyslových nemovitostí, které nabízejí zajímavý investiční výnos. Celková pronajímatelná podlahová plocha nemovitostí v majetku podfondu ARETE INVEST CEE II k 31. prosinci 2020 činila 125 400 m^2. Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky o rozloze 143 000 m^2 umožňující výstavbu nových hal o pronajímatelné ploše 65 000 m^2. Případná výstavba probíhá až na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě.

PRŮBĚŽNÉ DISTRIBUCE INVESTORŮM

V roce 2020 nebyly našim investorům nabídnuty žádné distribuce z jejich původní investice, neboť se podfond začal připravovat na uzavření svého životního cyklu.

VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU ARETE INVEST CEE II

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu podfondu zjištěného ke konci rozhodného období – poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření podfondu ARETE INVEST CEE II až do 30. listopadu 2016 reflektoval fondový kapitál výhradně majetek a dluhy v bilanci předmětného podfondu, tj. součástí majetku podfondu v daném období byly na úrovni podfondu i majetkové účasti a půjčky dílčím účelovým společnostem, a to v jejich pořizovací hodnotě, respektive naběhlé hodnotě (půjčky).

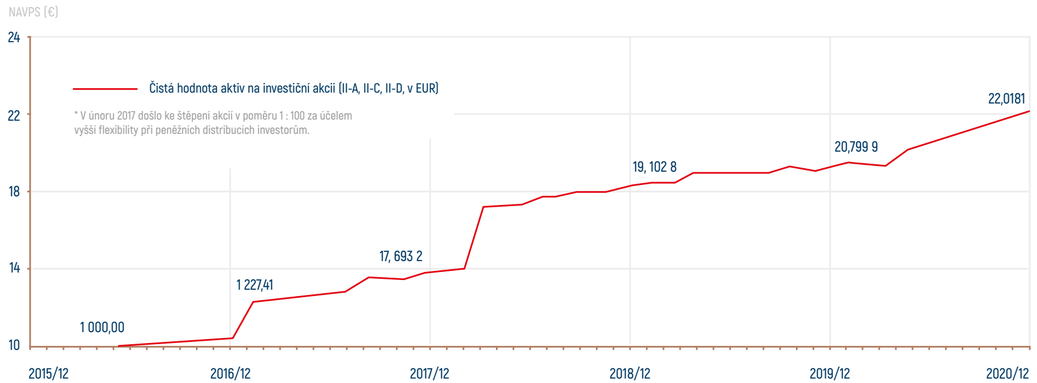
Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech vlastněných podfondem vstoupilo poprvé od vzniku ARETE INVEST CEE II do hodnoty jeho fondového kapitálu až okamžikem prvního znaleckého ocenění hlavních majetkových složek v majetku nemovitostní společností provedeného ke konci kalendářního roku 2016 společností Knight Frank. Samotné ocenění nemovitostních společností bylo provedeno administrátorem fondu.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků podfondem vlastněných účelových společností se ani v roce 2020 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných podfondem tak čtvrtletně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na počátku roku, nebo pořízených během roku, oběžných aktiv a závazků dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. K 31. prosinci 2020 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Jones Lang LaSalle.

Podfond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index ani jiný benchmark.

Podfond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index ani jiný benchmark.

HODNOTA ČISTÝCH AKTIV NA AKCII VZROSTLA OD KVĚTNA 2016 O VÍCE NEŽ 128 %



NEMOVITOSTNÍ PORTFOLIO

Nemovitostní portfolio podfondu tvořilo ke konci roku 2020 jedenáct areálů na území České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Tyto společnosti, kontrolované podfondem, vlastní pozemky o rozloze 446 600 m², z toho pozemky určené pro další výstavbu mají výměru přes 143 000 m² a umožňují výstavbu dalších 65 000 čtverečních metrů podlahových ploch. Podlahové plochy dosáhly ke konci roku 125 400 m².

Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společností ve vlastnictví fondu ARETE INVEST Podfond CEE II dosahuje k 31. 12. 2020 téměř 2.9 miliardy korun. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého znalce, společnosti Jones Lang LaSalle, před započtením bankovního financování a financování poskytnutého podfondem.

Stávající portfolio

Projekty v přípravě/výstavbě

Dálnice (stávající a ve výstavbě)

UHERSKÉ HRADIŠTĚ, ČESKÁ REPUBLIKA

PODLAHOVÁ PLOCHA
12 900 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
0 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
12 900 m²

OBSAZENOST
100 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Nemovitost třídy A (ve vlastnictví ARETE Alfa) v zavedeném průmyslovém parku se skvělým dopravním spojením na Slovensko a jižní Moravu. Akvizice byla strategickým krokem, neboť stabilní poptávka po výrobních prostorách, umožňuje rozšíření areálu.
Nemovitost je obsazena firmou Forschner, stabilní mezinárodní společností vyrábějící plastové komponenty. V roce 2019 byla část skladu přestavěna na čistý výrobní prostor a následně byla v roce 2020 dokončena výstavba nové výrobní haly za 130 milionů korun, Tato investice rozšířila skladovací a výrobní prostory o 4 150 m².

LOVOSICE, ČESKÁ REPUBLIKA

PODLAHOVÁ PLOCHA
31 000 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
11 000 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
20 000 m²

OBSAZENOST
100 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Business park ve strategické lokalitě přímo u sjezdu z dálnice D8 a v blízkosti německých hranic. Areál je tvořen menší výrobní halou (ve vlastnictví ARETE Beta), logistickým centrem (ve vlastnictví ARETE Gama) a stavebními pozemky.

Výrobní hala je obsazena společností Fukoku, vyrábějící gumové produkty. Větší část logistického centra je obsazena nadnárodní logistickou společností Fiege, kterou doplňuje logistická společnost CTE CARGO Sped. Volné stavební pozemky v areálu mají platné stavební povolení a umožňují výstavbu nových hal o pro- najímatelné ploše až 11 000 m².

PÍSEK, ČESKÁ REPUBLIKA

PODLAHOVÁ PLOCHA
6 700 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
0 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
6 700 m²

OBSAZENOST
100 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Dvojice logistických areálů třídy A (ve vlastnictví ARETE Eta a ARETE Epsilon) s přímým napojením na městský okruh, dálnici D4 a hlavní silnice na Prahu a krajská města České Budějovice a Plzeň.
Obě haly jsou dlouhodobě pronajaty vedoucí logistické společnosti v jižních Čechách, CSS Spedition.

VYŠKOV, ČESKÁ REPUBLIKA

PODLAHOVÁ PLOCHA
14 100 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
2 700 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
11 400 m²

OBSAZENOST
100 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Moderní nemovitost třídy A (vlastněná ARETE Delta) ve strategické lokalitě s přímým napojením na dálnici D1 a vynikajícím spojením na jižní Moravu, Slovensko, ale i do Rakouska a Maďarska.
Výrobní hala je plně obsazena stabilním nájemcem, firmou Rompa CZ, vyrábějící plastové výrobky a polotovary pro různá odvětví.

ŽILINA, SLOVENSKO

PODLAHOVÁ PLOCHA
4 850 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
0 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
4 850 m²

OBSAZENOST
100 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Moderní výrobní hala třídy A (vlastněná Arete Alfa SK) sousedící s průmyslovým parkem Kia Motors Slovakia s přímým napojením na dálnici D1 a hlavní dopravní trasy.

Výrobní areál je plně obsazen nadnárodní společností Grupo Antolin, vyrábějící podsestavy palubních desek a další díly do automobilových interiérů.

NOVÉ MESTO NAD VÁHOM, SLOVENSKO

PODLAHOVÁ PLOCHA
107 800 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
50 050 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
57 750 m²

OBSAZENOST
99 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Velmi dobře situovaný moderní logistický areál třídy A (ve vlastnictví společností Arete Gama SK, Arete Delta SK a Arete Eta SK) s přímým napojením na dálnici D1 a s vynikající dostupností České republiky, Rakouska i Maďarska.

Areál je obsazen distribučním centrem společnosti C & A Mode, logistickým centrem společnosti Raben Logistics a skladovým centrem společnosti Vetropack Nemšová. Po dokončení výstavby moderní logistické haly o 17 600 m² pronajímatelné plochy v roce 2020 došlo k předání haly novým nájemcům, společnosti FC ecom ze skupiny Factcool a společnosti TPL Slovakia. V areálu má také v pronájmu část kancelářských prostor a parkoviště společnost Hella Slovakia.

Volné, stavebně připravené a velmi dobře pozičně umístěné pozemky v areálu mají platné stavební povolení a umožňují výstavbu nových hal o pronajímatelné ploše cca 50 tis. m².

VEĽKÁ IDA, SLOVENSKO

PODLAHOVÁ PLOCHA
11 800 m²

MOŽNÉ ROZŠÍŘENÍ
0 m²

STÁVAJÍCÍ PLOCHY
11 800 m²

OBSAZENOST
100 %

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ
0 m²

Velmi dobře situovaný logistický areál v průmyslovém areálu na okraji Košic. Tento areál se nachází pouze několik kilometrů za hranicí Košic a je plně zasíťovaný a obsluhovaný městskou hromadnou dopravou.

Dvě haly a pozemky jsou ve vlastnictví společností Arete Epsilon SK a mají přímé napojení na mezinárodní silnici E58/E571, slovenskou dálnici D1 a rychlostní komunikace R2 a R4, které zajišťují vynikající napojení na střední Slovensko a dále na západ, do Maďarska i na východ.

Nájemcem areálu je společnost Steelcon Slovakia, pro kterou zde byl v roce 2020 vybudován nový moderní výrobní závod na ocelové komíny využívané průmyslovými zákazníky, v energetice a dalších průmyslových odvětvích.

NAŠE PORTFOLIO V DETAILU

ARETE INVEST CEE II, 31. prosince 2020

Arete Invest CEE II	Typ	Nájemce			Měna
Portfolio celkem	IND/LOG	-	125 400	143 000	EUR/CZK
Arete Alfa (ČR, Uherské Hradiště)	IND	Forschner	12 900	-	EUR
Arete Beta (ČR, Lovosice)	IND	Fukoku Czech	2 800	21 350	EUR
Arete Gama (ČR, Lovosice)	LOG	Fiege, CTE Cargo Sped.	17 200	-	EUR
Arete Delta (ČR, Vyškov)	IND	Rompa CZ	11 400	4 600	EUR
Arete Epsilon (ČR, Písek)	LOG	CSS Spedition	4 200	-	CZK
Arete Eta (ČR, Písek)	LOG	CSS Spedition	2 500	-	CZK
Arete Alfa SK (SR, Žilina)	IND	Grupo Antolin Bratislava	4 850	-	EUR
Arete Gama SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	Raben Logistics Slovakia	14 750	-	EUR
Arete Delta SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	Factcool, TPL Slovakia	17 800	87 750	EUR
Arete Epsilon SK (SR, Veľká Ida, Košice)	IND	Steelcon	11 800	-	EUR
Arete Eta SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	C & A Mode, Vetropack Nemšová, Hella	25 200	29 500	EUR

Vysvětlivky

Stávající podlahová plocha hal (m²)

Stavební pozemky pro další výstavbu (m²)

LOG Logistická hala / sklad

IND Výrobní hala

INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI

COVID-19

V rámci zhodnocení vlivu významných událostí, které nastaly po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, posoudil obhospodařovatel Podfondu možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Podfondu. Na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky obhospodařovatel Podfondu neočekává významný dopad na účetní závěrku. Budoucí vývoj situace však může v průběhu účetního období roku 2021 ovlivnit reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

IMPLEMENTACE IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky 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. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetní standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů", přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů."

Jednotlivé postupy implementované Společností, resp. dopady implementace IFRS na Společnost jsou dále detailně popsány v příloze účetní závěrky – následné události.

PRODEJ PORTFOLIA

Dne 10. 12. 2020 uzavřel statutární zástupce Společnosti rámcovou smlouvu o prodeji majetkových účastí (tzv. Framework Agreement) ve všech jedenácti společnostech uváděných výše v bodě 11, k prodeji, respektive k částečnému vypořádání tohoto prodeje majetkových účastí mělo dle smlouvy dojít během 1. čtvrtletí roku 2021.

S odvoláním na tuto smlouvu byly následně dne 11. 3. 2021 uzavřeny navazující prováděcí dokumenty k prodeji společností. Dle těchto právních úkonů došlo k datu 11. 3. 2021 k prodeji šesti českých majetkových společností jmenovitě:

- ARETE Alfa s.r.o.
- ARETE Beta s.r.o.
- ARETE Delta s.r.o.
- ARETE Epsilon s.r.o.
- ARETE Eta s.r.o.
- ARETE Gama s.r.o.

Zároveň k 11. 3. 2021 došlo k souhlasu smluvních stran s převodem vlastnictví u slovenských majetkových účastí, u těchto je však převod vlastnictví podmíněn souhlasem příslušeného slovenského obchodního soudu. Příslušný slovenský soud k těmto prodejům postupně vydal souhlasné stanovisko následovně:

- Arete Delta SK s.r.o. – 19. 3. 2021
- Arete Eta SK s.r.o. – 19. 3. 2021
- Arete Epsilon SK s.r.o. – 20. 3. 2021
- Arete Gama SK s.r.o. – 27. 3. 2021
- Arete Alfa SK s.r.o. – 10. 4. 2021

Vzhledem k tomu, že rámcová smlouva o prodeji majetkových účastí uzavřená k 10. 12. 2020 byla podmíněna finálním rozhodnutím kupujícího, zda tuto transakci v roce 2021 realizuje či nikoliv, nebylo možné zohlednit předběžnou kupní cenu při přípravě této účetní závěrky k 31. 12. 2020.

K 11. 3. 2021 došlo k úplnému splacení úvěrové angažovanosti od Raiffeisenbank a. s.

V souvislosti s tímto prodejem připravuje Společnost vypořádání jednotlivých investičních akcií uváděných v bodě 14. Po finálním ukončení transakce (viz rámcová smlouva o prodeji majetkových účastí) resp. vypořádání investičních akcií jednotlivým investorům předpokládá vedení Společnosti ukončení činnosti Společnosti v roce 2021.

PROMĚNA VNITŘNÍ STRUKTURY FONDU

V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech došlo s účinností od 1. ledna 2021 ke změně vnitřní struktury fondu z monistické na strukturu dualistickou. Statutární orgán v podobě statutárního ředitele byl nahrazen představenstvem a kontrolní orgán v podobě správní rady byl nahrazen dozorčí radou. Jediným členem představenstva fondu je od 1. ledna 2021 AVANT investiční společnost, kterou při výkonu funkce zastupuje pověřený zmocněnec, Ing. Pavel Hoffman. Nahradil tak na pozici pověřeného zmocněnce JUDr. Petra Krátkého, který v této funkci působil od 1. ledna do 22. února 2021.

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI

Po úspěšném dokončení prodej portfolia podfondu budou zahájeny procesy směřující primárně k výplatě investovaných jistin a výnosů investorům fondu a zároveň byly zahájeny kroky k celkovému uzavření podfondu ARETE INVEST CEE II.

Po dokončení všech nezbytných, zákonných procesů a procedur dojde k faktickému ukončení činnosti podfondu a jeho výmazu z rejstříku ČNB.

Vše uvedené by mělo být dokončeno do konce roku 2021.

1) 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.

Obhospodařovatel se dále soustředil na vyhledání zájemce o koupi nemovitostního portfolia podfondu ARETE INVEST CEE II, dokončení výstavby nového výrobního areálu pro dánskou společnost Dominion Steelcon A/S ve Velké Idě u Košic.

2) 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 nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

V návaznosti na přijetí stanov ke dni 16. 12. 2020 došlo ke dni 20. 1. 2021 k úpravě statutu podfondu. V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech došlo s účinností od 1. ledna 2021 ke změně vnitřní struktury fondu z monistické na strukturu dualistickou. Statutární orgán v podobě statutárního ředitele byl nahrazen představenstvem a kontrolní orgán v podobě správní rady byl nahrazen dozorčí radou.

Obdobným způsobem došlo ke dni 1. 1. 2021 k úpravě statutu fondu z titulu zohlednit nové požadavky novely zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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

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

Obhospodařovatel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

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

a) členové představenstva a dozorčí rady,

b) ředitelé správy majetku

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

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

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

Pevná složka odměn: ..... **1 182 990 CZK**

Pohyblivá složka odměn: ..... **0 CZK**

Počet příjemců: **54,3**

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: ..... **194 823 CZK**

Počet příjemců: **5,3**

Odměny ostatních zaměstnanců: ..... **1 088 167 CZK**

Počet příjemců: **49**

Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena.

4) 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.

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

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

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

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

Maximální možná míra využití pákového efektu nepřesáhne 300 % fondového kapitálu podfondu. Celková expozice podfondu vůči derivátovým pozicím určená standardní závazkovou metodou nepřesáhne 100 % fondového kapitálu podfondu.

6) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Mgr. Adam Juřica
Další identifikační údaje: bytem Vánková 888/5, 181 00 Praha 8	Datum narození 12. 1. 1989,
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 1. 2020–31. 5. 2020

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Adam Juřica získal magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy a má 10 let zkušeností z oblasti korporátního bankovnictví, financování nemovitostních a jiných investičních projektů, fúzí a akvizic, restrukturalizací a regulace investičních fondů. Adam Juřica složil odborné zkoušky dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a od roku 2018 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na financování nemovitostních projektů a alternativní investice.

Jméno a příjmení:	Ing. Hana Škanderová
Další identifikační údaje: 1250, Praha 4	Datum narození 14. 9. 1990, bytem Jánošíkova
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond:	1. 6. 2020–31. 12. 2020

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Hana Škanderová získala inženýrský titul na Vysoké škole báňské - Technické univerzitě Ostravy v oboru Ekonomika a právo v podnikání a má několikaleté zkušenosti ze sektoru finančních institucí. Po dobu několika let působila také v týmu depozitáře investičních fondů v Československé obchodní bance, a. s. Od roku 2020 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na majetkové účasti, nemovitosti, investiční cenné papíry, pohledávky a poskytování úvěrů.

7) 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

8) 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.

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

V účetním období nevyužíval Fond ani Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

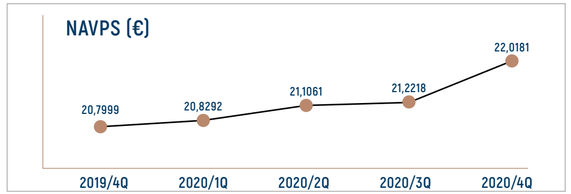
11) Vývoj hodnoty investičních akcií podfondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)

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

Způsob výpočtu hodnoty investičních akcií je upraven ve stanovách fondu a statutu podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II. Hodnota investičních akcií II-A, II-C a II-D je shodná, hodnota investiční akcie II-X, a investiční akcie II-Y se počítá samostatně.

Podfond eviduje k datu 31. prosince 2020 investiční akcie v celkovém počtu 2 504 236 ks:

Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií	Hodnota čistých aktiv na akcii (EUR)
II-A	CZ0008042058	967 250	22,0181
II-C	CZ0008042074	279 726	22,0181
II-D	CZ0008042082	1 222 146	22,0181
II-X	CZ0008042629	23 280	55,2684
II-Y	CZ0008042637	11 834	38,3707



Hodnota čistých aktiv na akcii se týká pouze akcií A, C a D.

12) 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 nebo podfondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

Podfond za celé účetní období nevyplácel podíl na zisku a statutární ředitel nerozhodl o výplatě podílu na zisku.

14) 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 obhospodařovateli: ..... **300 000 CZK**
Úplata depozitáři: ..... **145 200 CZK**
Úplata hlavnímu podpůrci: ..... **0 CZK**
Odměna auditora: ..... **79 600 CZK**
Údaje o dalších nákladech či daních:
Právní a notářské služby ..... **92 000 CZK**
Poradenství a konzultace ..... **21 000 CZK**
Reklama ..... **3 000 CZK**
Ostatní správní náklady ..... **1 000 CZK**

ARETE INVEST Podfond CEE II

Odměna obhospodařovateli: ..... **1 184 000 CZK**
Úplata depozitáři: ..... **421 100 CZK**
Úplata hlavnímu podpůrci: ..... **0 CZK**
Odměna auditora: ..... **719 000 CZK**
Údaje o dalších nákladech či daních:
Právní a notářské služby ..... **769 000 CZK**
Poradenství a konzultace ..... **56 000 CZK**
Reklama ..... **534 000 CZK**
Ostatní správní náklady, znalecké posudky ..... **4 832 000 CZK**

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman
Funkce: zmocněný zástupce člena představenstva
Dne: 14. 5. 2021

Podpis:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce fondu Deloitte

Deloitte.

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Tel: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti – zohlednění finanční pozice a výkonnosti ARETE INVEST Podfond CEE II

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě „1. Východiska pro přípravu účetní závěrky" přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE II (dále také „podfond"), podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Zdůraznění skutečnosti – významné události po datu účetní závěrky

Upozorňujeme na bod "22. Významné události po datu účetní závěrky" přílohy účetní závěrky, který popisuje prodej všech majetkových účastí podfondu k 11. březnu 2021. Tento bod dále popisuje skutečnost, že v souvislosti s tímto prodejem připravuje podfond vypořádání jednotlivých investičních akcií a ukončení činnosti v průběhu roku 2021.

Zároveň upozorňujeme na bod "1. Východiska pro přípravu účetní závěrky" přílohy účetní závěrky, který popisuje, že výše zmíněná událost vedla k sestavení účetní závěrky fondu za předpokladu, že nebude nadále pokračovat ve své činnosti.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), globální síť jejích členských firem a jejich přidružených subjektů (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských firem a jejích přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských firem a jejích přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL, a každá členská firma a přidružený subjekt nesou odpovědnost pouze za vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských firem či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je najdete na adrese www.deloitte.com/about.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o fondu, k němž 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 a kontrolního orgánu fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve fondu odpovídá kontrolní orgán fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně pochybnit schopnost fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán a kontrolní orgán fondu 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.

V Praze dne 14. května 2021

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235

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

Subjekt:	**ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo:	**náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov**
Identifikační číslo:	**035 32 534**
Předmět podnikání:	**činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky**
Okamžik sestavení účetní závěrky:	**31. prosinec 2020**
Účetní závěrka sestavena dne:	**12. května 2021**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	3	0	4
4	Výnosy z poplatků a provizí	4	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	4	7	9
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	-8	-5
7	Ostatní provozní výnosy	6	595	148
9	Správní náklady (Σ)	7	642	1149
	b) ostatní správní náklady		642	1149
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)	10	170	191
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-232	-1 210
24	**Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění**		**-232**	**-1 210**

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	Aktiva celkem (Σ)		**976**	**-645**	**331**	**503**
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9	29		29	8
	v tom: a) splatné na požádání		29		29	8
	b) ostatní pohledávky					
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	10	49		49	36
	b) ostatní pohledávky		49		49	36
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	11	898	-645	253	423
	v tom: c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		898	-645	253	423
11	Ostatní aktiva	11	0		0	36

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Pasiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		**331**	**503**
4	Ostatní pasiva	14	143	83
	Cizí zdroje		143	83
	Základní kapitál (Σ)	15	2 000	2 000
	z toho: a) splacený základní kapitál		2 000	2 000
12	Kapitálové fondy	16	900	900
14	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období		-2 480	-1 270
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	17	-232	-1 210
17	**Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)**	**-**	**188**	**420**

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty předané k obhospodařování	20	331	503

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**900**	**0**	**-2 480**	**420**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Zůstatek k 31. 12. 2020	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**900**	**0**	**-2 712**	**188**

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

1) VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond" nebo „Fond" nebo „Společnost") byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 30. 6. 2014, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 31. 10. 2014.

Povolení k činnosti investičního fondu bylo uděleno dne 29. 7. 2014 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF"), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní subjektivitou podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
- Fond vytváří Podfondy dle § 165 ZISIF.
- Fond vytvořil podfondy pod názvem ARETE INVEST Podfond CEE a ARETE INVEST Podfond CEE II. Podfond ARETE INVEST Podfond CEE byl k 30. 8. 2017 vymazán ze seznamu fondů vedeném Českou národní bankou.

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 31. 10. 2014 společnosti AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Sídlo Investičního Fondu:

Náměstí 14. října 642/17

150 00 Praha 5

Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020

Statutární orgán

Statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s., od 31. 10. 2014 IČ 275 90 241
Při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA, od 22. 12. 2014 pověřený zmocněnec
Při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Robert Robek, od 10. 2. 2016 pověřený zmocněnec

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

K 31. 12. 2020 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

V rozhodném období nedošlo k 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 majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti a zásadu opatrnosti.

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

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

V průběhu roku 2020 Fond jednal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období).

Účetní závěrka Fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost ARETE INVEST Podfond CEE II, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

2) DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena za předpokladu, že fond nebude nadále pokračovat ve své činnosti (viz. bod 22) Významné události po datu účetní závěrky) a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

b) Majetek

b**a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 000 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 40 000 Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

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

Nehmotný majetek v ocenění do 60 000. 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.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Fond ve svém majetku eviduje:

- Webovou stránku jako samostatný nehmotný majetek (software) s přepokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Doba odepisování 36 měsíců.
- Firemní corporate identity jako ocenitelné právo s předpokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Doba odepisování 72 měsíců.
- Aplikaci „Investujte nanečisto" jako samostatný nehmotný majetek (software) s předpokládanou dobou využitelnosti delší než 1 rok. Doba odepisování 36 měsíců.

b**b) Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 000 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 40 000 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 40 000 Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Způsob sestavení odpisového plánu:

Netto hodnota majetku je postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

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

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 000 Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

c) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

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

d) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

e) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným 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".

f) Zdanění

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

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

g) 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.

h) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

i) Regulační požadavky

Fond a Podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – Česká spořitelna, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

3) POPIS VÝZNAMNÝCH POLOŽEK V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4) VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	2019
Náklady na poplatky a provize		
Ostatní	-7	-9
Celkem	**-7**	**-9**

Ostatní náklady představují náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů.

5) ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Zisk/ztráta z devizových operací	-8	-5
Celkem	**-8**	**-5**

6) OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Ostatní provozní výnosy	595	148
Ostatní provozní náklady	0	0
Celkem	**595**	**148**

Ostatní provozní výnosy tvoří výnosy z poplatků za použití ochranné známky a loga ARETE INVEST.

7) SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady (tis. Kč)	2020	2019
Náklady na odměny statutárního auditu	80	**46**
z toho		
náklady na povinný audit účetní závěrky	80	46
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	21	23
Právní a notářské služby	92	52
Odměna za výkon funkce	300	300
Služby depozitáře	145	145
Reklama, inzerce, ostatní služby	4	583
Celkem	**642**	**1149**

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 300 000 Kč (2019: 300 000 Kč).

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

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Fond poplatek, který činil 12 100 Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 145 000 Kč (2019: 145 000 Kč).

Ostatní správní náklady Fondu představují především náklady na reklamu.

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

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

9) POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2020	2019
Zůstatky na běžných účtech	29	8
Celkem	**29**	**8**

10) POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2020	2019
Ostatní pohledávky		
do splatnosti 0-90 dní	49	36
Celkem	**49**	**36**

Ostatní pohledávky tvoří neuhrazené faktury za použití ochranné známky a loga ARETE INVEST.

11) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond eviduje firemní corporate identity jakožto ocenitelné právo s dobou odepisování nejméně 72 měsíců. Toto právo je chráněno licencí na ochrannou známku. Předpokládaná doba jeho využitelnosti je delší než 1 rok. Licence na ochrannou známku a vytvořený firemní corporate identity jsou poskytovány za úplatu jednotlivým nemovitostním společnostem pořízených v majetku Podfondu.

Přehled změn dlouhodobého nehmotného majetku (tis. Kč)

Pořizovací cena	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	**898**	**898**
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Ostatní změny	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	**898**	**898**
Oprávky a opravené položky		
Zůstatek k 1. 1. 2020	**475**	**475**
Odpisy a amortizace	170	170
Oprávky k úbytkům	-	-
Přeúčtování	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	**645**	**645**
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2020	**475**	**475**
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020	**253**	**253**

12) OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté zálohy	0	0
Daň z příjmu – splatná	0	36
Celkem	**0**	**36**

13) OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2020	2019
Závazky za dodavateli	52	25
Dohadné položky pasivní	91	58
Daň z příjmu – splatná	0	0
Celkem	**143**	**83**

Fond eviduje v závazky vůči dodavateli zejména za obhospodařování a právní služby, dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora a depozitáře.

14) ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond ke dni účetní závěrky eviduje 200 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě.

Splacený základní kapitál Fondu činí 2 000 tis. Kč.

15) KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond ke dni účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech příplatek mimo základní kapitál ve výši 900 tis. Kč.

16) NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond eviduje ztrátu za sledované účetní období ve výši 232 tis. Kč.V návaznosti na plánované ukončení investiční činnosti na účet podfondu ARETE INVEST podfond CEE II a jeho následnému výmazu ze seznamu ČNB v průběhu roku 2021, bude také rozhodnuto ohledně dalšího vývoje fondu.

17) PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**900**	**0**	**-2 480**	**420**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Zůstatek k 31. 12. 2020	**2 000**	**0**	**0**	**0**	**900**	**0**	**-2 712**	**188**

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

18) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	2020	2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-232	-1 210
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	**0**	**0**
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**0**	**0**
Daň vypočtená při použití sazby 19 %	**0**	**0**

19) HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	331	503
Celkem	**331**	**503**

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech. Výše uvedené údaje se nevztahují na majetek obhospodařován podfondem, který je uvedený v účetní závěrce podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II.

20) IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Fond nevyvíjí investiční činnost, hlavní rizika spojená s investováním jsou obsažená v příloze účetní závěrky podfondu.

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

Riziko zrušení Fondu/Podfondu

Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Podfond zrušen, například z důvodu, že do 1 roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností celkový fondový kapitál Fondu včetně všech podfondů nedosáhne výše 1 250 000 €, že Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, z důvodu žádosti o výmaz Fondu nebo Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu nebo Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Riziko, že Fond nebo Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond nebo Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu nebo Podfondu).

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

21) VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

22)VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Prodej portfolia

Dne 10. 12. 2020 uzavřel statutární zástupce Společnosti rámcovou smlouvu o prodeji majetkových účastí (tzv. Framework Agreement) ve všech jedenácti společnostech v majetku podfondu ARETE INVEST podfond CEE II. K prodeji, respektive k částečnému vypořádání tohoto prodeje majetkových účastí došlo 11. března 2021.

V souvislosti s tímto prodejem připravuje Fond vypořádání jednotlivých investičních akcií vydaných fondem k podfondu. Po finálním ukončení transakce (viz rámcová smlouva o prodeji majetkových účastí) resp. vypořádání investičních akcií jednotlivým investorům předpokládá vedení Fondu ukončení činnosti podfondu v roce 2021.

Covid-19:

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Implementace IFRS:

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se prováději některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů", přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů."

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

Fond nevlastní žádné investiční nástroje, které by implementace IFRS ovlivnila.

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem

Proměna vnitřní struktury fondu

V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech došlo s účinností od 1. ledna 2021 ke změně vnitřní struktury fondu z monistické na strukturu dualistickou. Statutární orgán v podobě statutárního ředitele byl nahrazen představenstvem a kontrolní orgán v podobě správní rady byl nahrazen dozorčí radou. Jediným členem představenstva fondu je od 1. ledna 2021 AVANT investiční společnost, kterou při výkonu funkce zastupuje od 22. února 2021 pověřený zmocněnec, Ing. Pavel Hoffman. Nahradil tak na pozici pověřeného zmocněnce JUDr. Petra Krátkého, který v této funkci působil od 1. ledna do 22. února 2021.

Sestaveno dne: 14. 5. 2021

....

Ing. Pavel Hoffman

zmocněný zástupce člena představenstva

Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce podfondu Deloitte

Deloitte.

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

Tel: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem
v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II (dále také „podfond"), podfondu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty, přehleduo změnách ve vlastním kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, podfondu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod "23. Významné události po datu účetní závěrky" přílohy účetní závěrky, který popisuje prodej všech majetkových účastí podfondu k 11. březnu 2021.

Zároveň upozorňujeme na bod "1. Východiska pro přípravu účetní závěrky" přílohy účetní závěrky, který popisuje, že výše zmíněná událost vedla k sestavení účetní závěrky podfondu za předpokladu, že nebude nadále pokračovat ve své činnosti.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), globální síť jejích členských firem a jejich přidružených subjektů (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských firem a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských firem a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL, a každá členská firma a přidružený subjekt nesou odpovědnost pouze za vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských firem či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je najdete na adrese www.deloitte.com/about.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, 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 a kontrolního orgánu fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v podfondu odpovídá kontrolní orgán fondu.

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 podfondu 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond 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 statutární orgán a kontrolní orgán 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.

V Praze dne 14. května 2021

Auditorská společnost:
Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:
Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235

Příloha č. 4 – Účetní závěrka ARETE INVEST Podfond CEE II ověřená auditorem (§ 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Subjekt:	**ARETE INVEST Podfond CEE II, ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo:	**náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov**
Identifikační číslo:	**035 32 534**
Předmět podnikání:	**činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky**
Okamžik sestavení účetní závěrky:	**31. prosinec 2020**
Účetní závěrka sestavena dne:	**30. května 2021**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	3	36 789	24 423
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	3	15 377	
5	Náklady na poplatky a provize	4	3 937	79
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	12 484	-5 970
9	Správní náklady (Σ)	7	8 515	4 133
	b) ostatní správní náklady		8 515	4 133
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		4 611	623
17	Tvorba a použití ostatních rezerv			
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	23	16 833	13 618
23	Daň z příjmu	23	1 214	712
24	**Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění**	**23**	**15 619**	**12 906**

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	Aktiva celkem (Σ)		**2 947 432**		**2 947 432**	**1 408 171**
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	9	80 007		80 007	17 739
	v tom: a) splatné na požádání		80 007		80 007	17 739
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	10	1 966 737		1 966 737	625 316
	b) ostatní pohledávky		1 966 737		1 966 737	625 316
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	11	900 688		900 688	765 063
9	Ostatní aktiva					53

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Pasiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		**2 947 432**	**1 408 171**
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)		1 450 929	
	b) ostatní závazky		1 450 929	
4	Ostatní pasiva	13	23 997	925
9	Emisní ážio		24	24
	Cizí zdroje		1 474 926	
12	Kapitálové fondy	14	849 770	918 100
13	Oceňovací rozdíly	17	567 010	449 039
14	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období		40 083	27 177
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	15 619	12 906
17	**Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)**	-	**1 472 506**	**1 407 246**

Účetní závěrka sestavena dne:
14. 5. 2021
Zmocněný zástupce člena představenstva

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Ing. Pavel Hoffman

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty předané k obhospodařování	19	2 947 432	1 408 171
Poskytnuté zástavy	20	473 396	0

Účetní závěrka sestavena dne: 14. 5. 2021

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Pavel Hoffman
Zmocněný zástupce člena představenstva

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31. 12. 2020 (v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	**0**	**0**	**24**	**0**	**918 100**	**449 039**	**40 083**	**1 407 246**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	15 619	15 619
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	-68 330	0	0	-68 330
Emise akcií	0	0	0					
Ostatní změny	0	0	0	0	0	117 971	0	117 971
Zůstatek k 31. 12. 2020	**0**	**0**	**24**	**0**	**849 770**	**567 010**	**55 702**	**1 472 506**

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

Účetní závěrka sestavena dne:
14. 5. 2021
Zmocněný zástupce člena představenstva

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Ing. Pavel Hoffman

1) Východiska pro přípravu účetní závěrky

ARETE INVEST Podfond CEE II („Podfond") je podfond investičního fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost" anebo „Fond") a byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Povolení k činnosti investičního fondu udělené Fondu dne 31. 10. 2014 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF"), a to dnem, kdy Česká národní banka zapíše investiční fond s právní osobností podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční Fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondu.

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Předmět podnikání Společnosti a Podfondu

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

Fond svěřil obhospodařování svého majetku Podfondu 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.

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 Podfondu.

Sídlo Investičního Fondu:

Náměstí 14. října 642/17

150 00 Praha 5

Česká republika

Členové statutárního orgánu a správní rady Fondu k 31. prosinci 2020, kteří vykonávají činnost statutárního orgánu a správní rady pro Fond

Statutární orgán

Statutární ředitel:	AVANT investiční společnost, a.s., od 31. 10. 2014 IČ 275 90 241
PPři výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA od 22. 12. 2014 pověřený zmocněnec
Při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Robert Robek, od 10. 2. 2016 pověřený zmocněnec

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

K 31. 12. 2020 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

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 majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti. Tato účetní závěrka byla sestavena za předpokladu, že podfond nebude nadále pokračovat

ve své investiční činnosti, viz. bod 23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.

Akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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, s tím, že výnosy Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů.

Podfond je nemovitostním fondem a investuje na základě statutu více jak 49 % svého majetku do nemovitostních společností a to tak, že investuje do výnosových nemovitostí (zejména logistické parky, obchodní centra a administrativní budovy) prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech v České republice a na Slovensku. Dále formou poskytování půjček těmto nemovitostním společnostem.

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

V průběhu roku 2020 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 fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období").

2) Důležité účetní metody

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

b) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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

Pohledávky za bankami jsou vždy tvořeny konečnými zůstatky běžných účtů v účtové třídě 1 (účtová skupina 13), vykázaných na řádku „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami".

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny poskytnutými úvěry nebankovním subjektům v účtové třídě 2 (účtová skupina 21), vykázaných na řádku „Pohledávky za nebankovními subjekty".

Prostřednictvím opravných položek je do účetnictví promítána zásada opatrnosti při hodnocení bonity a pravděpodobnosti úvěrového selhání protistrany při použití účtové třídy 3 (účtová skupina 34), vykázaných na řádku „Pohledávky za nebankovními subjekty", sloupec „Korekce".

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

c) Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Závazky vůči bankám jsou tvořeny přijatými úvěry od bankovních subjektů v účtové třídě 2 (účtová skupina 23), vykázaných na řádku „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám". Závazky vůči bankám jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

d) 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 klasifikované jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizovatelné cenné papíry 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 (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 Podfondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

Dluhové cenné papíry držené do splatnosti a dluhové cenné papíry pořízené v primárních emisích neurčených k obchodování jsou účtovány v naběhlé hodnotě a jsou k nim tvořeny 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.

Dluhové cenné papíry pořízené v primárních emisích neurčené k obchodování jsou vykazovány jako „Pohledávky za nebankovními subjekty".

e) Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond investuje prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech do nemovitostí ("do nemovitostních společností").

Podfond investuje nepřímo do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

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

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

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

Administrátor zajistí externí znalecké ocenění hodnoty Nemovitostí v případě nabytí anebo pozbytí vlastnického práva k Nemovitosti za podmínek Zákona.

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu majetkové hodnoty v majetku Podfondu, na základě doporučení investičního výboru Podfondu anebo na žádost všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie společnosti, provede Administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Podfondu jako mimořádné ocenění.

Způsob investování Podfondu je podrobněji popsán ve Statutu Podfondu.

f) Kapitálové fondy

Položka „Kapitálové fondy" obsahuje fondy, které jsou tvořeny vydáváním investičních akcií. Jedná se o účetní hodnotu zaknihovaných kusových investičních akcií Podfondu pod ISIN příslušného druhu vydávaných akcií.

Nevykazuje se zde emisní ážio, které se vykazuje v položce „Emisní ážio". Emisní ážio je pak rozdílem mezi nominální (účetní) hodnotou a emisním kurzem akcie.

V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet podfondu k emisi nových investičních akcií a zaknihováním investičních akcií v Centrálním depozitáři cenných papírů jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. S cílem reálně zobrazit ekonomickou podstatu této transakce vytváří Podfond k tomuto závazku zároveň oceňovací rozdíl tak, aby tento reálný stav věrně zobrazoval výši vlastního kapitálu Podfondu na akcii ve vztahu k investorům do doby, kdy byly investiční akcie fakticky emitovány a zaknihovány v CDCP.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení investičních akcií, kterou akcionář doručí administrátorovi. Investiční akcie jsou odkupovány za čistou aktuální hodnotu, která se určí jako aktuální hodnota stanovená zpětně pro období, v němž administrátor obdržel žádost o odkoupení investiční akcie. Peněžní prostředky, které jsou poukázány za odkup akcií akcionáři v období bezprostředně následujícím po období, kdy Fond obdržel žádost o odkup, jsou vykazovány jako snížení kapitálových fondů na řádku „Kapitálové fondy".

Pokud dojde k časové prodlevě a akcionáři nejsou poukázány prostředky za odkup v období bezprostředně následujícím po období, kdy Fond obdržel žádost o odkup, je toto zohledněno v účetnictví formou dohadné položky na odkup, která odpovídá rozdílu mezi hodnotou, která bude akcionáři vyplacena a hodnotou investičních akcií k rozvahovému dni. Cílem této úpravy je reálně zobrazit ekonomickou podstatu této transakce, tedy aby účetní stav věrně zobrazoval reálnou výši vlastního kapitálu Podfondu. Tato dohadná položka je vykazována na řádku „Ostatní pasiva" a „Oceňovací rozdíly".

g) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

h) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaným 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".

i) Zdanění

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

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

k) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nedošlo ke změně účetních metod ani k účtování opravy minulých let.

l) Regulační požadavky

Fond a Podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – Česká spořitelna, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu se Zákonem.

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

ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z úroků		
z úvěrů a zápůjček	36 789	24 423
úrok z prodlení	0	0
z dluhových cenných papírů	0	0
Náklady na úroky		
z úvěrů a zápůjček	15 377	0
Čistý úrokový výnos	**21 412**	**24 423**

Podfond realizoval výnosy z úroků z vkladů a poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Jedná se o poskytnuté úvěry spřízněným osobám. Podfond realizovat náklady z úroků z přijatých úvěrů.

4) VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	2019
Náklady na poplatky a provize		
Ostatní	-3 937	-79
Celkem	**-3 937**	**-79**

Ostatní náklady představují náklady na bankovní poplatky z vedení běžných účtů a poplatek za poskytnutí zajištění na základě smlouvy.

5) ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Zisk/ztráta z devizových operací	12 484	-5 970
Celkem	**12 484**	**-5 970**

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

6) VÝNOSY A NÁKLADY Z PŘEVODU ÚČASTÍ S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	2020	2019
Výnosy z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	964	167
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím vlivem	-5 575	-790
Celkem	**-4 611**	**-623**

Fond ve sledovaném období realizoval ztráty z převodu účastí s podstatným vlivem. Tyto ztráty souvisely s prodeji podílů ve společnostech Arete Omega SK s.r.o., ARETE Sigma SK s.r.o., ARETE Lambda s.r.o., ARETE Lambda SK s. r. o. a ARETE Beta SK s. r. o.

7) SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Správní náklady (tis. Kč)	2020	2019
Náklady na odměny statutárního auditu	719	541
z toho náklady na povinný audit účetní závěrky	719	541
Náklady na daňové poradenství	56	246
Právní a notářské služby	769	303
Odměna za výkon funkce	1 184	1 188
Služby depozitáře	421	421
Znalecké posudky, ostatní služby	4 832	1 369
Propagace a reklama	534	65
Celkem	**8 515**	**4 133**

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 184 000 Kč (2019: 1 188 000 Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Podfond poplatek, který činil 35 090 Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Podfondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 421 080 Kč (2019: 421 080 Kč).

Ostatní správní náklady představují zejména náklady za vypořádání, úschovu a správu cenných papírů, náklady za znalecké posudky a poplatky za poskytnutí zajištění na základě smlouvy (vůči spřízněným osobám).

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

Podfond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

9) POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2020	2019
Zůstatky na běžných účtech	80 007	17 739
Celkem	**80 007**	**17 739**

10) POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

tis. Kč	2020	2019
Úvěry v rámci skupiny		
Splatné do 3 měsíců	1 966 737	0
Splatné od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	625 316
Celkem	**1 966 737**	**625 316**

Úvěry ve skupině (Kč)	2020	2019
ARETE Alfa s.r.o.	258 681 238,21	100 282 540,12
ARETE Beta s.r.o.	45 804 997,74	14 587 520,19
ARETE Delta s.r.o.	182 601 953,22	62 981 843,58
ARETE Epsilon s.r.o.	59 086 919,34	23 002 600,18
ARETE Eta s.r.o.	27 574 499,05	7 341 885,01
ARETE Gama s.r.o.	205 374 034,00	62 941 435,12
ARETE Property s.r.o.	10 115 725,53	9 967 589,39
Arete Alfa SK s.r.o.	85 164 658,36	23 424 018,69
Arete Delta SK s.r.o.	365 220 268,89	175 121 285,70
Arete Eta SK s.r.o.	221 223 431,75	34 009 326,40
Arete Gama SK s.r.o.	163 881 694,97	51 574 640,41
Arete Epsilon SK s.r.o.	260 367 250,60	60 081 802,45
ARETE INDUSTRIAL a. s.	81 640 357,46	0
Celkem	**1 966 737 029,12**	**625 316 487,24**

Podfondem poskytnuté úvěry jsou podřízeny pohledávkám z bankovního financování. Jedná se o úvěry vůči spřízněným osobám. Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

11) ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2020

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
01. 02. 2016	4771133	ARETE Alfa s.r.o.	100 %	18 047	99 071	117 118
01. 02. 2016	4771141	ARETE Beta s.r.o.	100 %	4 038	42 397	46 435
29. 02. 2016	4858069	ARETE Delta s.r.o.	100 %	34 139	69 905	104 044
29. 02. 2016	4858077	ARETE Epsilon s.r.o.	100 %	5 014	36 083	41 097
29. 02. 2016	4858085	ARETE Eta s.r.o.	100 %	7 014	11 807	18 821
01. 02. 2016	4771150	ARETE Gama s.r.o.	100 %	19 038	126 843	145 881
12. 11. 2016	50591291	Arete Alfa SK s.r.o.	100 %	13 623	15 714	29 337
12. 11. 2016	50590430	Arete Delta SK s.r.o.	100 %	62 031	-40 041	21 990
12. 11. 2016	50593277	Arete Epsilon SK s.r.o.	100 %	45 416	30 484	75 900
29. 03. 2017	35861991	Arete Eta SK s.r.o.	100 %	123 950	92 977	216 927
12. 11. 2016	50590197	Arete Gama SK s.r.o.	100 %	7 728	75 410	83 138
Celkem				**316 024**	**560 650**	**900 688**

Velikost podílu znamená zároveň podíl na základním kapitálu a podíl na hlasovacích právech. U všech českých podílů je zástavní právo.

V roce 2020 proběhl prodej podílů Arete Lambda SK s.r.o., ARETE Lambda s.r.o. a ARETE Omega SK s.r.o., ARETE Sigma SK s. r. o. a ARETE Beta SK s. r. o.

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2019

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu (%)	Cena pořízení (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Cena celkem
01. 02. 2016	4771133	ARETE Alfa s.r.o.	100 %	18 047	69 110	87 157
01. 02. 2016	4771141	ARETE Beta s.r.o.	100 %	4 038	43 323	47 361
29. 02. 2016	4858069	ARETE Delta s.r.o.	100 %	34 139	59 998	94 137
29. 02. 2016	4858077	ARETE Epsilon s.r.o.	100 %	5 014	34 363	39 377
29. 02. 2016	4858085	ARETE Eta s.r.o.	100 %	7 014	12 595	19 609
01. 02. 2016	4771150	ARETE Gama s.r.o.	100 %	19 038	118 119	137 157
21. 12. 2016	5345197	ARETE Lambda s.r.o.	100 %	331	-289	42
12. 11. 2016	50591291	Arete Alfa SK s.r.o.	100 %	13 623	15 012	28 635
11. 11. 2016	50591240	Arete Beta SK s.r.o.	100 %	4 273	-3 577	696
12. 11. 2016	50590430	Arete Delta SK s.r.o.	100 %	62 031	-61 796	235
12. 11. 2016	50593277	Arete Epsilon SK s.r.o.	100 %	15 825	2 597	18 422
29. 03. 2017	35861991	Arete Eta SK s.r.o.	100 %	123 950	92 428	216 378
12. 11. 2016	50590197	Arete Gama SK s.r.o.	100 %	7 728	67 756	75 484
31. 10. 2018	51967375	Arete Lambda SK s.r.o.	100 %	333	-208	125
27. 11. 2018	51969424	Arete Sigma SK s.r.o.	100 %	333	-202	131
04. 12. 2018	51967871	Arete Omega SK s.r.o.	100 %	307	-190	117
Celkem				**316 024**	**449 039**	**765 063**

12) ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

tis. Kč	2020	2019
Přijaté úvěry a zápůjčky		
Splatné do 3 měsíců	1 450 929	0
Celkem	**1 450 929**	**0**

Závazky vůči bankám představují přijatý úvěr od Raiffeisenbank a. s. úročený pevnou úrokovou sazbou 1,95 % a zajištěný zástavním právem na obchodních podílech společností v majetku podfondu.

13) OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2020	2019
Závazky za dodavateli	2 626	199
Dohadné položky pasivní	1 078	663
Závazky z odkupu investičních akcií – oceňovací rozdíl	-6 360	0
Přijaté zálohy	26 245	0
Daň z příjmu – splatná	408	63
Celkem	**23 997**	**925**

Podfond eviduje závazky za dodavateli zejména za obhospodařování majetku podfondu, právní služby, PR aktivity a odměnu za služby s prodejem portfolia, dále eviduje dohadné položky pasivní na náklady za služby auditora, depozitáře, PR aktivity, znalecké posudky a právní služby. Podfond eviduje zálohu kupní ceny za prodej portfolia viz. dále Následná událost bod 22.

Podfond ve sledovaném účetním období neevidoval závazky z upsání investičních akcií. Po datu účetní závěrky Podfondu došlo k vypořádání odkupu investičních akcií, kdy příslušné žádosti o odkup byly administrátorovi doručeny v listopadu 2020. K vypořádání těchto investičních akcií tedy došlo za hodnotu ke konci listopadu 2020, ale tyto akcie byly převedeny z vlastního kapitálu Podfondu až v lednu 2021. K datu účetní závěrky tak byla k těmto investičním akciím vytvořena dohadná položka, která odpovídá rozdílu mezi hodnotou vypořádání a hodnotou investičních akcií k 31. prosinci 2020, s cílem reálně zobrazit ekonomickou podstatu této transakce a reálnou výši vlastního kapitálu Podfondu (tedy bez zohlednění hodnoty těchto investičních akcií).

14) KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Podfond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 849 770 062 Kč.

Podfond eviduje k datu 31. prosince 2020 investiční akcie v celkovém počtu 2 504 236 ks:

Druh investiční akcie	ISIN	Počet akcií	Hodnota čistých aktiv na akcii (EUR)
II-A	CZ0008042058	967 250	22,0181
II-C	CZ0008042074	279 726	22,0181
II-X	CZ0008042629	23 280	55,2684
II-Y	CZ0008042637	11 834	38,3707
II-D	CZ0008042082	1 222 146	22,0181

15) NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 15 619 tis. Kč bude převeden na nerozdělený zisk minulých období.

16) PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk* (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	**0**	**0**	**24**	**0**	**918 100**	**449 039**	**40 083**	**1 407 246**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	15 619	15 619
Odkup akcií	0	0	0	0	-68 330	0	0	-68 330
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	117 971	0	117 971
Zůstatek k 31. 12. 2020	**0**	**0**	**24**	**0**	**849 770**	**567 010**	**56 916**	**1 472 506**

* včetně nerozdělených zisků/ztrát z předchozích let

17) OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Čisté investicedo účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2020	449 039	**0**
Závazky z odkupu investičních akcií	6 360	**0**
Ocenění účastí s rozhodujícím vlivem	111 611	**-**
Vliv odložené daně	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	**567 010**	**0**

Oceňovací rozdíly představují přecenění účastí s rozhodujícím vlivem na základě znaleckého posudku k 31. 12. 2020. Závazky z odkupu investičních akcií jsou popsány v bodě 13.

18) SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů (tis. Kč)	2020	2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	16 833	13 618
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	8 408	738
Odčitatelné položky	-964	-126
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	**24 277**	**14 230**
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	**24 277**	**14 230**
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	**1 214**	**712**

19) HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	2 947 432	1 408 171
Celkem	**2 947 432**	**1 408 171**

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

20) Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté zástavy	473 396	0
Celkem	**473 396**	**0**

Podfond ve sledovaném účetním období evidoval poskytnuté zástavy ve výši 473 396 tis. Kč, jedná se o zástavní právo k českým podílům vůči Raiffeisenbank a. s.

21) IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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

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

Podfond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 95 % hodnoty majetku Fondu.

Ve sledovaném období poskytl Podfond úvěry ve výši 1 967 milionů Kč, většina byla podřízena bankovnímu financování. Úvěrové riziko bylo vyhodnoceno jako přijatelné.

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, resp. v majetku kapitálových obchodních společností, na kterých má podfond majetkovou účast.

Ve sledovaném období fond evidoval expozici vůči nemovitostem, zejména výrobním areálům. Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako významné už i proto, že nemovitosti v majetku kapitálových obchodních společností jsou nabývané s použitím investiční páky. V případě nabývání nemovitostí výstavbou, hodnota nemovitostí může kolísat v závislosti na postupující výstavbě a prémii za kolaudaci.

Riziko nedostatečné likvidity

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

Ve sledovaném období měl Podfond na běžných účtech 80 milionů Kč. Riziko nedostatečné likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Podfondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než v českých korunách nebo eurech, zatímco aktuální hodnota Investičních akcií Podfondu a podíl na zisku se stanovuje v eurech; základní měnovou hodnotou Podfondu je Česká koruna.

Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

Riziko zrušení Fondu

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

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

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

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Podfondu, zda použití výnosu z majetku Podfondu, zda nabývání a zcizování majetku Podfondu a zda postup při oceňování majetku Podfondu jsou v souladu se Zákonem a statutem Podfondu, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo statutem Podfondu, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanizmů. V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

22)VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

23)VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

COVID-19

V rámci zhodnocení vlivu významných událostí, které nastaly po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, posoudil obhospodařovatel Podfondu možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Podfondu. Na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky obhospodařovatel Podfondu neočekává významný dopad na účetní závěrku. Budoucí vývoj situace však může v průběhu účetního období roku 2021 ovlivnit reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

Implementace IFRS

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetní standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů", přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů."

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

Dopad na investiční fond:

Investiční fond od 1. 1. 2021 bude v souladu s výše uvedeným nově vykazovat Účasti s rozhodujícím vlivem jako finanční aktiva s přeceněním reálné hodnoty do zisku nebo ztráty, vlivem čehož dojde na počátku roku k převodu naběhlých oceňovacích rozdílů vykázaných v rozvaze do nerozdělených zisků či ztrát minulého období. Současně v souladu se standardem IAS 32 bude investiční fond od roku 2021 klasifikovat emitované investiční akcie jako finanční závazek čímž na počátku roku dojde k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup".

Prodej portfolia

Dne 10. 12. 2020 uzavřel statutární zástupce Společnosti rámcovou smlouvu o prodeji majetkových účastí (tzv. Framework Agreement) ve všech jedenácti společnostech uváděných výše v bodě 11, k prodeji, respektive k částečnému vypořádání tohoto prodeje majetkových účastí mělo dle smlouvy dojít během 1. čtvrtletí roku 2021.

S odvoláním na tuto smlouvu byly následně dne 11. 3. 2021 uzavřeny navazující prováděcí dokumenty k prodeji společností. Dle těchto právních úkonů došlo k datu 11. 3. 2021 k prodeji šesti českých majetkových společností jmenovitě:

- ARETE Alfa s.r.o.
- ARETE Beta s.r.o.
- ARETE Delta s.r.o.
- ARETE Epsilon s.r.o.
- ARETE Eta s.r.o.
- ARETE Gama s.r.o.

Zároveň k 11. 3. 2021 došlo k souhlasu smluvních stran s převodem vlastnictví u slovenských majetkových účastí, u těchto je však převod vlastnictví podmíněn souhlasem příslušného slovenského obchodního soudu. Příslušný slovenský soud k těmto prodejům postupně vydal souhlasné stanovisko následovně:

- Arete Delta SK s.r.o. – 19. 3. 2021
- Arete Eta SK s.r.o. – 19. 3. 2021
- Arete Epsilon SK s.r.o. – 20. 3. 2021
- Arete Alfa SK s.r.o. – 10. 4. 2021
- Arete Gama SK s.r.o. – 27. 3. 2021

Vzhledem k tomu, že rámcová smlouva o prodeji majetkových účastí uzavřená k 10. 12. 2020 byla podmíněna finálním rozhodnutím kupujícího, zda tuto transakci v roce 2021 realizuje či nikoliv, nebylo možné zohlednit předběžnou kupní cenu při přípravě této účetní závěrky k 31. 12. 2020.

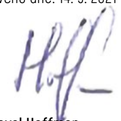
K 11. 3. 2021 došlo k úplnému splacení úvěrové angažovanosti od Raiffeisenbank a. s. uváděné v bodě 12 výše.

V souvislosti s tímto prodejem připravuje Společnost vypořádání jednotlivých investičních akcií uváděných v bodě 14. Po finálním ukončení transakce (viz rámcová smlouva o prodeji majetkových účastí) resp. vypořádání investičních akcií jednotlivým investorům předpokládá vedení Společnosti ukončení činnosti Společnosti v roce 2021.

Proměna vnitřní struktury fondu a změna statutárního orgánu

V souladu s novelou zákona o obchodních korporacích a navazující novelou zákona o investičních společnostech a investičních fondech došlo s účinností od 1. ledna 2021 ke změně vnitřní struktury fondu z monistické na strukturu dualistickou. Statutární orgán v podobě statutárního ředitele byl nahrazen představenstvem a kontrolní orgán v podobě správní rady byl nahrazen dozorčí radou. Jediným členem představenstva fondu je od 1. ledna 2021 AVANT investiční společnost, kterou při výkonu funkce zastupuje od 22. února 2021 pověřený zmocněnec, Ing. Pavel Hoffman. Nahradil tak na pozici pověřeného zmocněnce JUDr. Petra Krátkého, který v této funkci působil od 1. ledna do 22. února 2021.

Sestaveno dne: 14. 5. 2021



....

Ing. Pavel Hoffman
zmocněný zástupce člena představenstva

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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: 035 32 534
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika

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

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

Osoby ovládající

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

Osoba ovládající: Róbert Idés
Bydliště: Remeta 751, 972 31 Ráztočno, Slovenská republika
Datum narození: 21. 4. 1976
Způsob ovládaní 50% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Osoba: ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO: 08031444
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika
Způsob ovládání: přímo ovládajícími osobami

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené	Fond / Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 11. 12. 2020	16. 12. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o úvěru	11. 12. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	25. 11. 2020	Příplatek	n/a	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Lambda s.r.o.	10. 11. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Beta SK s.r.o.	10. 11. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Lambda SK s.r.o.	10. 11. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
Arete Epsilon SK s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2020	n/a	n/a	Podfond
Arete Epsilon SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	25. 6. 2020	Příplatek	n/a	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Sigma SK s.r.o.	31. 3. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Omega SK s.r.o.	7. 1. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE Alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Delta s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Eta s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Gama s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Alfa SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Delta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Eta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Gama SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Epsilon SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	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
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o obchodní spolupráci	30. 4. 2015	Úplata	Služby	Fond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o úvěru	28. 4. 2016	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Property s.r.o.	Licenční smlouva	2. 1. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Fond
ARETE Property s.r.o.	Licenční smlouva	2. 1. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Podfond
ARETE Property s.r.o.	Brokerage Agreement	4. 9. 2018	odměna	služby	Podfond
ARETE Property s.r.o.	Dohoda o ukončení licenční smlouvy	27. 9. 2018	-	-	Fond
ARETE Property s.r.o.	Smlouva o poskytnutí oprávnění k užití logotypu	27. 9. 2018	Oprávnění k užití logotypu	poplatek	Fond
Róbert Idés	Smlouva o úvěru	18. 1. 2019	Úvěr	Úrok	Fond
Róbert Idés	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29. 4. 2019	Příplatek	n/a	Fond/Podfond
Róbert Idés	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 4. 2019	n/a	n/a	Fond/Podfond
Róbert Idés	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	16. 9. 2019	Příplatek	n/a	
Lubor Svoboda	Smlouva o úvěru	29. 1. 2019	Úvěr	Úrok	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	29. 4. 2019	Příplatek	n/a	Fond/Podfond
Lubor Svoboda	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 4. 2019	n/a	n/a	Fond
Lubor Svoboda	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	16. 9. 2019	Příplatek	n/a	Fond/Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Kappa s.r.o.	29. 8. 2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu (Arete Kappa SK s.r.o.)	2. 5. 2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Omega s.r.o.	10. 12. 2019	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru	16. 12. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o úvěru	11. 12. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	25. 11. 2020	Příplatek	n/a	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Smlouva o koupi a převodu podílu ve společnosti ARETE Lambda s.r.o.	10. 11. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Beta SK s.r.o.	10. 11. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Lambda SK s.r.o.	10. 11. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
Arete Epsilon SK s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2020	n/a	n/a	Podfond
Arete Epsilon SK s.r.o.	Rozhodnutí jediného společníka	25. 6. 2020	Příplatek	n/a	Podfond

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	Zmluva o prevode obchodného podielu Arete Sigma SK s.r.o.	31. 3. 2020	Podíl	Kupní cena - peněžní prostředky	Podfond
ARETE Alfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Beta s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Delta s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Epsilon s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Eta s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
ARETE Gama s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Alfa SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Delta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Eta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Gama SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond
Arete Epsilon SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	16. 9. 2020	Úvěr	Úrok	Podfond

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 orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob;
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: **Ing. Pavel Hoffman**
Funkce: **zmocněný zástupce člena představenstva**

Dne: 14. 5. 2021

Podpis:

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

Identifikace majetku ARETE INVEST Podfond CEE II (tis Kč)	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota k rozvahovému dni
Peněžní prostředky	80 007	80 007
Pohledávky z úvěrů	1 966 434	1 966 737
Podíly	340 037	900 688

Pozn.: Detailní rozpis je uveden v příloze výroční zprávy.

Zpracoval: **Ing. Pavel Hoffman**
Funkce: **zmocněný zástupce člena představenstva**

Dne: 14. 5. 2021

Podpis:

ARETE

www.arete.eu