



**ARETE**

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022**

ARETE INDUSTRIAL



**VÝROČNÍ ZPRÁVA FONDU  
ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.**

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

## Česká republika

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
 nám. 14. října 642/17  
 150 00 Praha 5  
 Česká republika



www.arete.eu  
 +420 226 808 901  
 info@arete.eu

### Seznam použitých pojmů a zkratk

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

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

**ČNB** Česká národní banka

**Fond** ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.

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

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

**ZISIF** Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

**ZOK** Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

**ZoÚ** Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

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

## OBSAH

Výroční zpráva . . . . .	1	3.13 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (Portfolio manažera) Fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí . . . . .	52
Seznam použitých pojmů a zkratk . . . . .	2	3.14 Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával . . . . .	53
1 Základní údaje o fondu a účetním období. . . . .	17	3.15 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku Fondu . . . . .	53
2 Předmět činnosti Fondu . . . . .	20	3.16 Identifikační údaje hlavního podpůrce . . . . .	53
Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu . . . . .	20	3.17 Ostatní informace vyžadované právními předpisy . . . . .	53
3.1 Přehled investiční činnosti Fondu . . . . .	47	3.18 ESG a politika udržitelnosti investování ve Fondu . . . . .	53
3.2 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období. . . . .	47	3.19 Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU. . . . .	55
3.3 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovatelů za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních . . . . .	47	3.20 Významné události v průběhu účetního období . . . . .	55
3.4 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu . . . . .	47	3.21 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy . . . . .	55
3.5 Vývoj hodnoty Investičních akcií. . . . .	49	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu . . . . .	57
3.6 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku v rozhodném období . . . . .	51	Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem. . . . .	61
3.7 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku. . . . .	51	Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu. . . . .	69
3.8 Údaje o odměňování. . . . .	51	Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích . . . . .	91
3.9 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu . . . . .	51		
3.10 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil . . . . .	52		
3.11 Údaje o kontrolovaných osobách. . . . .	52		
3.12 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu . . . . .	52		

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

[Wikipedia]

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

a skladové objekty ve střední Evropě, které tvoří diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců a umožňuje maximální zhodnocení investice našich investorů.

ARETE INDUSTRIAL je fondem skupiny ARETE, které bylo uděleno velmi prestižní evropské ocenění Best of the Best HOF Awards 2021 v kategorii Best Asset Management Company, a dále ocenění CIJ Awards

Czech Republic za rok 2022 v kategorii Best Real Estate Property Fund a CIJ Awards Slovakia za rok 2022 v kategorii Best Asset Management Company.



Best Asset  
Management  
Company



Best Real Estate  
Property Fund

**HOSPODÁŘSKÉ NOVINY**

Nejvýnosnější fond pro  
kvalifikované investory za 202022

## Úvodní slovo

Fond ARETE INDUSTRIAL byl založen v roce 2019 jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE a je přímým pokračovatelem podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, jehož investiční cyklus se na začátku roku 2021 prodejem portfolia a výplatou velmi nadprůměrného výnosu investorům úspěšně uzavřel. Tento podfond tak následoval cestu podfondu ARETE INVEST Podfond CEE, jenž úspěšně vyplatil své investory již v roce 2017.

Zásadním strategickým předpokladem všech fondů ze skupiny ARETE je preference uzavřeného investičního cyklu. ARETE INDUSTRIAL tak výrazně čerpá ze zkušeností, které jsme získali správou předchozích dvou podfondů a zároveň postupně naplňuje ambice sestavit a spravovat portfolio v hodnotě 400 mil. EUR složené výhradně z nemovitostí sloužících pro logistiku a lehký průmysl.

Z praktických důvodů jsme se rozhodli zkrátit hospodářský rok 2022 na devět měsíců s tím, že v následujících letech budou hospodářské roky fondu ARETE INDUSTRIAL začínat 1. 10. a končit 30. 9. Tato změna by nám měla přinést rychlejší zpracování závěrkových operací roku, rychlejší stanovení hodnot investičních akcií a také např. zkrácení lhůt potřebných pro vydávání nových investičních akcií. Prvních devět měsíců roku 2022 bylo silně poznamenáno kombinací několika vnějších nepříznivých faktorů – dozní-

vající pandemií, spuštění nesmyslného válečného konfliktu na Ukrajině a nebývalým růstem cen energií. Důsledkem byl následný růst inflace a nezbytné kroky téměř všech světových centrálních bank v podobě zvyšování úrokových sazeb. Složitá globální situace však nijak neotupila aktivitu fondu, spíše naopak. Cíle stanovené pro tento hospodářský rok se nám podařilo zcela splnit.

Objem majetku ve správě fondu se ve srovnání s koncem roku 2021 více jak zdvojnásobil. Do růstu hodnoty portfolia fondu přispěly hlavně realizované a postupně dokončované developerské projekty – výrobní a skladovací areál v průmyslové zóně Plzeň Borská pole, prémiový logistický park ve Valašském Meziříčí pro společnost DB Schenker, rozsáhlý logistický park pro společnost Raben. Podařilo se také posílit naši pozici na slovenském trhu, kde jsme realizovali akvizici výrobního a skladovacího areálu společnosti Booster v Beluši. Zároveň je v různých fázích přípravy a vyjednávání historicky nejvyšší objem projektů a transakcí, které budou realizovány do konce kalendářního roku 2022 a v prvním čtvrtletí roku 2023.

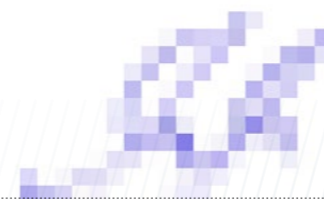
Dynamika růstu objemu finančních prostředků, které byly investovány za devět měsíců roku do fondu ARETE INDUSTRIAL, překonala i dosud rekordní rok 2021. Spolu se zajištěným bankovním financováním bylo tak dosaženo

excelentní kapitálové vybavenosti fondu, který tak může realizovat nejlepší vybrané akvizice a nové developmeny. Vedle stále rostoucího počtu kvalifikovaných investorů se podařilo také realizovat významné investice institucionálních investorů. Významným pozitivním faktorem bylo také rozšíření distribuční sítě o významného obchodníka s cennými papíry na Slovensku. Výše uvedené je potvrzením toho, že naše dosavadní výsledky, reálně vyplacené výnosy investorům, důraz na precizní dodržování investičního horizontu, ale zejména náš zodpovědný přístup ke správě a řízení fondu přináší investorům transparentní a důvěryhodný investiční model. Logickým vyústěním je pak skutečnost, že fond ARETE INDUSTRIAL je podle nezávislého hodnocení Hospodářských novin nejvýnosnějším nemovitostním fondem v ČR.

V rámci řádné notifikace fondu u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA), Národní banky Slovenska (NBS) jsme pokračovali v jednáních o vstupu významných, zahraničních institucionálních investorů do fondu. Věříme, že se nám podaří v roce 2023 některá jednání úspěšně uzavřít a rozšíříme tak mezinárodní přesah fondu.

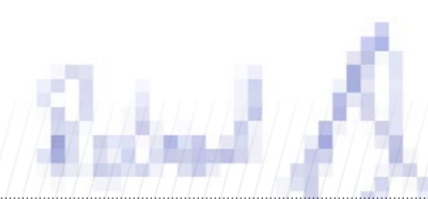
Hodně jsme již dokázali, ale stále je před námi ještě velký kus cesty. Na stabilních základech budeme v následujících obdobích dále stavět a doplňovat portfolio průmyslových nemovitostí, ať už dalšími nákupy výnosových nemovitostí, tak novou výstavbou nemovitostí pro bonitní nájemce.

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



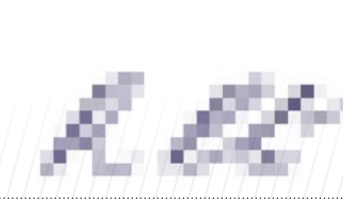
**Lubor Svoboda**

zakladatel a předseda dozorčí rady



**Róbert Idés**

zakladatel a místopředseda dozorčí rady



**Rostislav Plíva**

při výkonu funkce zastupující člena představenstva

## O skupině ARETE

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

K prokázání naší schopnosti investovat, spravovat a prodávat portfolia se ziskem, byl jako první podfond založen ARETE INVEST CEE v roce 2015. Rezidenční portfolio bylo pořízeno v roce 2015, restrukturalizováno, prodáno a podfond uzavřen v roce 2017. V rámci pokračování po úspěchu prvního podfonde byl v roce 2016 založen druhý podfond zaměřený na investice do průmyslových aktiv. Investiční období tohoto podfonde bylo ukončeno a kompletní portfolio bylo v roce 2021

odprodáno. Oba uvedené podfondy byly vždy nejvýnosnějšími nemovitostními produkty na českém trhu. Druhý fond a třetí investiční produkt skupiny, ARETE INDUSTRIAL, byl v roce 2019 založen a od roku 2020 také otevřen investorům za účelem pokračování v úspěšné strategii při investování do stejné třídy aktiv – logistických a výrobních nemovitostí, přičemž objem spravovaných aktiv by měl být čtyřnásobný.

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

Vizí zakladatelů fondu je umožnit investorům efektivní a jednoduché zhodnocení jejich financí prostřednictvím

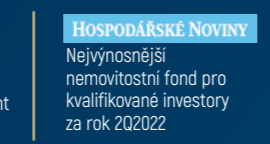
pasivní investice do regulovaných investičních fondů. V rámci 21. ročníku CIJ Awards Czech Republic 2022 zvítězil náš fond ARETE INDUSTRIAL ve velmi prestižní kategorii Best Real Estate Property Fund. Významného ocenění se nám dostalo také na Slovensku - CIJ Awards Slovakia, kde jsme ve velmi silné konkurenci, zvítězili v prémiové kategorii Best Asset Management Company. Ocenění CIJ Awards patří mezi nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí. Udělených ocenění si nesmírně vážíme, protože jsme byli oceněni v kategoriích, kde dlouhodobě panuje nesmírně silná konkurence nejvýznamnějších evropských firem.

Filozofie skupiny ARETE stojí na čtyřech základních pilířích:

ODBORNOST  
JEDNODUCHOST  
HMATATELNOST  
OTEVŘENOST

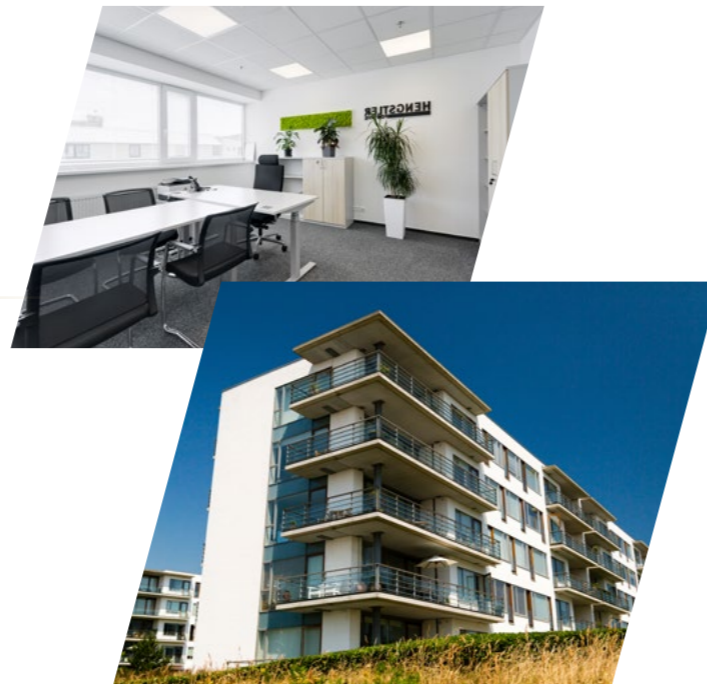


# Úspěšná historie ARETE



## ARETE INVEST Podfond CEE

- Vytvořen v prosinci 2014
- Portfolio nakoupeno v průběhu roku 2015
- Portfolio prodáno v roce 2016
- Podfond vymazán ze seznamu ČNB v srpnu 2017



Podfond ARETE INVEST CEE byl prvním podfondem skupiny ARETE zaměřeným na nemovitosti. Byl také jedním z prvních podfondů založených pod dohledem České národní banky dle tehdy nově přijaté legislativy EU AIFMD.

V roce 2015 zahájil podfond ARETE INVEST CEE investiční činnost a postupně vytvořil portfolio čítající téměř 300 bytů ve 13 bytových domech v Ostravě, Havířově a Olomouci s celkovou pronajimatelnou plochou 18 000 m<sup>2</sup>.

Ihned po akvizici došlo k přenastavení veškerých procesů správy nemovitostí tak, aby bylo dosaženo optimální ekonomiky provozu a stabilního ná-

růstu výnosů z nájemného, zvýšení obsazenosti a investic do vybraných nemovitostí portfolia.

Podfond držel portfolio po dobu devatenácti měsíců a v říjnu roku 2016 došlo k prodeji portfolia do rukou mezinárodního investora vyhledaného vlastním týmem skupiny. V okamžiku prodeje bylo portfolio ve velmi dobrém stavu, plně pronajimatelné a dlouhodobý průměr obsazenosti se pohyboval nad 98 %.

Prodejem portfolia bylo dosaženo celkového hrubého výnosu 39 % p.a. V průběhu roku 2017 došlo k vyplacení investorů a podfond byl vymazán ze seznamu ČNB v srpnu 2017.

Podfond ARETE INVEST CEE se tak stal nejen jedním z prvních nemovitostních fondů, který investorům zhodnotil vložené prostředky úspěšným prodejem portfolia, ale také jedním z mála nemovitostních fondů, které úspěšně prošly celým procesem ekonomického a právního uzavírání dle nové legislativy.

## ARETE INVEST Podfond CEE II

- Portfolio nakoupeno v letech 2016-2017
- Portfolio rozšířeno vlastní výstavbou v letech 2018-2019
- Prodej portfolia podfondu dokončen v roce 2021
- Podfond vymazán ze seznamu ČNB v září 2021



Podfond ARETE INVEST CEE II byl druhým podfondem skupiny ARETE zaměřeným na nemovitosti. Na rozdíl od sesterského podfondu ARETE INVEST CEE se od začátku zaměřoval na logistické a výrobní nemovitosti v České republice a na Slovensku.

V průběhu roku 2016 podfond realizoval pět akvizic výrobních a logistických nemovitostí na území České republiky, které začátkem roku 2017 doplnil o trojici akvizic na Slovensku a v prosinci téhož roku uzavřel poslední akvizici logistické haly ve Vyškově. Podfond tak vytvořil portfolio průmyslových nemovitostí s pronajimatelnou plochou 91 850 m<sup>2</sup>.

V roce 2018 se podfond začal věnovat i nové výstav-

bě zahájením projektu v Novém Městě nad Váhom, v roce 2019 pak byly zahájeny další dva stavební projekty v Uherském Hradišti a v Košicích, které byly i přes přetrvávající problémy spojené s pandemií COVID-19 dokončeny ve stanoveném termínu a kvalitě v průběhu roku 2020. Všechny projekty byly řízeny interním týmem skupiny. Novou výstavbou ve vlastní režii podfond rozšířil nakoupené portfolio o dalších 33 750 m<sup>2</sup> pronajimatelné podlahové plochy. Po dokončení výstavby v roce 2020 je celé portfolio tvořeno 125 400 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch.

V roce 2020 proběhlo transparentní výběrové řízení

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



## O ARETE INDUSTRIAL SICAV

Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV byl založen v březnu 2019 jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE. Zaměřuje se výhradně na investice do kvalitních výrobních a logistických nemovitostí se stabilním výnosem, které navíc mají rozvojový potenciál. Portfolio doplňuje také o novou výstavbu pro zvýšení celkového výnosu. V rámci plně integrovaného manažerského přístupu pro celý investiční cyklus nemovitosti v portfoliu aktivně spravuje a rozvíjí s cílem udržitelně zvyšovat jejich výnos.

Hlavním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovensko doplněné o střední Evropu. ARETE INDUSTRIAL bude do portfolia pořizovat především dokončené a obsazené logistické a výrobní nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat o vlastní výstavbu. Nákupy pozemků pro další výstavbu budou představovat pouze doplňkové investice.

Cílem fondu je vybudovat stabilní, diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájem-

ců v hodnotě 500 milionů EUR tvořené přibližně 300 000 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch výrobních a skladových hal.

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

Fond se také zaměřuje na plnění nejnovějších environmentálních podmínek a standardů a věnuje maximální pozornost otázce dlouhodobé udržitelnosti. Například v rámci výstavby nových parků je standardem instalace obnovitelných zdrojů energie a samozřejmostí je také postupná certifikace BREEAM všech parků v portfoliu fondu. Pro nájemce parků jsou významné také další komponenty celkového ESG investování. Aktuálně připravujeme pro fond komplexní ARETE-ESG politiku, která bude oficiálně představena v průběhu roku 2023.

Fond je plně licencován, regulován a dozorován Českou národní bankou, regulován je také v rámci EU

AIFMD. Fond je řádně notifikován u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA) a Národné banky Slovenska (NBS) pro nabízení na území Německa, Rakouska a Slovenska.





## 1) Základní údaje o fondu

### Název fondu

ARETE INDUSTRIAL SICAV, a. s.

### IČO

080 31444

### sídlo

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

### kontakt

tel.: 226 808 901, e-mail: [info@arete.eu](mailto:info@arete.eu), [www.arete.eu](http://www.arete.eu)

### Typ fondu

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

### Obhospodařovatel

Winstor investiční společnost a.s.

### IČO OBHOSPODAŘOVATELE

083 15 868

### SÍDLO OBHOSPODAŘOVATELE

Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

### POZNÁMKA

Obhospodařovatel je k 30. 6. 2021 oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF

### ÚČETNÍ OBDOBÍ

1. 1. 2022 – 30. 9. 2022  
dále také jako („Fond“)



## PREZENTAČNÍ ČÁST

## 2) PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

Fond ARETE INDUSTRIAL SICAV, a. s. byl založen v březnu 2019 jako druhý fond a třetí nemovitostní investiční produkt skupiny ARETE. Zaměřuje se výhradně na investice do kvalitních výrobních a logistických nemovitostí se stabilním výnosem, které mají navíc rozvojový potenciál. Portfolio doplňuje také o novou výstavbu pro zvýšení celkového výnosu. V rámci plně integrovaného manažerského přístupu pro celý investiční cyklus nemovitosti v portfoliu aktivně spravuje a rozvíjí s cílem udržetelně zvyšovat jejich výnos. Hlavním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovensko doplněné o střední Evropu. ARETE INDUSTRIAL do portfolia pořizuje především dokončené a obsazené logistické a výrobní nemovitosti generující stabil-

ní výnosy, které postupně doplňuje o vlastní výstavbu. Nákupy pozemků pro další výstavbu představují pouze doplňkové investice. Cílem fondu je vybudovat stabilní, diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců. Fond je plně licencován, regulován a dozorován Českou národní bankou, regulován také v rámci EU AIFMD. Fond je řádně notifikován u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA) a Národní banky Slovenska (NBS) pro nabízení na území Německa, Rakouska a Slovenska. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních

fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27.03.2019. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s byl do seznamu investičních fondů s právní subjektivitou vedeném ČNB zapsán dne 15.3.2019. V účetním období byly z majetku Fondu hrazeny zejména aktivizace průmyslových a logistických parků v ČR a na Slovensku, investice do nemovitostí formou pohledávek, zápůjček a úvěrů za účelem dosažení úrokového výnosu. Fond ve vykazovaném období pokračoval v činnosti z předchozích let, tedy nákupem průmyslových a logických parků v ČR a na Slovensku.

## 3) ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU

### 3.1 PŘEHLED INVESTIČNÍ ČINNOSTI FONDU

Fond ARETE INDUSTRIAL má za sebou velmi úspěšný hospodářský 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 2022 dosáhnout pozitivního nárůstu hodnoty investiční akcie třídy C za devět měsíců roku 2022 ve výši 10,3 %. Jedná se opět o velmi pozitivní výsledek, který plně reflektuje pracovní nasazení a úsilí celého týmu.

Ekonomika České republiky a Slovenska, obdobně jako ostatních rozvinutých zemí světa, byla také v prvních devíti měsících roku 2022 zásadním způsobem ovlivněna doznívajícími opatřeními přijatými k zamezení šíření pandemie nemoci covid-19. Makroekonomické fenomény – vysoké ceny energií, zvýšené úrokové sazby v reakci na inflační tlaky, či disbalance na jednotlivých parciálních trzích způsobené rozkolísaností poptávky a nabídky – představují v souhrnu významné ohrožení pro globální ekonomický růst. Meziroční růst hrubého domácího

produktu (HDP) ve 2. čtvrtletí 2022 dosáhl díky nižší rozrvové základně předcházejícího roku úrovně 3,7 %, přičemž však pro zbývající část roku lze očekávat spíše stagnaci či dokonce mírný pokles HDP v ČR. Hrubý domácí produkt (HDP) na Slovensku ve 2. čtvrtletí 2022 meziročně vzrostl o 1,8 % a slovenská ekonomika se tak dostala zhruba na předpandemickou úroveň. Bohužel, stejně jako v případě ČR není ekonomický výhled příliš povzbudivý a udržení stávajících úrovní růstu je spíše nepravděpodobné.

Evropská unie jako celek si za první pololetí roku 2022 vedla o něco lépe, HDP EU vzrostl meziročně podle údajů Eurostatu o 4,2 %, přičemž v zemích eurozóny bylo tempo růstu lehce nižší a dosáhlo 4,1 %. Horší výsledek České republiky a Slovenska v porovnání se zbytkem EU lze spatřovat zejména v problémech v dodavatelských řetězcích průmyslových firem, které tvoří v případě obou zemí vyšší podíl na HDP, než je průměr EU. Trh investic do průmyslových nemovitostí v České republice v první pololetí roku 2022 je plný očekávání a prohlubování dosavadních trendů. Celková nabídka českých moderních industriálních ploch dosáhla 10,14 milionů metrů čtverečních, přičemž dalších cca 1,27 milionů čtverečních metrů nových industriálních ploch je nyní ve výstavbě a bude dokončeno do konce příštího roku. Rozšiřující se nabídka industriálních ploch však stále nedokáže zcela pokrýt aktuálně silnou poptávku. Uvedené resultuje v míře neobsazenosti, která poklesla na 1,5 %. V dalších obdobích lze však očekávat mírný nárůst z důvodu začínajícího ochlazení poptávky s ohledem na globální ekonomický vývoj. I tak ale stále jsou úrovně neobsazenosti výrazně pod úrovněmi ostatních tříd nemovitostí (např. kanceláří, obchodních center apod.). Za první pololetí roku 2022 dosáhl objem nájemci převzatých průmyslových ploch úrovně téměř 201 tis. m<sup>2</sup>, což představuje 15% nárůst oproti prvnímu čtvrtletí roku. Uvedené ukazuje také zvýšenou aktivitu na slovenském trhu průmyslových nemovitostí, když na konci pololetí hodnotou 5.2% neobsazenost průmyslových ploch spadla na nejnižší úroveň za poslední 4 roky.

Zvýšený tlak na zajištění nových prostor se také v roce 2022 promítl do růstu tržního nájemného, když průměrné nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze opakovaně vzrostlo a nyní dosahuje 7,50 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně. Růst průměrného dosaženého nájemného je patrný také ve většině dalších regionů ČR a na Slovensku. Úroveň investičních výnosů se v roce 2022 v ČR stabilizovala. Segment logistiky a výroby se svou mírou výnosnosti s tzv. prime yield na úrovni okolo 4,25 %, avšak v následujících obdobích lze očekávat růst míry výnosnosti. Na Slovensku je situace na realitním trhu velmi podobná. Segment logistiky a výroby na Slovensku reportoval na konci prvního pololetí 2022 míru výnosnosti o přibližně 1,0 % vyšší v porovnání s ČR. Situace okolo nabídky a poptávky po kvalitních průmyslových nemovitostech je na Slovensku analogická k situaci v ČR. I přes různá omezení spojená s doznívající pandemií a komplikovanou makroekonomickou situací, tým správy portfolia velmi aktivně pracoval na rozvoji portfolia. Podle plánu došlo k dokončení dvou transakcí na nové developerské projekty a jednoho nákupu výnosové nemovitosti. Za zmínku stojí především nákup výrobního areálu společnosti Booster Precision Components formou sale and leaseback. Vedle pokračující modernizace výrobního a skladovacího areálu v průmyslové zóně Plzeň Borská pole, byl zahájen nový development v průmyslové zóně Rokycany přímo u dálnice D5. Po dokončení v roce 2023 nabídne 25 tisíc metrů čtverečních prémiových nájemních ploch v moderním průmyslovém parku.

Výše uvedeným zhodnocení také v roce 2022 fond ARETE INDUSTRIAL obhájí svoji pozici mezi nejvýnosnějšími nemovitostními fondy kvalifikovaných investorů na českém trhu. Potvrdil tak tradici fondů ARETE, které se dlouhodobě umísťují na první příčce žebříčku investičních fondů dle Hospodářských novin.

Velmi pozitivním potvrzením dobré práce našeho týmu v roce 2021 bylo udělení ocenění Best of the Best HOF Awards 2021 ve velmi prestižní kategorii Best Asset Management Company. Toto ocenění přímo navazuje na dvě významná ocenění udělená za rok 2020 v rámci CIJ Awards Czech Republic za v kategorii Best Asset Management Company a CIJ Awards Slovakia v kategorii Best Warehouse Development nad 10.000 m<sup>2</sup>. CIJ Awards je nejstarší a také nejvýznamnější ocenění v oblasti komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku.

## Nemovitostní Portfolio

Nemovitostní portfolio fondu tvořilo k 30. září 2022 osm areálů na území České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Po rozvahovém dni byla následně v polovině října dokončena akvizice devátého logistického areálu v Dunajské Stredě, v prosinci poté akvizice stavebních pozemků u Rokycan určených k výstavbě velkého logistického areálu pro mezinárodní logistickou společnost.

Majetkové společnosti vlastní následující portfolio: stav k 30. září 2022 [respektive po zohlednění následných akvizic do vydání výroční zprávy]:

- Pozemky o rozloze 415 tis. m<sup>2</sup> (600 tis. m<sup>2</sup>).
- Z toho pozemky určené pro další výstavbu mají výměru přes 220 tis. m<sup>2</sup> (270 tis. m<sup>2</sup>) a umožňují výstavbu dalších 52 tis. m<sup>2</sup> (93 tis. m<sup>2</sup>) pronajimatelných podlahových ploch.

- Podlahové plochy dosáhly objemu 68 tis. m<sup>2</sup> (98 tis. m<sup>2</sup>) plus dalších 25 tis. m<sup>2</sup> (25 tis. m<sup>2</sup>) ploch ve výstavbě.

Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společností ve vlastnictví fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s. dosahuje k 30. září 2022 2,4 miliardy korun, resp. 3,2 miliardy korun včetně akvizic dokončených po rozvahovém dni. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého znalce, společnosti Jones Lang LaSalle.



## ARETE Park Valašské Meziříčí

Developerský projekt ARETE PARK Valašské Meziříčí po dokončení výstavby poskytne celkem 25 tis. m<sup>2</sup> prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. V letošním roce byla úspěšně dokončena výstavba první logistické haly a došlo k předání pronajímaných prostor pro mezinárodní spediční společnost.

Výstavba druhé logistické haly začne v nejbližších měsících. Specifikace výrobních a skladovacích ploch splňuje nejnovější standardy. Park se nachází v jedinečné lokalitě spojující vynikající dostupnost dálniční sítě skrze nově vybudovaný propoj na dálnici D48 umožňující dopravu ve směru Brno - Ostrava - Polsko.

Zásadní dopravní výhodou je i propojení do slovenské dopravní sítě. Zároveň je lokalita velice atraktivní dostupností pracovní síly a historickou orientací na lehký i těžký průmysl.

- Aktuální pronajímatelná plocha **10 700 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby **14 250 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **3 000 m<sup>2</sup>**
- Obsazenost **72 %**

Lhotka nad Bečvou  
č.p. 102, 756 41 Lešná,  
Česká republika



## ARETE Park Plzeň

ARETE PARK Plzeň Borská pole poskytne celkem 19 tis. m<sup>2</sup> prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Ve čtvrtém čtvrtletí 2022 byla zkolaudována první část výstavby a začíná pronájem 7 300 m<sup>2</sup> pro dvě renomované společnosti. Další část výstavby pokračuje, dokončení je plánováno v polovině roku 2023.

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

Borských polí je historicky centrem výroby a logistiky v regionu a je dlouhodobě považována za prémiovou v rámci celé České republiky. Nejedná se pouze o logistiku a výrobu, ale především o high-tech výzkumná a vývojová centra a další vysoce kvalifikované činnosti.

- Aktuální pronajimatelná plocha **7 300 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby **11 400 m<sup>2</sup>** (část ve výstavbě)
- Obsazenost **100%**

Univerzitní 1335/38

318 00 Plzeň 3 - Skvrňany

Česká republika



## ARETE Park Kežmarok

Areál sloužící nejen na výrobu a skladování, ale také jako globální výzkumné a vývojové centrum společnosti Hengstler, která se zabývá vývojem a výrobou vysoce specializovaných metrických zařízení. Společnost Hengstler se 150-ti letou historií je součástí globálně působící americké průmyslové a technologické skupiny

FORTIVE - společnost zalistovaná na newyorské akciové burze (NYSE) a součástí indexu NASDAQ.

Hala splňuje nejvyšší parametry kategorie A průmyslových nemovitostí. K dispozici jsou expanzní pozemky pro budoucí rozšíření parku. Park se vyznačuje dobrou dopravní dostup-

ností a v místě je dostatek kvalifikované pracovní síly.

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

- Pronajímatelná plocha **10 300 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby další pronajímatelné plochy **2 450 m<sup>2</sup>**
- Obsazenost **100 %**

Weinova 2  
060 01 Kežmarok  
Slovensko





## ARETE Park Zdice

ARETE PARK Zdice poskytne celkem 25 tis. m<sup>2</sup> prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Specifikace výrobních a skladovacích ploch splňuje nejnovější standardy. Poloha parku je situována v přímé blízkosti dálnice D5 mezi sjezdy Exit 22 a Exit

28. Tato jedinečná pozice umožňuje dvoustrannou obslužnost a společně s blízkou dostupností pracovní síly ze spádové oblasti Berouna, Zdic a Prahy představuje unikátní potenciál pro rozvoj výrobních a skladovacích kapacit.

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

- Aktuální pronajimatelná plocha **14 000 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby **11 000 m<sup>2</sup>** (částečně ve výstavbě)
- Obsazenost **100 %**

Černín 89  
267 51 Zdice  
Česká republika



## ARETE Park Rokycany

Tento nově budovaný park z portfolia ARETE přímo na sjezdu dálnice D5, necelých 5km od Plzně, svou pozicí a výbornou dopravní dostupností přitahuje poptávky nadnárodních logistických firem. A dostupnost pracovní síly jde ruku v ruce poptávkám výrobních koncernů. Toto je jedinečný mix, který nabízí lokalita

Rokycan a předjímá tak celkovou úspěšnost projektu. První část výstavby logistického areálu započala v polovině 2022, předání 6 700 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy mezinárodní logistické společnosti je plánováno v první čtvrtletí 2023. Další výstavba bude pokračovat již od druhého čtvrtletí 2023.

Stavěný logistický areál bude mít certifikaci BREEAM In Construction (mezinárodní certifikát hodnotící stavbu budovy z pohledu životního prostředí, trvalé udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií.)

obec Rokycany

- Pronajímatelná plocha **0 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby na vlastněných stavebních pozemcích **22 700 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Obsazenost **100%**



## ARETE Park Vrábľe

Špičkový výrobní areál ARETE Park Vrábľe s dlouhodobým stabilním nájemcem v blízkosti jedné z hlavních výrobních lokalit u slovenské Nitry. Výrobní a logistické centrum společnosti Nanogate Slovakia, s.r.o. ve Vrábľích těží ze zavedené výrobně-logistické lokality a nabízí 14,5 tis. m<sup>2</sup> výrobních ploch.

Společnost je lídrem v oblasti vstřikování plastů a poskytuje svým klientům služby od analýzy vyrobiteľnosti, designu, návrhu alternativních materiálů a technologií, produkci forem,

PPAP dokumentaci až po návrh logistických řešení. Stávající hala má certifikaci BREEAM In Use (mezinárodní certifikát hodnotící vliv budov na životní prostředí, trvalou udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).

- Pronajímatelná plocha **14 500 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby na vlastněných stavebních pozemcích **1 500 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Obsazenost **100%**

Staničná 502  
952 01 Vrábľe  
Slovensko



## ARETE Park Beluša

Moderní výrobně - logistický areál s 11 tis. m<sup>2</sup> aktuálně pronajímatelné plochy s možností další expanze o 5 tis. m<sup>2</sup> se nachází přímo u dálnice D1. Areál je dlouhodobě pronajatý BOOSTER Precision Components (Belusa), který má v ARETE Park Beluša

zřízené moderní centrum excelence pro variabilní geometrii turbín a dalším zaměřením na přesné obrábění, komplexní montáž a špičková výrobní řešení pro klienty po celém světě, nejen pro automotive.

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

- Aktuální pronajímatelná plocha **11 000 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby na vlastněných stavebních pozemcích **5 000 m<sup>2</sup>**
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Obsazenost **100%**

Beluša, Hlôža 2520,  
018 61 Beluša  
Slovensko



## ARETE Park Trenčín

ARETE Park Trenčín zahájil výstavbu moderního průmyslového parku v těsné blízkosti slovenského města Trenčín. Park poskytne pro své klienty celkem 8 100 m<sup>2</sup> nových výrobně-logistických ploch, přičemž jejich specifikace splňuje nejnovější tržní standardy. Poloha parku je situována v blízkosti dálnice D1



v etablované průmyslově-logistické zóně města Trenčín s ideálním napojením na městskou logistiku. Hlavním klientem parku bude po dokončení společnost Linde Material Handling, která se specializuje na prodej, servis a pronájem manipulační techniky, regálových řešení a automatizaci skladů.

Stavěný logistický areál bude mít certifikaci BREEAM In Construction (mezinárodní certifikát hodnotící stavbu budovy z pohledu životního prostředí, trvalé udržitelnost, úspory energií, použití nejmodernějších technologií).



- Aktuální pronajímatelná plocha **0 m<sup>2</sup>**
- Možnost výstavby **8 100 m<sup>2</sup>** (částečně ve výstavbě)
- Dostupné prostory **0 m<sup>2</sup>**
- Obsazenost **100%**

Bratislavská ul.,  
Trenčín 911 05  
Slovensko



	Typ	Nájemce			Měna
<b>Portfolio celkem</b>	<b>IND/LOG</b>		<b>67 800</b>	<b>76 400</b>	<b>EUR/CZK</b>
<b>ARETE Valmez</b>	<b>LOG</b>	<b>SCHENKER spol. s.r.o.</b>	<b>10 700</b>	<b>14 250</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Plzeň</b>	<b>LOG/IND</b>	<b>Zásilkovna s.r.o. Megatech Industries Plzeň s.r.o.</b>	<b>7 300</b>	<b>11 400</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Zdice</b>	<b>IND</b>	<b>HRONOVSKÝ s.r.o.</b>	<b>14 000</b>	<b>11 000</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Rokycany</b>	<b>LOG</b>	<b>Raben Logistics Czech s.r.o.</b>		<b>22 700</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Kežmarok</b>	<b>IND</b>	<b>Hengstler, s.r.o.</b>	<b>10 300</b>	<b>2 450</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Vráble</b>	<b>IND</b>	<b>Nanogate Slovakia s.r.o.</b>	<b>14 500</b>	<b>1 500</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Púchov</b>	<b>IND</b>	<b>BOOSTER Precision Components (Belusa) s.r.o.</b>	<b>11 000</b>	<b>5 000</b>	<b>EUR</b>
<b>ARETE Trenčín</b>	<b>IND</b>	<b>Linde Material Handling SR</b>	<b>0</b>	<b>8 100</b>	<b>EUR</b>

#### Vysvětlivky

-  Stávající podlahová plocha hal [m<sup>2</sup>]
- LOG** Logistická hala / sklad
- IND** Výrobní hala
-  Potenciální podlahová plocha k výstavbě na dostupných pozemcích [m<sup>2</sup>]

## Investiční cíle Fondu

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

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

roekonomických prostředích jednotlivých zemí, ve kterých bude fond působit.

ARETE INDUSTRIAL cílí především na kvalitní logistické a výrobní haly třídy A ve střední Evropě. Fond bude dále investovat do nemovitostí třídy B s potenciálem pro povýšení na třídu A. Do portfolia bude pořizovat dokončené a obsazené průmyslové nemovitosti generující stabilní výnosy, které bude doplňovat o nový development pro předem zaslíbené nájemce s kvalitním mezinárodním ratingem. Nákup vhodných pozemků pro další výstavbu bude představovat pouze doplňkové investice. Vždy však bude vyžadováno minimálně vydané územní rozhodnutí na novou výstavbu a předem jasně definovaná strategie, pro které konkrétní nájemce může být nová výstavba na pozemcích vhodná.

Strategie fondu ARETE INDUSTRIAL je zaměřena na investice do průmyslových nemovitostí, které nabízejí zajímavý investiční výnos. Celková pronajimatelná podlahová plocha nemovitostí v majetku fondu ARETE INDUSTRIAL k 31. září 2022 činila 67

tis. m<sup>2</sup>. Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky o rozloze 219 tis. m<sup>2</sup> umožňující výstavbu nových hal o pronajimatelné ploše 52 tis. m<sup>2</sup>. Tato čísla ještě významně narostla v souvislosti s akvizicemi, realizovanými po 30. září 2022, konkrétně v říjnu a prosinci 2022, dále viz část výroční zprávy uvádějící detaily k jednotlivým projektům. Případná výstavba probíhá až na základě smlouvy o budoucí nájemní smlouvě.

V souladu s investiční strategií fondu jsou na roky 2021 – 2023 naplánovány především činnosti směřující k budování stabilního portfolia, tedy průběžné akvizice nemovitostí splňujících investiční kritéria a současné zvyšování hodnoty nemovitostí, které již v portfoliu budou. Dále pak provozní nastavení a optimalizace nákladů, integrace a konsolidace portfolia a maximální využití volných pozemků pro novou výstavbu. Zhodnocení dosahované fondem bude narůstat postupně s narůstající velikostí celého portfolia fondu.

## Strategie výběru nemovitosti

---

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

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

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

ně pět a více let nájemního vztahu před možností ukončení ze strany nájemce. Naprostým standardem je zajištění nájemní smlouvy prostřednictvím garance poskytnuté mateřskou společností nebo bankou. Vždy je vyžadováno minimální obsazení 90 % nemovitosti u nemovitostí generujících výnos, resp. předobsazenost 85 % před zahájením nové výstavby.



## FINANČNÍ ČÁST



## Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu

### 3.1.1 Přehled výsledků fondu

Fond k 30. 9. 2022 dosáhl zisku ve výši 185 178 tis. Kč před zdaněním a celková aktiva z investiční činnosti byla ve výši 3 579 193 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 66 tis. Kč.

### 3.1.2 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik

Ještě na začátku roku 2022 by nás nenapadlo, že situace na Ukrajině dospěje až k válečnému konfliktu. Lidsky jsme tím hluboce zasaženi. Věříme však, že v brzké době dojde ke klidu zbraní, respektování lidského života, základních právních norem a společenské etiky. Zároveň předpokládáme, že celá skupina ARETE a fond ARETE INDUSTRIAL budou nadále fungovat zcela bez omezení a negativních dopadů. Situace se pro nás jeví jako stabilní, protože všechny nemovitosti a společnosti fondu se nacházejí na území České republiky a Slovenska a žádná ze společností, která je naším nájemcem, nemá ruského ani běloruského majitele. Dále předpokládáme, že fond bude fungovat po celý další rok bez problémů a aktuálně neviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti. Jsme a budeme nadále v úzkém a průběžném kontaktu s našimi nájemci, kteří primárně pocházejí ze západní části Evropy a světa. Žádný z nich nás zatím neinformoval, že by jeho obchodní činnost byla významně poznamenána probíhajícím válečným konfliktem. Fond bude nadále spolupracovat pouze s velmi stabilními bankami a obchodními partnery.

Pokud z pohledu fondu a jeho obchodní perspektivy vyhodnocujeme veškeré dostupné informace a věříme, že průmyslové nemovitosti jsou právě sektorem, který by měl situaci velmi dobře zvládnout. Průmyslové nemovitosti jsou ze své podstaty součástí kritické infrastruktury. Jedná se o páteřní nemovitosti každé národní ekonomiky sloužící k výrobě, k distribuci surovin, materiálu, komponentů, zboží a finálních výrobků, jejichž význam a samozřejmě tím i jejich hodnota na zájmových trzích fondu bude mít vzhledem ke geopolitické situaci spíše tendenci stoupat.

Aktivity fondu se do konce roku 2022 a v roce 2023 nadále zaměří především na budování portfolia a zvyšování hodnoty jednotlivých parků v portfoliu. Dále je v plánu dokončení výstavby minimálně dalších dvou nových parků, které jsou z velké části již předpronajaty nájemcům s výborným mezinárodním ratingem.

Do konce roku 2022 a v průběhu roku 2023 bude fond ještě pokračovat v úpisu nových investorů, přičemž se dá nadále předpokládat vyšší podíl mezinárodních a institucionálních investic do fondu.

Tým správy nemovitosti a developmentu bude nadále pracovat na naplnění investičního plánu fondu. Na konci roku 2023 bychom rádi měli pod správou majetek v hodnotě přibližně 300 milionů EUR.

Podle dostupných informací se zdá, že pandemie covid-19 je na významném ústupu. Situace na obou našich klíčových

realitních trzích bude však nadále ještě ovlivněna dozvuky pandemie. Díky silnému rozvoji obchodní aktivity nájemců z různých segmentů považujeme situaci již za relativně stabilní, přičemž však segment e-commerce bude pravděpodobně i po celý rok 2023 nadále tahounem logistiky a skladování v segmentu průmyslových nemovitostí. Bude tak jen podpořen dlouhodobější trend, že Česká republika a Slovensko se staly oblíbenou destinací pro logistická a distribuční centra a nové výrobní základny. Vlivem válečného konfliktu na Ukrajině a ním souvisejícím sankcím uvaleným na Rusko, a dále díky významným globálním změnám očekáváme stabilní poptávku od evropských výrobních společností, které již identifikovaly logistické problémy s dodávkou materiálu, zboží a komponent ze svých závodů umístěných zejména v Asii a v Rusku. Nově vzniklá logistická centra v České republice a na Slovensku pomohou tuto poptávku uspokojit. Nicméně globální ekonomické ochlazení může přinést i krátkodobě snížení poptávky po nájemních prostorách v průmyslových nemovitostech. Klíčová se tak jeví otázka politického vyřešení vysokých úrovní cen energií, které mohou významně ovlivnit investiční a růstové záměry některých nájemců.

Makroekonomický výhled pro rok 2023 je vzhledem k vysoké míře nejistoty poměrně problematický. Rozsahu škod jednotlivých národních ekonomik zemí EU způsobených pandemií, energetickou krizí a hospodářskými sankcemi uvalenými na

Rusko je velmi obtížné predikovat. Vzhledem k nižší meziroční srovnávací základně předpokládáme ekonomický růst v obou našich klíčových ekonomikách (ČR a Slovensko) na úrovni hodnot predikovaných pro celou EU, tedy růst o 1,5 %. Avšak při eskalaci negativních trendů bude i takový výsledek poměrně velkým úspěchem. Velkým otazníkem zůstává také úroveň inflace. Opatření v monetární oblasti (zvýšení základních úrokových sazeb centrálních bank) a fiskální disciplína mohou aktuální inflační očekávání a samotnou inflaci v roce 2023 dostat v ČR a na Slovensku na jednocifernou úroveň.

V průběhu následujícího účetního období od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2023 bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu.

Zásadní pro další vývoj bude mimo jiné dění kolem války na Ukrajině (viz část Významné události v průběhu účetního období a souvisejících dopadů do ekonomiky, a také vývoj úrokových sazeb.)

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

### 3.2 Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

– Došlo ke změně účetního období od 1. 10. do 30. 9. a tím ke změně účetního období z kalendářního roku.

– Došlo k odstranění úpravy o dělitelnosti upsané částky číslem 10 000.

– Došlo ke změně ve výpočtu redistribučního faktoru 1 a 3.

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

### 3.3 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Odměna obhospodařovateli: **2 029 tis. Kč**

Úplata depozitáři: **523 tis. Kč**

Odměna auditora: **1 607 tis. Kč**

#### Údaje o dalších nákladech či daních:

Právní a účetní služby: **1 130 tis. Kč**

Administrace, úpisy: **2 092 tis. Kč**

Ostatní správní náklady **2 401 tis. Kč**

Znalecké posudky **380 tis. Kč**

Propagace a reklama **2 458 tis. Kč**

Daň z příjmů, odložená daň **0 tis. Kč**

Náklady na poplatky a provize **63 115 tis. Kč**

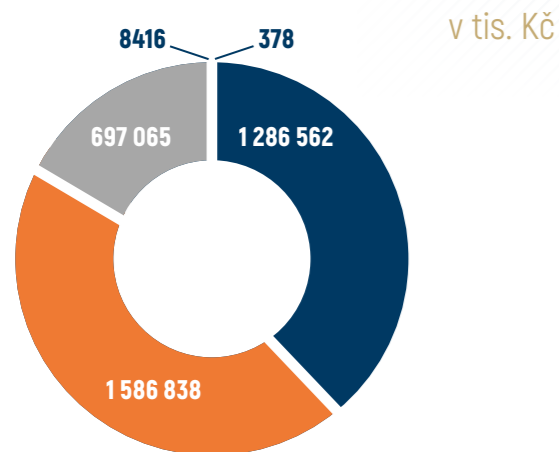
### 3.4 Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu

K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 3 579 259 tis. Kč. Bližší specifikace jednotlivých položek je obsažena v příloze k účetní závěrce. Největší položkou majetku jsou v účetním období pohledávky za nebankovními subjekty, jejichž výše k rozvahovému dni dosahovala částky 1 586 838 tis. Kč, tj. 44,33 % majetku Fondu.

Dalšími položkami jsou pohledávky za bankami ve výši 1 286 562 tis. Kč, tj. 36,03 % majetku Fondu a účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 697 065 tis. Kč, tj. 19,52 % majetku Fondu. Bližší specifikace jednotlivých položek je zahrnuta v příloze k účetní závěrce.

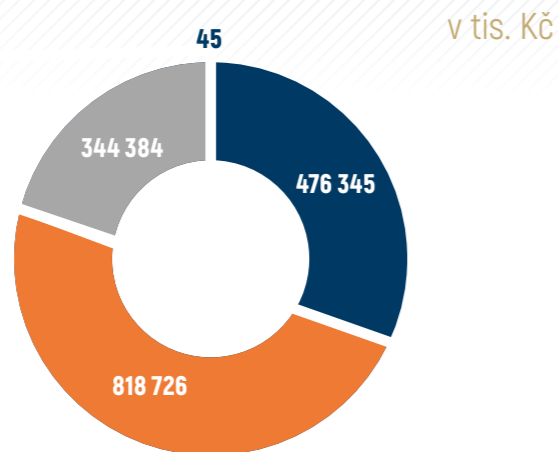
### 3.4.1 Informace o skladbě a změnách skladby majetku fondu

SKLADBA MAJETKU FONDU K 30. 9. 2022



v tis. Kč

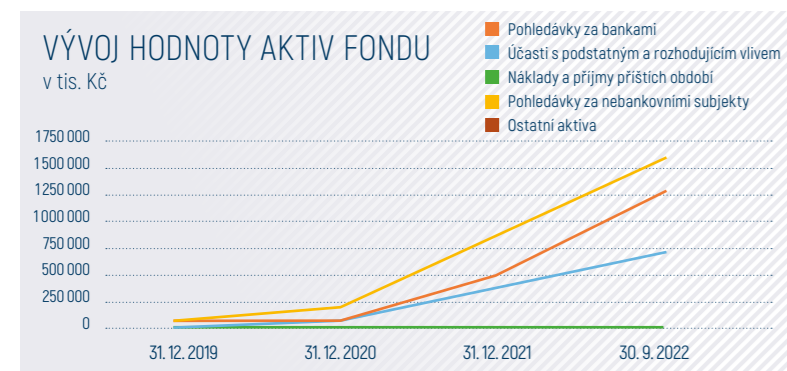
SKLADBA MAJETKU FONDU K 31. 12. 2021



v tis. Kč

- Pohledávky za bankami
- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem
- Náklady a příjmy příštích období
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Ostatní aktiva

- Pohledávky za bankami
- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Náklady a příjmy příštích období



SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky za bankami	1 286 562	476 345
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 838	818 726
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	697 065	344 384
Ostatní aktiva	8 416	0
Náklady a příjmy příštích období	378	45
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 579 259</b>	<b>1 639 499</b>

### 3.5 Vývoj hodnoty investičních akcií

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu fondu zjištěného ke konci rozhodného období – posledního dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření podfondu ARETE INDUSTRIAL až do 30. září 2022 reflektoval fondový kapitál majetek a dluhy v bilanci předmětného fondu, součástí majetku fondu v daném období byly pochopitelně také majetkové účasti a půjčky jednotlivým majetkovým společnostem. Fondový kapitál je tvořen čistými aktivy připadajícími na držitele investičních akcií. Do této položky jsou zahrnuty jednak položky ostatních kapitálových fondů, nerozděleného zisku a ztrát z předchozích období, výsledku hospodaření běžného účetního období, rovněž ale také tzv. participující prostředky. Participující

mi prostředky jsou přijaté prostředky za úpis investičních akcií, za které ke dni účetní závěrky nebyly emitovány investiční akcie, ale již se podílí na zhodnocení fondu. Vedle participujících prostředků fond eviduje rovněž neparticipující prostředky, což jsou rovněž přijaté prostředky za úpis investičních akcií, za které ke dni účetní závěrky nebyly emitovány investiční akcie a které se zatím nepodílí na zhodnocení fondu. Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech vlastněných fondem vstoupilo do hodnoty jeho fondového kapitálu k 30. 9. 2022 dle znaleckého ocenění nemovitostí vlastněných společnostmi provedeného ke konci účetního období 2022 společností Jones Lang LaSalle. Samotné ocenění majetkových společností bylo provedeno administrátorem fondu.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2022 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných fondem tak čtvrtletně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na počátku roku, nebo pořízených během roku, oběžných aktiv a závazků dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. K 30. září 2022 došlo k novému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Jones Lang LaSalle. Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index ani jiný benchmark. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. evidoval v účetním období následující druhy investičních akcií, přičemž v účetním období vydával pouze 5 druhů investičních akcií – IAB, IAC, IAE, IAX a IAY.

<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAA</b>	0 ks (2021: 0 ks)
Vydané akcie IAA	0 ks
Odkoupené akcie IAA	0 ks
ISIN	CZ0008043916
<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAB</b>	2 758 791 ks (2021: 0 ks)
Vydané akcie IAB	2 758 791 ks
Odkoupené akcie IAB	0 ks
ISIN	CZ0008043924
<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAC</b>	3 222 448 ks (2021: 2 677 366 ks)
Vydané akcie IAC	545 082 ks

Odkoupené akcie IAC	0 ks
ISIN	CZ0008043932
<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAD</b>	0 ks (2021: 0 ks)
Vydané akcie IAD	0 ks
Odkoupené akcie IAD	0 ks
ISIN	CZ 0008045796
<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAE</b>	2 004 111 ks (2021: 0 ks)
Vydané akcie IAE	2 004 111 ks
Odkoupené akcie IAE	0 ks
ISIN	CZ 0008048410

<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAX</b>	64 867 ks (2021: 27 526 ks)
Vydané akcie IAX	37 341 ks
Odkoupené akcie IAX	0 ks
ISIN	CZ0008043940
<b>INVESTIČNÍ AKCIE IAY</b>	100 000 ks (2021: 100 000 ks)
Vydané akcie IAY	0 ks
Odkoupené akcie IAY	0 ks
ISIN	CZ 0008043957

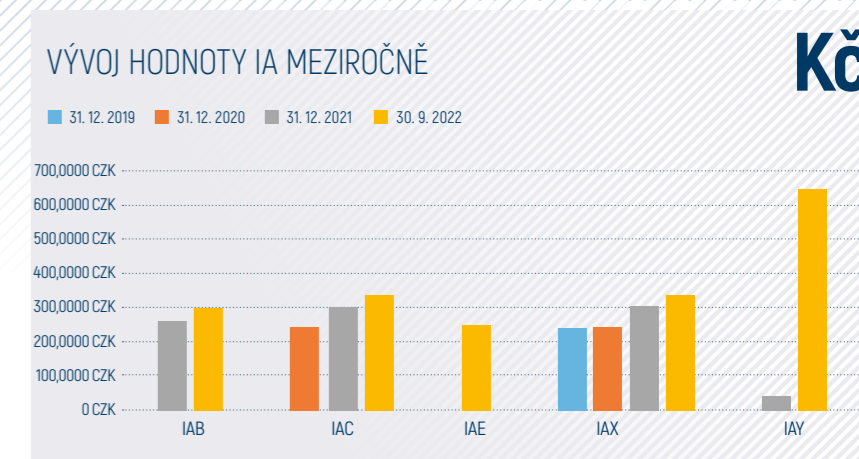
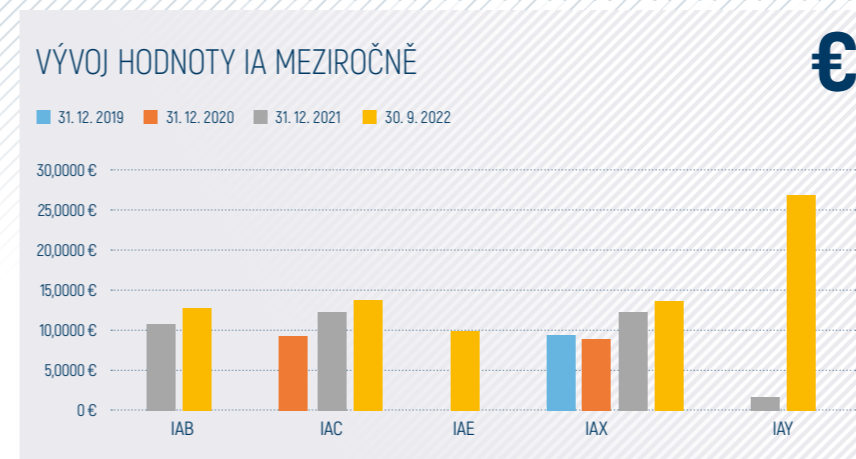
V jednotkách měny	30. 9. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Fondový kapitál celkem**	3 069 540 759 Kč	1 079 637 093 Kč	246 959 448 Kč
Fondový kapitál na IAB	43 308 730,20 €	10 854 555,08 €	-
Počet vydaných akcií IAB	2 758 791 ks	0 ks	-
Počet participujících akcií*	839 105 ks	1 000 000 ks	-
<b>Hodnota investiční akcie IAB</b>	<b>12,0372 €</b>	<b>10,8545 €</b>	-
Fondový kapitál na IAC	43 058 389,83 €	32 081 043,59 €	9 313 750,20 €
Počet vydaných akcií IAC	3 222 448 ks	2 677 366 ks	968 659 ks
Počet participujících akcií*	33 212 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota investiční akcie IAC</b>	<b>13,2257 €</b>	<b>11,9951 €</b>	<b>9,6150 €</b>
Fondový kapitál na IAE	35 084 775,38 €	-	-
Počet vydaných akcií IAE	2 004 111 ks	-	-
Počet participujících akcií*	1 468 671 ks	0 ks	-
<b>Hodnota investiční akcie IAE</b>	<b>10,1027 €</b>	-	-
Fondový kapitál na IAX	913 854,11 €	336 505,39 €	96 021,13 €
Počet vydaných akcií IAX	64 867 ks	27 526 ks	10 070 ks
Počet participujících akcií*	2 997 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota investiční akcie IAX</b>	<b>13,4659 €</b>	<b>12,2250 €</b>	<b>9,5353 €</b>
Fondový kapitál na IAY	2 666 460,61 €	156 580,28 €	-
Počet vydaných akcií IAY	100 000 ks	100 000 ks	-
Počet participujících akcií*	0 ks	0 ks	-
<b>Hodnota investiční akcie IAY</b>	<b>26,6646 €</b>	<b>1,5658 €</b>	-

V jednotkách měny	30. 9. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Fondový kapitál celkem**	3 069 540 759 Kč	1 079 637 093 Kč	246 959 449 Kč
Fondový kapitál na IAB	1 063 229 326 Kč	269 844 239 Kč	-
Počet vydaných akcií IAB	2 758 791 ks	0 ks	-
Počet participujících akcií*	839 105 ks	1 000 000 ks	-
<b>Hodnota investiční akcie IAB</b>	<b>295,5133 Kč</b>	<b>269,8429 Kč</b>	-
Fondový kapitál na IAC	1 057 083 470 Kč	797 534 744 Kč	244 439 374 Kč
Počet vydaných akcií IAC	3 222 448 ks	2 677 366 ks	968 659 ks
Počet participujících akcií*	33 212 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota investiční akcie IAC</b>	<b>324,6909 Kč</b>	<b>298,1982 Kč</b>	<b>252,3457 Kč</b>
Fondový kapitál na IAE	861 331 236 Kč	-	-
Počet vydaných akcií IAE	2 004 111 ks	-	-
Počet participujících akcií*	1 468 671 ks	0 ks	-
<b>Hodnota investiční akcie IAE</b>	<b>248,0213 Kč</b>	-	-
Fondový kapitál na IAX	22 435 118 Kč	8 365 524 Kč	2 520 075 Kč
Počet vydaných akcií IAX	64 867 ks	27 526 ks	10 070 ks
Počet participujících akcií*	2 997 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota investiční akcie IAX</b>	<b>330,5878 Kč</b>	<b>303,9135 Kč</b>	<b>250,2539 Kč</b>
Fondový kapitál na IAY	65 461 608 Kč	3 892 586 Kč	-
Počet vydaných akcií IAY	100 000 ks	100 000 ks	-
Počet participujících akcií*	0 ks	0 ks	-
<b>Hodnota investiční akcie IAY</b>	<b>654,6159 Kč</b>	<b>38,9258 Kč</b>	-

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

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

Devizový kurz k 31. 12. 2020 byl 26,245 CZK/EUR.  
Devizový kurz k 31. 12. 2021 byl 24,860 CZK/EUR.  
Devizový kurz k 30. 09. 2022 byl 24,550 CZK/EUR.



### 3.6 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku v rozhodném období

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

### 3.7 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku

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

### 3.8 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, na úrovni nárokové složky odměny (mzda) a nenárokové složky odměny (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění

předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

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

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

- Členové představenstva a dozorčí rady
- Fond manažerů

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování

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

### 3.9 Údaje o mzdách, úplatcích a obdobných příjmech vyplacené obhospodařovatelem fondu

ODMĚNA VYPLÁCENÁ OBHOSPODAŘOVATELEM V JEDNOTKÁCH KČ	30. 9. 2022
Pevná složka odměn	834 639
Pohyblivá složka odměn	0
Počet pracovníků	12
Počet vedoucích osob	5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0

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

ODMĚNA VYPLÁCENÁ OBHOSPODAŘOVATELEM V JEDNOTKÁCH KČ	30. 9. 2022
Odměny pracovníkům	0
Počet pracovníků	12
Odměny vedoucím osobám	215 969
Počet vedoucích osob	5

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

**3.11 Údaje o kontrolovaných osobách**

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

**3.12 Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu**

Aktiva Fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezařadil zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování podílových listů jsou uvedena ve statutu Fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu je detailně popsán ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám

v rizikovém profilu Fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu.

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

**3.13 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí**

Portfolio manažer:	<b>Ing. Martin Trpák</b>
Datum narození:	11. 6. 1995
Výkon činnosti portfolio manažera:	15. 9. 2021 - 30. 9. 2022

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé

zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

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

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

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

**Místopředseda představenstva: Ing. Kateřina Hejzlarová**

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku.

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

**Člen představenstva: David Petřů**

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

**Portfolio manažer: Ing. Karolína Klapalová**

Karolína Klapalová je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti Chenen, ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních fondů kvalifikovaných investorů. Do týmu Winstoru se připojila

v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

**3.14 Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával**

Název:	<b>Komerční banka, a.s.</b>
IČO:	45317054
Sídlo:	Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1
Výkon činnosti depozitáře: celé účetní období	
Komerční banka, a.s. vykonává pozici depozitáře Fondu celé účetní období.	

**3.15 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**3.16 Identifikační údaje hlavního podpůrce**

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

**3.17 Ostatní informace vyžadované právními předpisy**

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje. Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí. Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů. Fond v účetním období nenabyl vlastní akcie ani podíly.

**3.18 ESG a politika udržitelnosti investování ve fondu**

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

V roce 2022 jsme veškeré procesy a investiční strategie připravovali tak, abychom se mohli zodpovědně přihlásit k principům ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) a udržitelnosti.

V roce 2023 vstoupí v účinnost zásadní legislativní změny v této oblasti. Držíme krok a v příštím roce budeme posuzovat rizika udržitelnosti v souladu s evropskou legislativou. Z komplexního pohledu na problematiku ESG se při investiční činnosti fondu zabýváme všemi třemi písmeny ze zkratky ESG.

Pod písmenem „E“ se ukrývající Environment představuje kritérium zjišťující dopad firem (v našem případě nemovitosti) na životní prostředí. V našem pojetí to zahrnuje zejména využívání obnovitelných zdrojů a aktivní péče o okolí našich parků.

Zejména ve spolupráci s lokálními organizacemi v blízkosti našich průmyslových parků a nájemci se také zaměřujeme na plnění sociálních kritérií „S“ (Social). Z nejpodstatnějších aspektů můžeme vyjmenovat komunální a regionální rozvoj v místě nemovitosti v portfoliu fondu. Druhým pilířem fondu v této oblasti je podíl spokojených nájemců s dlouhodobými nájmy a posuzování a výběr nájemců také z pohledu dlouhodobé udržitelnosti obchodní činnosti nájemce v regionu a při zohledňování morálních a etických

principů podnikání nájemce.

Posledním písmenem pomyslné skládačky je písmeno „G“ (Governance) reprezentující kritéria odpovědného řízení společnosti. Priority v této oblasti spatřujeme zejména v plném respektování

### Pilíře ESG strategie Arete

#### Kompletní ESG strategii pokrývá klíčová témata oblastí E, S, i G

##### Respekt k životnímu prostředí

Naše ambice

Naším cílem je prosazovat udržitelný a šetrný přístup při výstavbě i provozu budov. Přispíváme k ochraně přírodních zdrojů a hledáme možnosti minimalizace našeho dopadu na životní prostředí.

Hlavní cíle

- Zajistit certifikace BREEAM pro všechny nově budované stavby
- Instalovat fotovoltaické panely na všech střeších umožňujících technickou realizaci
- Do konce roku 2030 ukončit spotřebu elektřiny vyrobené z fosilních paliv ve všech budovách
- Vysadit 1 strom za každých 500 m<sup>2</sup> nově vybudované nájemní plochy

Oblasti zaměření

Efektivní využití energií a zvýšení spotřeby OZE

Podpora biologické rozmanitosti



legislativních a regulatorních nařízení, férovém jednání a dodržování dalších etických standardů, které reflektuje náš Etický kodex. Ve spolupráci s renomovanou poradenskou společností EY jsme připravili následující komplexní ESG strategii pokrývající

##### Udržitelné a prosperující komunity

Naše ambice

Naši trvalou snahou je rozvíjet udržitelné a prosperující lokální komunity s důrazem na jejich zdraví a bezpečnost. Spokojenost nájemců i vlastních zaměstnanců je naší prioritou.

Hlavní cíle

- Dosáhnout 90 % nájemců s dlouhodobými nájmy (5+ let)
- Podporovat místní neziskové organizace / lokální dobročinné projekty
- Realizovat alespoň dvě dobrovolnické aktivity zaměstnanců ročně

Oblasti zaměření

Podpora místního rozvoje

Zdraví, bezpečnost a wellbeing



klíčová témata oblastí E, S i G, která budou plně implementována v roce 2023.

##### Etické a transparentní řízení

Naše ambice

Veškerá naše obchodní aktivity jsou stavěny na etických hodnotách. Naši prioritou je uplatňovat tyto hodnoty ve vztahu k investořům, nájemcům, zaměstnancům i obchodním partnerům.

Hlavní cíle

- Dosáhnout 100 % zaměstnanců se splněným školením Etického kodexu
- Podporovat rovnoměrné zastoupení žen i mužů v řídicích funkcích a eliminovat gender pay gap
- Zavázat minimálně 90 % klíčových dodavatelů k Etickému kodexu pro dodavatele

Oblasti zaměření

Prosazování etických hodnot

Udržitelný dodavatelský řetězec



#### 3.19 Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU

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

#### 3.20 Významné události v průběhu účetního období

##### Válka na Ukrajině

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

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

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

#### 3.21 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

##### Investice

##### Akvizice Arete Lambda SK

Akvizice existující logistické haly o výměře 27,5 tis. m<sup>2</sup> a pozemků o celkové výměře 54 tis. m<sup>2</sup> v okrese Dunajská Streda. Logistická

hala byla po akvizici pronajata společností BSK Transports s. r. o. Součástí koupě je kromě uvedeného pozemku také expanzní pozemek o velikosti cca 21 tis. m<sup>2</sup>, na kterém je po získání příslušných povolení možné realizovat development ve výměře max cca 12 tis. m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Tato možnost výstavby rozšíření stávající haly může být využita ze strany existujícího nájemce. Podpis transakční dokumentace byl realizován dne 21. 10. 2022, právní účinky dle katastru nastaly k 26. 10. 2022.

##### Akvizice ARETE Valmez

Jak předjímal původní hlavní akviziční smlouva uzavřená v říjnu 2021, proběhla akvizice sousedního pozemku ve Valašském Meziříčí, 12 tis. m<sup>2</sup> pozemek sousedící se současným pozemkem na kterém již byla realizována výstavba 10 tis. m<sup>2</sup> haly pro DB Schenker a na kterém bude realizována stavba druhé 10 tis. m<sup>2</sup> haly. Po obdržení nezbytných povolení bude v budoucím období na tomto novém pozemku realizována stavba třetí logistické haly. Podpis smlouvy koupě pozemků byl realizován ke dni 18. 10. 2022, dle katastru právní účinky nastaly od 19. 10. 2022.

##### Splacení bankovní angažovanosti Raiffeisenbank a.s.

Stávající bankovní angažovanost fondu, čerpaná v 2021 a 2022 dle úvěrové smlouvy uzavřené fondem k 1. 7. 2021 s Raiffeisenbank a.s., byla rozhodnutím vedení fondu předčasně uhrazena k 15. 12. 2022 z disponibilních zdrojů fondu.

##### Vklad společností z fondu pod nově vzniklou holdingovou společností

Dne 19. 12. 2022 došlo rozhodnutím vedení fondu ke vkladu deseti majetkových společností z fondu pod nově vzniklou akciovou společností ARETE HoldCo 1 a.s., která je 100% vlastněna fondem. Tímto vznikla pod fondem holdingová struktura zahrnující deset existujících majetkových společností. Ostatních pět dceřiných společností zůstává pod přímým vlastnictvím fondu. Strukturování realitních skupin a jejich majetkových společností za pomoci holdingových společností je obvyklý mechanismus pro zajištění regionální oddělenosti částí skupiny, napomáhá flexibilnějšímu kapitálovému a finančnímu plánování a řízení skupiny.

##### Akvizice ARETE Omikron

Dne 21. 12. 2022 došlo k podpisu transakčních dokumentů k akvizici 111 tis. m<sup>2</sup> stavebních pozemků v průmyslové zóně Rokycan. Na pozemcích je na 1Q 2023 připravována výstavba logistického areálu pro společnost Thomas Duvenbeck Immobilien s.r.o. o celkové pronajímatelné ploše 29,5 tis. m<sup>2</sup>. Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze, dne 24. 01. 2023





**Příloha č. 1**  
**ZPRÁVA AUDITORA**  
**K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU**



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. září 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2022 do 30. září 2022 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 30. září 2022 a výnosů a výdajů z jeho hospodaření za období od 1. ledna 2022 do 30. září 2022 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 splňli jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečně a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako 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

KPMG Česká republika Audit, s.r.o. auditorech a měřím směřem s den globální síť  
nezávislý zapsaný společenství KPMG spol. s r.o. KPMG International LP and  
registrovaný podnikatel s sídlem v zahraničí.  
Oceňová: společnost  
Městská soudní, v Praze  
003 C. Věsta 24 55  
ČO 45818167  
C. C. 22098001296  
© 2022 KPMG LLP



v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, 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 dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditora postupy reagující na tato rizika a získat dostatečně 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 auditora postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z údajostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

### Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. k 30. září 2022. Na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 24. ledna 2023

KPMG Česká republika Audit  
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195



## Příloha č. 2 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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



**ROZVAHA** k 30. 9. 2022**AKTIVA**

tis. Kč	30. 9. 2022		Suma	31. 12. 2021		Suma
	Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 286 496	66	1 286 562	476 279	66	476 345
v tom: a) splatné na požádání	1 286 496	66	1 286 562	476 279	66	476 345
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 838	0	1 586 838	818 726	0	818 726
b) ostatní pohledávky	1 586 838	0	1 586 838	818 726	0	818 726
Účasti s rozhodujícím vlivem	697 065	0	697 065	344 384	0	344 384
Ostatní aktiva	8 416	0	8 416	0	0	0
Náklady a příjmy příštích období	378	0	378	44	0	44
<b>Aktiva v členění na investiční / neinvestiční</b>	<b>3 579 193</b>	<b>66</b>		<b>1 639 433</b>	<b>66</b>	
<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 579 259</b>			<b>1 639 499</b>		

**PASIVA**

tis. Kč	30. 9. 2022		Suma	31. 12. 2021		Suma
	Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	358 264	0	358 264	149 384	0	149 384
Ostatní pasiva	773 326	0	773 326	656 639	0	656 639
Výnosy a výdaje příštích období	485	0	485	30	0	30
Rezervy	0	0	0	35	0	35
b) na daně	0	0	0	35	0	35
<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>1 132 076</b>	<b>0</b>	<b>1 132 076</b>	<b>806 088</b>	<b>0</b>	<b>806 088</b>
Základní kapitál	0	100	100	0	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál	0	100	100	0	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	- 34	- 34	0	- 34	- 34
Vlastní kapitál celkem	0	66	66	0	66	66
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	2 447 117	0	2 447 117	833 345	0	833 345
<b>Pasiva v členění na investiční / neinvestiční</b>	<b>3 579 193</b>	<b>66</b>		<b>1 639 433</b>	<b>66</b>	
<b>Pasiva celkem</b>	<b>3 579 259</b>			<b>1 639 499</b>		

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 9. 2022

tis. Kč	30. 9. 2022	30. 9. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2021
	Investiční	Neinvestiční	Investiční	Neinvestiční
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	32 987	0	13 593	0
2 Náklady na úroky a podobné náklady	- 4 677	0	- 3 469	0
4 Výnosy z poplatků a provizí	2 038	0	9 310	0
5 Náklady na poplatky a provize	- 63 115	0	- 16 305	0
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	230 381	0	178 437	0
7 Ostatní provozní výnosy	269	0	35	0
8 Ostatní provozní náklady	- 121	0	- 303	0
9 Správní náklady	- 12 620	0	- 8 774	0
v tom: a) náklady na zaměstnance	- 740	0	- 827	0
z toho: aa) mzdy a platy	- 576	0	- 618	0
ab) sociální a zdravotní pojištění	- 164	0	- 209	0
v tom: b) ostatní správní náklady	- 11 880	0	- 7 947	0
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	185 143	0	172 524	0
23 Daň z příjmů	35	0	- 35	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	185 178	0	172 489	0
Z toho:				
Zisk nebo ztráta vztahující se k čistým aktivům připadajícím na držitele investičních akcií	185 178	0	172 489	0

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 9. 2022

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	VH b.o.	Nerozd. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	0	0	0	- 34	66
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 9. 2022	100	0	0	0	- 34	66
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

## VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	VH b.o.	Nerozd. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2020	100	- 494	254 112	- 6 182	- 29	247 507
Dopad aplikace IFRS na finanční nástroje	0	494	- 254 112	6 182	- 5	- 247 441
Zůstatek k 1. 1. 2021	100	0	0	0	- 34	66
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	0	0	0	- 34	66
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

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

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

## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	0
Zisk za období	172 489
Ostatní změny	660 856
Zůstatek k 31. 12. 2021	833 345
<b>Čistá aktiva přiřaditelná k investičním akciím (v jednotkách Kč)</b>	<b>833 345 118</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY ZA OBDOBÍ K 30. 9. 2022

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté přísliby a záruky	679 249	516 946
Pohledávky z pevných termínových operací	238 842	0
Hodnoty předané k obhospodařování	3 579 259	1 639 499
Přijaté přísliby a záruky	358 653	596 864
Závazky z pevných termínových operací	247 239	0





**Příloha č. 3**  
**ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s.**  
**Příloha řádné účetní závěrky**

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

## 2 PŘÍLOHA Č. 3 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU

### 3.22 OBECNÉ INFORMACE

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 03. 2019. Povolení k činnosti investičního fondu bylo uděleno dne 15. března 2019 dle § 514 ve spojení s § 513 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jako „ZISIF“), a to dnem, kdy Česká národní banka запиše investiční fond s právní subjektivitou podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

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

Fond svěřil obhospodařování svého majetku od 01. 01. 2022 do 30. 09. 2022 společnosti Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF. Fond neměl v účetním období zaměstnance.

Fond neneviduje žádný podfond.

**Sídlo Fondu:**

náměstí 14. října 642/17

150 00 – Praha 5, Smíchov

Česká republika

**Členové představenstva a dozorčí rady k 30. 9. 2022:**

Statutární orgán:

Člen představenstva Winstor investiční společnost a.s.

IČO 083 15 868

od 15. 9. 2021

Při výkonu funkce zastupuje

Ing. Et Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

od 15. 09. 2021

Pověřený zmocněnec

**Dozorčí rada:**

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

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

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

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

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

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

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

K 30. 9. 2022 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

**Osoba auditora:**

**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 648/1a

186 00 Praha 8

IČO 496 19 187

**Investiční strategie:**

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

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

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

**Depozitář:**

Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1, IČO 453 17 054, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze B 1360 vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy za celé účetní období.

### 3.23 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních a investičních 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. 11. 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 majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Zároveň vyhláška č. 501/2002 Sb. v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

V souladu se zákonem o účetnictví nevznikla Fondu povinnost

konsolidace účetní závěrky, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná. Na základě rozhodnutí Společnosti je uplatněno zkrácené účetní období od 1. 1. 2022 do 30. 9. 2022 (dále jako „účetní období“). Minulé účetní období bylo od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021. Z toho důvodu nejsou hodnoty ve výkazu zisku a ztráty porovnatelné. Ve výkazu zisku a ztráty a příloze proto u položek výkazu zisku a ztráty sloupec „**30. 9. 2022**“ představuje hodnoty za 9 měsíců v období od 1. 1. 2022 do 30. 9. 2022 a sloupec „**31. 12. 2021**“ hodnoty za 12 měsíců od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

### 3.24 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

**a) Den uskutečnění účetního případu**

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu

ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

**b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu**

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

**- Finanční nástroje**

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

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

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

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

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,

- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z ne-splacené částky jistiny.

#### Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

#### Reálná hodnota

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

úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úroveň:

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

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

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

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

V případě Fondu je investiční majetek oceňovaný na úrovni 3 přezkoumáván minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem k rozvahovému dni, přičemž často bývá přezkoumáván při větších změnách v portfoliových společnostech, v některých případech několikrát do roka.

#### Klasifikace vydaných cenných papírů

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

#### Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období 2022 Fond obchodní model nezměnil.

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

#### Odúčtování finančních nástrojů

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

#### Finanční závazky

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

#### I. Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následně je oceňován jednou ročně k rozva-

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

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

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

Reálná hodnota je tedy stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 30. 9. 2022 byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody

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

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

#### II. Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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

#### c) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává šest druhů investičních akcií. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na Fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkoupení investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Fondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet fondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování in-

vestičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce " 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

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

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

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

K 30. 9. 2022 Fond emitoval pět tříd investičních akcií, přičemž

nesplňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležících držitelům investičních akcií“.

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

#### d) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

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

Fond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

#### Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Zisky a ztráty ze změn reálných hodnot derivátů držených pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### e) Náklady a výnosy

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

#### f) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným ke konci každého měsíce účetního období a rovněž k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

#### g) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuzna-

teľných nákladů a odečtením nezdanitelných výnosů a je dále upraven o slevy na dani v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu může vzniknout odložená daň z titulu změny v ocenění investičního majetku a je o ni účtováno rozvahově.

#### h) Tvorba rezerv

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

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

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

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### j) Regulační požadavky

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

### 3.25 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – INVESTIČNÍ ČÁST

#### 3.25.1 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	32 979	13 593
Výnosy z úroků z bankovních účtů	8	0
<b>Čistý úrokový výnos celkem</b>	<b>32 987</b>	<b>13 593</b>

Všechny výnosy byly realizovány na území České republiky a Slovenska.

#### 3.25.2 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Náklady na úroky z úvěrů a zápůjček	3 554	3 469
Úrokové náklady z derivátů	1 123	0
<b>Čistý úrokový náklad celkem</b>	<b>4 677</b>	<b>3 469</b>

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

#### 3.25.3 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	2 038	9 310
<b>Výnosy z poplatků celkem</b>	<b>2 038</b>	<b>9 310</b>

#### 3.25.4 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Bankovní poplatky	2 536	87
Poplatky z úvěrového účtu	717	746
Náklady na vstupní a výstupní poplatky	1 490	5 635
Provize distributorům	58 372	9 837
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>63 115</b>	<b>16 305</b>

#### 3.25.5 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Zisky/ztráty z derivátových operací	8 397	-4
Zisky/ztráty z přecenění majetkových účastí	220 388	172 186
Zisky/ztráty z kurzových rozdílů	1 589	6 255
Ostatní finanční zisky a ztráty	7	0
<b>Zisk z finančních operací</b>	<b>230 381</b>	<b>178 437</b>

Všechny zisky byly realizovány na území České republiky a Slovenska.

#### 3.25.6 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Ostatní provozní výnosy	269	35
Ostatní provozní náklady	-121	-303
<b>Celkem</b>	<b>148</b>	<b>-268</b>

### 3.25.7 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Odměna statutárního auditora	1 607	534
Odměna obhospodařovatelů	2 029	1 433
Odměna administrace	2 092	1 114
Odměna za úpis	100	235
Služby depozitáře	523	697
Znalecké posudky	380	274
Právní poradenství	1 130	2 083
Propagace a reklama	2 458	238
Poradenství a konzultace	212	150
Ostatní daně a poplatky	165	2
Ostatní správní náklady	1 184	1 187
<b>Ostatní správní náklady celkem</b>	<b>11 880</b>	<b>7 947</b>
Osobní náklady - členové dozorčí rady	740	827
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>12 620</b>	<b>8 774</b>

V souladu s depozitářskou smlouvou za činnost depozitáře, kterou za účetní období vykonávala Komerční banka a.s., platil Fond poplatek, který činil v průměru 58 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 523 tis. Kč (2021: 697 tis. Kč). Náklady Fondu za činnost obhospodařovatele činily za účetní období částku 2 029 tis. Kč (2021: 1 433 tis. Kč). Ostatní daně a poplatky zahrnují správní poplatky ve výši 165 tis. Kč (2021: 1 tis. Kč).

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

### 3.25.8 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění ve výši 185 178 tis. Kč (2021: 172 489 tis. Kč) v investiční části, který navrhuje převést do nerozděleného zisku a ztrát minulých období. Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění 0 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) v neinvestiční části.

Nerozdělený zisk a ztráty z předchozích období dosahovaly v účetním období výše 165 783 tis. Kč (2021: 6 706 tis. Kč), z čehož investiční část tvoří hodnota 165 817 tis. Kč (2021: 6 672 tis. Kč). Od roku 2021 je tato rozvahová položka součástí čistých aktiv přiřaditelných investičním akciím a je tedy součástí ocenění investičních akcií. Nerozdělený zisk a ztráty z předchozích období vztahující se k neinvestiční části dosahovaly ve vykazovaném období hodnoty - 34 tis. Kč (2021: - 34 tis. Kč).

### 3.25.9 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond dosáhl ve sledovaném období zisku po zdanění ve výši 185 178 tis. Kč (2021: 172 489 tis. Kč) a splatná daň dosáhla výše 0 tis. Kč (2021: 35 tis. Kč). Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

Splatná daň v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním	185 143	172 524
Nezdanitelné výnosy	260 155	172 180
Nedaňové náklady	40 480	357
Slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky upravující základ daně	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>- 34 533</b>	<b>701</b>
Odečet daňové ztráty	0	0
Další položky upravující základ daně	0	0
<b>Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek</b>	<b>0</b>	<b>701</b>
Sazba daně	5 %	5 %
<b>Daň z příjmů</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

### 3.25.10 ODLOŽENÁ DAŇ

Odložené daně z příjmů jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Fond ve sledovaném období neúčtoval o odložené dani.

### 3.25.11 ČLENĚNÍ POLOŽEK VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY PODLE ZEMĚPISNÝCH SEGMENTŮ

tis. Kč	30. 9. 2022	30. 9. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2021
Segment	Česká republika	Slovensko	Česká republika	Slovensko
Výnosy z úroků a podobné výnosy	17 075	15 912	5 329	8 264
Náklady na úroky a podobné náklady	-3 554	0	-3 469	0
Výnosy z poplatků a provizí	2 038	0	9 310	0
Náklady na poplatky a provize	-51 353	-11 762	-8 421	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	203 476	25 782	184 442	-6 005
Správní náklady	-11 757	-863	-16 433	-225
Ostatní provozní výnosy	173	96	35	0
Ostatní provozní náklady	-104	-17	-303	0
<b>Celkem</b>	<b>155 994</b>	<b>29 148</b>	<b>170 490</b>	<b>2 034</b>

### 3.25.12 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Zůstatky na běžných účtech - investiční část	1 286 496	476 279
Zůstatky na běžných účtech neinvestiční část	66	66
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>1 286 562</b>	<b>476 345</b>

Pohledávky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

### 3.25.13 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Arete Kezmarok s.r.o.	197 571	254 893
ARETE Plzeň s.r.o.	215 628	152 109
ARETE Zdice s.r.o.	170 719	177 534
ARETE Valmez s.r.o.	216 270	119 627
Arete Trenčín s.r.o.	25 548	2 534
ARETE Property s.r.o.	24 698	19 898
Arete Zeta s.r.o.	481	0
Arete Omikron s.r.o.	481	0
Arete Rokycany s.r.o.	301 118	0
Arete Puchov s.r.o.	211 769	0
Arete Vrable s.r.o.	222 555	92 131
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>1 586 838</b>	<b>818 726</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny ve FVTPL. Ve sledovaném období byly poskytnuty následující přísliby úvěrů:

Poskytnuté přísliby v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Poskytnuté přísliby a záruky	679 249	516 946
<b>Poskytnuté přísliby celkem</b>	<b>679 249</b>	<b>516 946</b>

### 3.25.14 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

K 30. 9. 2022:

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 v tis. Kč
ARETE Plzeň s.r.o.	053 46 096	100 %	29 712	111 288
ARETE Kezmarok s.r.o.	519 68 029	100 %	55 831	67 743
ARETE Zdice s.r.o.	053 45 936	100 %	48 449	231 288
ARETE Trenčín s.r.o.	519 67 871	100 %	12 773	13 671
ARETE Vrable s.r.o.	519 69 424	100 %	52 594	66 310
ARETE Valmez s.r.o.	053 45 197	100 %	48 152	115 210
Arete Lambda SK s.r.o.	519 67 375	100 %	954	233
ARETE Puchov s.r.o.	505 91 240	100 %	37 655	44 198
ARETE Omikron s.r.o.	116 76 744	100 %	951	550
ARETE Rokycany s.r.o.	116 76 698	100 %	20 201	45 859
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	101	24
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	101	24
ARETE CZ 3 s.r.o.	172 42 371	100 %	101	24
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	101	24
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	951	619
<b>Celkem</b>			<b>308 627</b>	<b>697 065</b>



K 31. 12. 2021:

Název společnosti	IČO	Velikost podílu	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2021 v tis. Kč
ARETE Plzeň s.r.o.	053 46 096	100 %	10 073	38 187
ARETE Kezmarok s.r.o.	519 68 029	100 %	52 689	60 024
ARETE Zdice s.r.o.	053 45 936	100 %	50 253	160 285
ARETE Trenčín s.r.o.	519 67 871	100 %	2 847	2 184
ARETE Vrable s.r.o.	519 69 424	100 %	51 414	55 482
ARETE Valmez s.r.o.	053 45 197	100 %	3 260	26 937
Arete Lambda SK s.r.o.	519 67 375	100 %	943	681
ARETE Puchov s.r.o.	505 91 240	100 %	610	340
ARETE Omikron s.r.o.	116 76 744	100 %	201	88
ARETE Rokycany s.r.o.	116 76 698	100 %	201	88
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	201	88
<b>Celkem</b>			<b>172 692</b>	<b>344 384</b>

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

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

mických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

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

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

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

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

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

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

ARETE Omikron s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Rokycany s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Zeta s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 1 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 2 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 3 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE CZ 4 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

### 3.25.15 NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období evidoval náklady příštích období ve výši 378 tis. Kč [2021: 45 tis. Kč].

### 3.25.16 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z derivátových nástrojů – reálná hodnota	8 397	0
Ostatní aktiva	19	0
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>8 416</b>	<b>0</b>

Položka ostatní aktiva je tvořena pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 19 tis. Kč [2021: 0 tis. Kč].

Pohledávky a závazky z pevných termínových operací a opcí – nominální a reálné hodnoty	30. 9. 2022			31. 12. 2021		
	Pohl.	Záv.	Reálná hodnota	Pohl.	Záv.	Reálná hodnota
<b>Nástroje držené pro účely řízení rizik</b>						
Úrokové swapy	238 842	238 842	8 397	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>238 842</b>	<b>238 842</b>	<b>8 397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální nediskontované hodnoty.

Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu [OTC].

### 3.25.17 ZÁVAZKY ZA BANKAMI

Závazky za bankami v tis. Kč	30. 09. 2022	31. 12. 2021
Přijaté úvěry	358 264	149 384
<b>Závazky za bankami celkem</b>	<b>358 264</b>	<b>149 384</b>

Jedná se o přijatý úvěr typu umbrella, který k 30.9.2022 dosáhl výše 358 264 tis. Kč [z toho jistina 358 263 tis. Kč, poplatky 1 tis.] [2021: 148 936 tis. Kč jistina úroky 448 tis. Kč]. Jedná se o úvěr poskytnutý společností Raiffeisenbank a.s., v načerpané výši, úroková sazba je složená z úrokové marže 1,95 % p.a. a hodnoty EURIBOR pro dané úrokové období a datum splatnosti je 30. 9. 2026. Závazky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

Reálná hodnota této položky je stejná, jako je uvedeno v tabulce výše, přičemž dle IFRS 9 tato položka spadá do úrovně 3.

Přijaté přísliby v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Přijaté přísliby a záruky	358 653	596 864
<b>Přijaté přísliby celkem</b>	<b>358 653</b>	<b>596 864</b>

### 3.25.18 OSTATNÍ PASIVA

Ostatní pasiva v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů	9 841	4 947
Závazky za zaměstnanci	48	49
Závazky za institucemi soc. a zdrav. pojištění	24	24
Ostatní přímé daně	10	10
DPH	50	10
Dohadné účty pasivní	14 662	4 696
Jiné dluhy – příplatek mimo ZK do dceřiných společností	400	0
Závazky z upsání investičních akcií participující na VH	622 424	646 903
Závazky z upsání investičních akcií neparticující na VH	125 843	0
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>773 326</b>	<b>656 639</b>

Položka daně je složena z netto částky DPH, kde nárok na odpočet tvoří částka 0 tis. Kč [2021: 0 tis. Kč] a daňová povinnost ve výši 50 tis. Kč [2021: 10 tis. Kč]. Fond ve vykazovaném období nevytvořil rezervy na daň z příjmů [2021: 35 tis. Kč].

### 3.25.19 ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

#### 3.25.19.1 ČISTÁ INVESTIČNÍ AKCIE

<b>Investiční akcie IAB</b>	<b>2 758 791 ks (2021: 0 ks)</b>
Vydané akcie IAB	2 758 791 ks
Odkoupené akcie IAB	0 ks
ISIN	CZ0008043924

<b>Investiční akcie IAC</b>	<b>3 222 448 ks (2021: 2 677 366 ks)</b>
Vydané akcie IAC	545 082 ks
Odkoupené akcie IAC	0 ks
ISIN	CZ0008043932

<b>Investiční akcie IAE</b>	<b>2 004 111 ks (2021: 0 ks)</b>
Vydané akcie IAE	2 004 111 ks
Odkoupené akcie IAE	0 ks
ISIN	CZ0008048410

<b>Investiční akcie IAX</b>	<b>64 867 ks (2021: 27 526 ks)</b>
Vydané akcie IAX	37 341 ks
Odkoupené akcie IAX	0 ks
ISIN	CZ0008043940

<b>Investiční akcie IAY</b>	<b>100 000 ks (2021: 100 000 ks)</b>
Vydané akcie IAY	0 ks
Odkoupené akcie IAY	0 ks
ISIN	CZ0008043957

Postup stanovení hodnoty investičních akcií je popsán ve statutu Podfondu.

Akcionáři Fondu mají veškerá práva spojená s akciemi Fondu, která jim udělují Statut, stanovy Fondu a Zákon o obchodních korporacích, nestanoví-li stanovy Fondu nebo Zákon něco jiného. Akcionáři Fondu se podílejí na fondovém kapitálu Fondu dle pravidel stanovených Statutem, stanovami Fondu, Zákonem a Zákonem o obchodních korporacích. Na každý druh vydaných akcií připadá určitá část fondového kapitálu, jak vyplývá ze Statutu. Veškeré vydané akcie určitého druhu představují stejný podíl na příslušné části fondového kapitálu připadajícího na daný druh akcií. V účetním období nebyly vyplaceny žádné dividendy. Součástí položky Čistá hodnota aktiv náležící k investičním akciím je složena z vydaných investičních akcií ve výši 2 103 351 tis. Kč, z položky nerozdělených zisků a ztrát ve výši 165 817 tis. Kč a položky výsledku hospodaření v běžném období ve výši 185 178 tis. Kč.

V tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Čistá hodnota aktiv celkem*	3 069 541	1 079 637
Fondový kapitál na IAB	1 063 229	269 844
Počet vydaných akcií IAB	2 758 791 ks	0
Počet participujících akcií**	839 108 ks	1 000 000 ks
Fondový kapitál na IAC	1 057 083	797 535
Počet vydaných akcií IAC	3 222 448 ks	2 677 366 ks
Počet participujících akcií**	33 212 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAE	861 331	-
Počet vydaných akcií IAE	2 004 111 ks	-
Počet participujících akcií**	1 468 671 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAX	22 435	8 365
Počet vydaných akcií IAX	64 867 ks	27 526 ks
Počet participujících akcií**	2 997 ks	0 ks
Fondový kapitál na IAY	65 462	3 893
Počet vydaných akcií IAY	100 000 ks	100 000 ks
Počet participujících akcií**	0 ks	0 ks

\* Čistá hodnota aktiv v této tabulce zahrnuje participující prostředky\*\* a výsledek hospodaření s nimi související.

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

#### 3.25.20 VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 30. 9. 2022 výše 66 tis. Kč (2021: 66 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2021: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 34 tis. Kč (2021: 34 tis. Kč).

#### 3.25.21 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond k rozvahovému dni vykázal hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tedy ve výši 3 579 259 tis. Kč (2021: 1 639 499 tis. Kč).

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

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

#### 3.25.23 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

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

K 31. 12. 2021 v tis. Kč	FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
<b>3</b> Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	<b>476 345</b>	<b>-</b>	<b>476 345</b>
<b>4</b> Pohledávky za nebankovními subjekty	<b>818 726</b>	<b>-</b>	<b>818 726</b>
<b>8</b> Účasti s rozhodujícím vlivem	<b>344 384</b>	<b>-</b>	<b>344 384</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 639 455</b>	<b>-</b>	<b>1 639 455</b>

K 31. 12. 2021 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
<b>1</b> Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	<b>149 384</b>	<b>-</b>	<b>149 384</b>
<b>4</b> Ostatní pasiva	<b>656 639</b>	<b>-</b>	<b>656 639</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>806 023</b>	<b>-</b>	<b>806 023</b>

### 3.25.24 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

#### Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývajících z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Fondu. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny nemovitosti, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Fondu. Hodnota nemovitého majetku v portfoliu je ovlivněna typem nabývaných nemovitostí (nemovitost s komerčním využitím, bytové domy, pozemky), polohou, technickým stavem a schopností nemovitosti generovat Fondu pravidelné příjmy. Hodnota nemovitostí je zároveň ovlivňována situací na trhu s nemovitostmi a poptávkou po nich.

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

#### Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Fondu (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplatí řádně a včas. Tato rizika Investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protis-

tran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Kvalita úvěrového portfolia a náklady na riziko byly ovlivněny prudkým hospodářským poklesem způsobeným pandemií, zůstaly však pevně pod kontrolou, jelikož při jejich poskytování dochází k obezřetnému vyhodnocování ekonomických podmínek v té které společnosti a jejich pravidelnému vyhodnocování s ohledem na budoucí splatnost poskytnutých úvěrů.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### Měnové riziko

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

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

K 30. 9. 2022 v tis. Kč	v tis. Kč		
Závazky vůči bankám	358 264	0	358 264
Závazky z upsání IA	748 292	0	748 292
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	2 103 351	343 766	2 447 117
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	66	66
Ostatní pasiva	4 682	20 838	25 520
<b>Celkem pasiva</b>	<b>3 214 589</b>	<b>364 670</b>	<b>3 579 259</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>- 68 975</b>	<b>68 975</b>	<b>0</b>

K 31. 12. 2021 v tis. Kč	EUR	Kč	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	472 349	3 929	476 279
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	0	66	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	818 726	0	818 726
Ostatní aktiva	44	0	44
Účasti s rozhodujícím vlivem	167 199	177 185	344 384
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 458 319</b>	<b>181 180</b>	<b>1 639 499</b>

K 31. 12. 2021 v tis. Kč	v tis. Kč		
Závazky vůči bankám	149 384	0	149 384
Závazky z upsání IA	646 878	0	646 878
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	667 528	165 817	833 345
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	66	66
Ostatní pasiva	2 421	7 405	9 826
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 466 211</b>	<b>173 288</b>	<b>1 639 499</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>-7 892</b>	<b>7 892</b>	<b>0</b>

#### Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty -61 747 tis. Kč k 30. 9. 2022, je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 %, na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA nevýznamný.

#### Riziko spojené s investicemi do pohledávek

Investice do pohledávek jsou založeny na odhadu průměrné výnosnosti nabývaných pohledávek, vždy však posuzovaném v určitém časovém a hodnotovém intervalu. Výnosnost konkrétní pohledávky proto nelze individualizovat. Předpokladem průměrného výnosu je tak nejen vyšší individuální výnosnost určité pohledávky, nýbrž současně i v jiných případech výnosnost nižší. Pohledávky jsou nabývány i za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Investice do pohledávek a zápůjček je tak nezbytné vnímat současně i z pohledu dalších ve Statutu zmíněných rizik, a to zejména rizika právních vad (o existenci pohledávky či jejího zajištění

často probíhá spor) a rizika vypořádání (na dlužníka může být prohlášen úpadek).

#### Riziko spojené s poskytováním úvěrů a zápůjček

S ohledem na možnost Fondu poskytovat ze svého majetku úvěry a zápůjčky hrozí riziko, že dlužník nedodrží svůj závazek a nesplatí poskytnutý úvěr či zápůjčku včas včetně naběhlého příslušenství. Riziko je řízeno prověřováním bonity budoucího dlužníka, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a využíváním zajišťovacích nástrojů (směnka, zástava cenných papírů, nemovitostí apod.), včetně vhodných smluvních ujednání zahrnujících sankce za pozdní splacení.

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

#### Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

v tis. Kč – k 31. 12. 2021	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami – investiční část	476 279	-	-	-	-	476 279
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	-	-	-	-	66
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	818 726	-	-	818 726
Ostatní aktiva	44	-	-	-	-	44
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	344 384	344 384
<b>Celkem aktiva</b>	<b>476 390</b>	<b>-</b>	<b>818 726</b>	<b>-</b>	<b>344 384</b>	<b>1 639 499</b>
Závazky vůči bankám	448	-	148 936	-	-	149 384
Závazky z upsání IA	-	646 903	-	-	-	646 903
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	-	-	-	-	833 345	833 345
Vlastní kapitál – investiční část	-	-	-	-	66	66
Ostatní pasiva	9 766	-	-	-	-	9 766
<b>Celkem pasiva</b>	<b>10 214</b>	<b>646 903</b>	<b>148 936</b>	<b>-</b>	<b>833 446</b>	<b>1 639 499</b>
<b>Gap</b>	<b>466 176</b>	<b>-646 903</b>	<b>669 790</b>	<b>0</b>	<b>-489 063</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>466 176</b>	<b>-180 727</b>	<b>489 063</b>	<b>489 063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

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

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

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

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech - v tis. Kč	30. 9. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky za bankami	35,94 %	29,05 %
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>35,94 %</b>	<b>29,05 %</b>

### Riziko pákového efektu

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě derivátu drženího v majetku Fondu. Tzn., že při nízké investici lze dosáhnout velkého zisku, ale i ztráty.

Riziko pákového efektu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Riziko vypořádání

Riziko spočívá v tom, že vypořádání uzavřené obchodní transakce neproběhne tak, jak bylo předpokládáno, např. z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě a tím nedodrží svůj závazek. Riziko spočívá zejména v možnosti ztráty investiční příležitosti, když vzhledem k tomu, že takřka všechny obchody probíhají formou DVP (delivery versus payment), je riziko přímé ztráty malé.

### Riziko zrušení Fondu

Riziko spočívá v tom, že Fond může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Fond zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře nebo pokud ČNB odejme Investiční společnosti povolení k činnosti investiční společnosti. Fond může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Fondu atd. S ohledem na tuto možnost nemá podílník zaručeno, že bude moci být podílíkem Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání investora ve Fondu.

V účetním období nic nenasvědčovalo tomu, že by riziko zrušení Fondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké. Výčet rizik vyplývajících z činnosti Fondu v této příloze k účetní závěrce není vyčerpávající a jedná se pouze o hlavní rizika. Zbylá rizika jsou blíže popsána ve Statutu Fondu.

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

v tis. Kč - k 30. 9. 2022	Do 3 měs.	3 měs - 1 rok	1 rok - 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	1 286 562	0	0	0	1 286 562
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 838	0	0	0	1 586 838
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 873 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 873 400</b>
Závazky za bankami	358 263	0	0	0	358 263
<b>Celkem pasiva</b>	<b>358 263</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>358 263</b>
<b>Gap</b>	<b>2 515 137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 515 137</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 515 137</b>	<b>2 515 137</b>	<b>2 515 137</b>	<b>2 515 137</b>	<b>2 515 137</b>

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

k 30. 9. 2022 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na výkaz zisku a ztráty	25 151	-25 151
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA	25 151	-25 151

k 31. 12. 2021 tis. Kč	Růst úrokové míry o 100 bazických bodů	Pokles úrokové míry o 100 bazických bodů
Dopad na výkaz zisku a ztráty	11 461	-11 461
Dopad na čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA	11 461	-11 461

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

### Operační rizika

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

### 3.25.25 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

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

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

<b>Finanční aktiva - k 31. 12. 2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	476 345	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	818 726
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	344 384

<b>Finanční závazky k 31. 12. 2021 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči bankám a druž. záložnám	-	149 384	-

**a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2**

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

**b) Použití oceňovací techniky a vstupní veličiny**

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

**Pohledávky za bankami**

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

**Pohledávky za nebankovními subjekty**

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

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

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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

**Účasti s rozhodujícím vlivem**

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

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

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

**Závazky vůči bankám a druž. záložnám**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

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

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

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

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

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	818 726	Diskontované peněžní toky	Marže	3 - 3,5 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	344 384	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné	5 - 7 %

**d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů**

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

**a. Pohledávky za nebankovními subjekty**

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

<b>Senzitivita v tis. Kč k 31. 12. 2021</b>	<b>Marže 3 - 3,5%</b>	<b>Marže +1%</b>	<b>Marže -1%</b>
Pohledávky za nebank.subjekty	818 726	47 944	-47 944

**b. Účasti s rozhodujícím vlivem**

<b>Změna výše reálné hodnoty</b>	<b>-5.00%</b>	<b>-2.50%</b>	<b>0.00%</b>	<b>2.50%</b>	<b>5.00%</b>
Změna výše reálné hodnoty	19 640	56 465	93 290	127 660	159 575

<b>Změna výnosové míry nemovitosti</b>	<b>-0.25%</b>	<b>-0.50%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.25%</b>	<b>0.50%</b>
Změna výnosové míry nemovitosti	-22 095	-63 830	0	76 105	108 020

**Souhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3**

<b>v tis. Kč</b>	<b>Pohledávky za nebank. subj.</b>	<b>Majetkové účasti</b>
<b>Zůstatek k 1. 1. 2022</b>	<b>818 726</b>	<b>344 384</b>
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	16 008	220 388
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	1 098 288	137 823
Pokles	346 184	5 530
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 30. 9. 2022</b>	<b>1 586 838</b>	<b>697 065</b>

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

K 30. 9. 2022 ani k 31. 12. 2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

**3.25.26 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

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

- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

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

<b>Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč - k 30. 9. 2022</b>	<b>30. 9. 2022</b>
Poskytnuté úvěry	1 586 838
Majetkové účasti	697 065
Vydané investiční akcie	0
Ostatní pasiva	6 158

<b>Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč - k 31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2021</b>
Poskytnuté úvěry	818 726
Majetkové účasti	344 384
Vydané investiční akcie	-5 171
Ostatní pasiva	-5 599

v tis. Kč – k 31. 12. 2021	31. 12. 2021
Úrokový výnos	13 593
Úrokový náklad	-1 529
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	-7 885

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

### 3.25.27 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

#### Válka na Ukrajině

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

Vedení Fondu rovněž neočekává problémy s cash-flow.

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

### 3.25.28 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SEŠTAVENÍ

#### Investice

##### Akvizice Arete Lambda SK

Akvizice existující logistické haly o výměře 27,5 tis. m<sup>2</sup> a pozemků o celkové výměře 54 tis. m<sup>2</sup> v okrese Dunajská Streda. Logistická hala byla po akvizici pronajata společnosti BSK Transports s. r. o. Součástí koupě je kromě uvedeného pozemku také expanzní pozemek o velikosti cca 21 tis. m<sup>2</sup>, na kterém je po získání příslušných povolení možné realizovat development ve výměře max cca 12 tis. m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Tato možnost výstavby rozšíření stávající haly může být využita ze strany existujícího nájemce. Podpis transakční dokumentace byl realizován dne 21. 10. 2022, právní účinky dle katastru nastaly k 26. 10. 2022.

##### Akvizice ARETE Valmez

Jak předjímal původní hlavní akviziční smlouva uzavřená v říjnu 2021, proběhla akvizice sousedního pozemku ve Valašském Meziříčí, 12 tis. m<sup>2</sup> pozemek sousedící se současným pozemkem na kterém již byla realizována výstavba 10 tis. m<sup>2</sup> haly pro Schenker a na kterém bude realizována stavba druhé 10 tis. m<sup>2</sup> haly. Po obdržení nezbytných povolení bude v budoucím období na tomto novém pozemku realizována stavba třetí logistické haly. Podpis smlouvy koupě pozemků byl realizován ke dni 18. 10. 2022, dle katastru právní účinky nastaly od 19. 10. 2022.

##### Splacení bankovní angažovanosti Raiffeisenbank a.s.

Stávající bankovní angažovanost fondu, čerpaná v 2021 a 2022 dle úvěrové smlouvy uzavřené fondem k 1. 7. 2021 s Raiffeisenbank a.s., byla rozhodnutím vedení fondu předčasně uhrazena k 15. 12. 2022 z disponibilních zdrojů fondu.

### Vklad společnosti z fondu pod nově vzniklou holdingovou společností

Dne 19. 12. 2022 došlo rozhodnutím vedení fondu ke vkladu deseti majetkových společností z fondu pod nově vzniklou akciovou společností ARETE HoldCo 1 a.s., která je 100 % vlastněna fondem. Tímto vznikla pod fondem holdingová struktura zahrnující deset existujících majetkových společností. Ostatních pět dceřiných společností zůstává pod přímým vlastnictvím fondu. Strukturování realitních skupin a jejich majetkových společností za pomoci holdingových společností je obvyklý mechanismus pro zajištění regionální oddělenosti částí skupiny, napomáhá flexibilnějšímu kapitálovému a finančnímu plánování a řízení skupiny.

##### Akvizice ARETE Omikron

Dne 21. 12. 2022 došlo k podpisu transakčních dokumentů k akvizici 111 tis. m<sup>2</sup> stavebních pozemků v průmyslové zóně Rokycan. Na pozemcích je na 1Q 2023 připravována výstavba logistického areálu pro společnost Thomas Duvenbeck Immobilien s.r.o. o celkové pronajimatelné ploše 29,5 tis. m<sup>2</sup>.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze, dne 24. 01. 2023



**Ing. Rostislav Plíva, PhD.**

Předseda představenstva

Winstor investiční společnosti a.s.





## Příloha č. 4 ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za účetní období od 1. ledna 2022 do 30. září 2022

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

### Osoba ovládaná

Název fondu	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO	08031444
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Praha, 150 00, Česká republika

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

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

### Osoby ovládající

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

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

### Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	50 591 240
Způsob ovládání	100% podíl

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

Osoba ovládaná	AARETE Plzeň s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Lambda SK s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51 967 375
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 197
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Trenčín s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51 967 871
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	053 45 936
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 744
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51 969 424
Způsob ovládání	100 % podíl

Osoba ovládaná	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	116 76 698
Způsob ovládání	100 % podíl

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

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

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

Osoba ovládaná	ARETE CZ 3 s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 371
Způsob ovládání	100 % podíl

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

### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Mgr. Lubor Svoboda, MBA

Osoba ovládaná	ARETE Capital s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	088 29420
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE GLP s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 530
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	116 76 744
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	ARETE Plzeň s.r.o.
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

Osoba ovládaná	ARETE Property s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	040 22 521
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE RE s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 327
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 42,5% obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	116 76 698
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

Osoba ovládaná	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45 197
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

Osoba ovládaná	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45 936
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

Osoba ovládaná	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	116 76 493
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu

Osoba ovládaná	STRATOS INVESTMENT s.r.o.
Sídlo	Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	035 15 770
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 100 % obchodního podílu ve společnosti

Osoba ovládaná	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 09
IČO	51 968 029
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu



<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 1 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 258
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 2 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 321
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 3 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 371
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 4 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 428
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

#### Róbert Idés

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE Capital s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	088 29420
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE GLP s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 530
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE Plzeň s.r.o.</b>
Sídlo	Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO	053 46 096
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE Property s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	040 22 521
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE RE s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	118 62 327
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 42,5% obchodního podílu ve společnosti

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE Valmez s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45 197
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE Zdice s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	053 45 936
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>IMCR s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO	290 54 729
Způsob ovládání	přímo prostřednictvím držby 100 % obchodního podílu ve společnosti

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE Kezmarok s.r.o.</b>
Sídlo	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO	51 968 029
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím právnické osoby ve statutárním orgánu

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 1 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 258
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 2 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 321
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 3 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 371
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

<b>Osoba ovládaná</b>	<b>ARETE CZ 4 s.r.o.</b>
Sídlo	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO	172 42 428
Způsob ovládání	nepřímo prostřednictvím držby 50 % obchodního podílu ve společnosti, která drží 100% obchodní podíl, nepřímý skutečný majitel

#### Způsob a prostředky ovládání

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



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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ARETE Rokycany s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	2. 3. 2022	Příslib	-
Arete Beta SK s.r.o.	Smlouvě o úvěru	7. 3. 2022	Příslib	-
Arete Beta SK s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	11. 3. 2022	Úvěr	-
ARETE Plzeň s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022	Příslib	-
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 6. 2022	Příslib	-
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 6. 2022	Úplata	-
ARETE Rokycany s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2022	Úplata	-
ARETE Rokycany s.r.o.	Žádost o čerpání úvěru	30. 6. 2022	Úvěr	-
ARETE Lambda SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 9. 2022	Příslib	-

**4.2 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODST. 1 ZOK (§ 82 ODST. 2 PÍSM. E) ZOK)**

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
ARETE Omikron s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 09. 2022
ARETE Plzeň s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 09. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 09. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 09. 2022
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 09. 2022
ARETE Omikron s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 09. 2022
ARETE Lambda SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 09. 2022
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022

ARETE CZ 3 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31. 08. 2022
ARETE HoldCo 1 s.r.o.	Notářský zápis	15. 08. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 06. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	30. 06. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 06. 2022
ARETE Rokycany s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	30. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 06. 2022
ARETE Trenčín s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	27. 06. 2022
ARETE Plzeň s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Plzeň s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24. 06. 2022
ARETE CZ 1 s.r.o.	Notářský zápis	05. 05. 2022
ARETE CZ 2 s.r.o.	Notářský zápis	05. 05. 2022
ARETE CZ 3 s.r.o.	Notářský zápis	05. 05. 2022
ARETE CZ 4 s.r.o.	Notářský zápis	05. 05. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Dohoda o započtení	31. 03. 2022
ARETE Zdice s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 03. 2022
ARETE Beta SK s.r.o.	Smlouva o úvěru	07. 03. 2022
ARETE Theta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	02. 03. 2022

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

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

#### 4.4 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDÁJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 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 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.

#### 4.5 PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

- Statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze, dne 30. 12. 2022





**ARETE**