



# ARETE

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

**KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA**

Za účetní období

od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025

## Obsah

PREZENTAČNÍ ČÁST.....	6
1. Úvodní slovo .....	6
2. O skupině ARETE.....	9
3. Historie skupiny ARETE.....	10
4. O fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV.....	14
5. Základní údaje.....	15
6. Makroekonomická situace .....	16
7. Shrnutí aktuálních výsledků.....	22
8. Informace o předpokládaném vývoji v následujícím období.....	25
9. Strategie fondu.....	26
10. ESG a politka udržitelnosti investování ve fondu.....	27
11. KONCEPČNÍ RÁMEC A KLÍČOVÁ INVESTIČNÍ VÝCHODISKA.....	31
12. Nemovitostní portfolio .....	32
FINANČNÍ ČÁST.....	59
13. Přehled výsledků Fondu .....	60
13.1. Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	60
14. Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období.....	60
15. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních.....	61
16. Identifikace majetku Fondu a Konsolidovaného celku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku.....	61
16.1. Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	61
16.2. Informace o skladbě a změnách skladby majetku Konsolidovaného celku.....	63
17. Vývoj hodnoty investičních akcií.....	64
18. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období.....	68
19. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku .....	68
20. Údaje o odměňování .....	68
21. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu.....	68
22. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil.....	69
23. Údaje o kontrolovaných osobách.....	69
24. Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu.....	69
25. Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (Portfolio manažera) Fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí.....	70
26. Identifikační údaje depozitáře Fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával.....	71
27. Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku Fondu.....	71

28. Identifikační údaje hlavního podpůrce.....	71
29. Ostatní informace vyžadované právními předpisy.....	71
30. Esg a politika udržitelnosti investování ve Fondu.....	71
31. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU.....	71
32. Významné události v průběhu účetního období.....	72
33. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy.....	72
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu.....	73
Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	77
Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu.....	83
Příloha č. 4 – Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce.....	111
Příloha č. 5 – Konsolidovaná účetní závěrka ověřená auditorem.....	115
Příloha č. 6 – Komentář konsolidované účetní závěrky.....	121
Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích.....	154
Příloha č. 8 – Šablona k ESG.....	173

**ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.** 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 SICAV a.s. je fondem skupiny ARETE, kterému bylo uděleno velmi prestižní evropské ocenění Best of the Best HOF Awards 2021 v kategorii „Best Asset Management Company“, dále ocenění CIJ Awards Czech Republic za rok 2022 v kategorii „Best Real Estate Property Fund“ a CIJ Awards Slovakia za rok 2022 v kategorii „Best Asset Management Company“, a za rok 2023 získala ocenění CIJ Awards v kategorii „Best Real Estate Property Fund Manager of the Year“ a „Best Warehouse Development <16k of the Year“. V roce 2024 bylo skupině ARETE v rámci CIJ Awards Czech Republic uděleno ocenění „Best Asset Management Company of the Year“. Property Forum zařadilo v letech 2024 a 2025 spoluzakladatele ARETE, Lubora Svobodu a Roberta Idese, mezi 100 nejvlivnějších lidí ve střední a východní Evropě v oblasti investic do nemovitostí a v roce 2025 získala skupina ARETE mezinárodní ocenění Innovation Award v oblasti Alternative Asset Management - Central Europe.

Konsolidovaná výroční zpráva je sestavena za **konsolidovaný celek**, který zahrnuje ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. a jeho dceřinou společnost ARETE HoldCo 1 a.s.

Skupina ARETE je česká nemovitostní skupina specializující se na akvizice, správu a rozvoj kvalitních průmyslových a logistických nemovitostí ve střední Evropě. Prostřednictvím regulovaných investičních fondů se zaměřuje na dlouhodobě stabilní výnosy, konzervativní investiční strategii a aktivní asset management, přičemž klade důraz na udržitelnost, kvalitní nájemce a ochranu hodnoty investic.

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

# PREZentační Část

## 1. Úvodní slovo

Poprvé vám představujeme investiční fondy skupiny ARETE nejen z pozice zakladatelů, ale také jako majitelé a členové představenstva společnosti ARETE investiční společnost, která nově naše fondy obhospodařuje. Každý rok z více než jedenáctileté historie skupiny byl ve znamení pozitivního posunu a dalšího rozvoje. Trvale jsme navyšovali objem spravovaného majetku, nakupovali kvalitní nemovitosti do portfolií našich fondů, aktivně je spravovali, zhodnocovali a následně s úspěchem prodávali. Uzavírání fondů bylo vždy doprovázeno výplatou nadprůměrného zhodnocení našim investorům.

Budovali jsme odborné kompetence, rozšiřovali tým specialistů a upevňovali naši pozici napříč trhy, na kterých působíme. Vedle České republiky jsme aktivní také na Slovensku a v Polsku. Naši mezinárodní působnost postupně rozšiřujeme také v Lucembursku a Singapuru. Nemovitostní trh v různých třídách aktiv zůstává základním pilířem našeho podnikání. Období od poloviny roku 2024 je však pro skupinu ARETE skutečně zlomové.

K naší tradiční nemovitostní strategii jsme přidali novou investiční linii zaměřenou na energetickou transformaci. Tento krok přinesl řadu výzev, které jsme zvládli s vysokým profesním nasazením. Jsme přesvědčeni, že příležitosti spojené s transformací energetiky představují významný investiční potenciál, který nesmíme přehlížet. Naším investorům a partnerům tak nabízíme řešení, jež mohou zařadit do svých portfolií či se na nich aktivně podílet. Potěšující je, že zahájení fondu ARETE ENERGY TRANSITION i první akvizice proběhly úspěšně a fond si rychle získává důvěru širokého spektra investorů. Vybudování a rozvoj specializovaného týmu pro tuto strategii považujeme za jednu z našich hlavních priorit.

V roce 2025 se nám podařilo úspěšně dokončit licenční proces vedený u České národní banky a zahájit činnost ARETE investiční společnost. Získání povolení představuje logické vyústění našich dlouhodobých aktivit a umožňuje nám samostatně obhospodařovat a zastupovat fondy, které zakládáme. Rádi bychom zároveň poděkovali společnosti Winstor investiční společnost za precizní práci při dosavadní správě a administraci fondů. Velmi si vážíme pokračující spolupráce, v rámci které bude Winstor nadále pokračovat – nyní už pouze v roli administrátora.

Založení a rozvoj ARETE investiční společnost významně přispěje ke zkvalitnění vztahů s investory a partnery i k procesnímu zjednodušení. Tento krok zároveň jasně deklaruje naši budoucí vizi: chceme a budeme vytvářet investiční řešení a produkty jako nezávislý, profesionální a hodnotově orientovaný správce aktiv, který nabízí inovativní a odpovědná řešení. I nadále se budeme soustředit na regulované struktury a investiční produkty umožňující investorům přístup k reálným aktivům prostřednictvím fondů se strategií uzavřeného investičního cyklu, a to na úrovni fondu či jednotlivých aktiv.

Fond ARETE INDUSTRIAL je druhým fondem a třetím nemovitostním investičním produktem skupiny ARETE. Navazuje na podfond ARETE INVEST Podfond CEE II, jehož investiční cyklus byl v roce 2021 úspěšně ukončen prodejem portfolia a distribucí velmi nadprůměrného výnosu investorům. Fond ARETE INDUSTRIAL staví na rozsáhlých zkušenostech získaných správou dvou předchozích podfondů a postupně naplňuje ambici vybudovat a spravovat portfolio převyšující hodnotu 400 mil. EUR, složené výhradně z logistických, skladových a průmyslových nemovitostí.

Rádi bychom také zmínili širší tržní kontext. Přestože geopolitické napětí přetrvává, zaměřujeme se na vyhledávání pozitivních trendů. Průmyslové nemovitosti představují stabilní investiční aktivum, které v cílových zemích tvoří páteří segment ekonomiky. Při zachování konzervativního oceňování aktiv poskytují solidní průběžný výnos s potenciálem dodatečné ziskovosti při ukončení investičního cyklu fondu v roce 2027.

Postupně se naplňuje předpoklad, že bezprecedentní inflaci se podařilo zkrotit prostřednictvím monetárních opatření. Díky tomu dochází k postupnému uvolňování přísné politiky vysokých úrokových sazeb a zmírňuje se riziko opětovné eskalace nákladové inflace. Trend snižování úrokových sazeb by měl pokračovat i ve střednědobém horizontu, návrat k nulovým či záporným sazbám však již neočekáváme.

Globální změny zároveň nutí evropské státy k výrazným investicím do bezpečnosti a infrastruktury – nejen do obranného průmyslu, ale i do energetické bezpečnosti a soběstačnosti. Pravděpodobně proto bude pokračovat i podpora ekonomického růstu prostřednictvím fiskálních stimulů.

Kombinace uvedených faktorů vedla ke stabilizaci výnosové míry a nájemného u průmyslových nemovitostí. Transakční aktivita v regionu CEE postupně roste, ačkoliv jde o dílčí trhy a segmenty. Realizované transakce jsou převážně u aktiv, jejichž prodávající upravili svá cenová očekávání.

Správa fondu během roku aktivně optimalizovala portfolio. Proběhly dvě významné transakce: dokončili jsme prodej logistického areálu ARETE Park Rokycany II, plně pronajatého společností Duvenbeck. Kupujícím byl podílový fond REICO LONG LEASE ze skupiny Erste Group Bank AG. Transakce splnila všechny stanovené cíle – potvrdila správnost ocenění aktiv, prokázala naši schopnost úspěšně realizovat prodeje za atraktivní ceny a potvrdila likviditu portfolio.

Ve třetím čtvrtletí 2025 proběhla další akvizice v Polsku – průmyslový park Rzeszow North. Portfolio tak rozšířil moderní park třídy A s téměř 90 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a dlouhodobými nájemci. Správa portfolio se nyní soustředí na maximalizaci jeho tržního potenciálu a zvažuje selektivní divestice s cílem nahradit některá aktiva výnosnějšími nemovitostmi při zachování srovnatelného rizikového profilu.

V roce 2025 byly dokončeny všechny nové developerské projekty. Společně s výše uvedenými transakcemi vzrostl objem spravovaných aktiv fondu téměř o 16 % na přibližně 360 mil. EUR (resp. 8,7 mld. Kč). Pronajímatelná plocha meziročně vzrostla o necelých 26 % na 326 tis. m<sup>2</sup>. Roční anualizované nájemné vzrostlo o více než 11 %. Průměrná doba do expirace nájemních smluv činí nadstandardních 8,6 roku, počet nájemců vzrostl na 21 a průměrné stáří portfolio činí 5,1 roku. Všechny nemovitosti jsou plně pronajaty, což je klíčový ukazatel kvality portfolio.

Nadále úspěšně plníme ESG strategii fondu ARETE INDUSTRIAL. Přispíváme tak k efektivnímu řízení environmentálních rizik, prohlubování spolupráce s nájemci a dlouhodobému zhodnocení aktiv. Fond se řídí evropským nařízením SFDR a dle článku 8 deklaruje podporu politiky udržitelnosti. Patříme mezi první nemovitostní fondy ve střední Evropě, které ESG strategii implementovaly. V současnosti má 90 % portfolio certifikaci BREEAM na úrovni Very Good či Excellent.

Fond má zajištěno dlouhodobé financování prostřednictvím bank ze skupiny Erste Group a PKO Bank Polski. Úroveň bankovního financování udržujeme na relativně nízké úrovni – k 30. 9. 2025 činila hodnota LTV mírně nad 44 %.

V roce 2026 plánujeme pokračovat v aktivní práci s portfoliem a realizovat další transakce. Současně zahajujeme přípravy na ukončení investičního cyklu fondu tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro dosažení cílové výkonnosti.

Náš dlouhodobý přístup ke správě fondu stojí na odpovědnosti, profesionalitě a transparentnosti. Portfolio fondu je vybudováno v mezinárodním standardu, na pevných základech a s ambicí být atraktivním investičním artiklem pro nejvýznamnější globální investory. Jsme přesvědčeni, že jsme na velmi dobré cestě k naplnění této vize.

Celý tým ARETE investiční společnost spravuje fondy zaměřené na stabilitu a výkon v různých fázích ekonomického cyklu. Velmi si vážíme důvěry našich investorů a partnerů. Učíme se z historie, analyzujeme současnost a chceme spoluutvářet budoucnost. Naším prvořadým cílem zůstává odpovědná správa investic a doručování výnosu našim investorům.

V Praze, dne 29. ledna 2026

Lubor Svoboda  
zakladatel Fondu

Robert Idés  
zakladatel Fondu

## 2. O SKUPINĚ ARETE

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

K prokázání naší schopnosti investovat, spravovat a prodávat portfolia se ziskem, byl jako první podfond založen ARETE INVEST CEE v roce 2015. Rezidenční portfolio bylo pořízeno v roce 2015, restrukturalizováno, prodáno a podfond uzavřen v roce 2017. V rámci pokračování po úspěchu prvního podfondu byl v roce 2016 založen druhý podfond zaměřený na investice do průmyslových aktiv. Investiční období tohoto podfondu bylo ukončeno a kompletní portfolio bylo v roce 2021 odprodáno. Oba uvedené podfondy byly vždy nejvýnosnějšími nemovitostními produkty na českém trhu. Druhý fond a třetí investiční produkt skupiny, ARETE INDUSTRIAL, byl založen a od roku 2020 také otevřen investorům za účelem pokračování v úspěšné strategii při investování do stejné třídy aktiv – logistických a výrobních nemovitostí, přičemž objem spravovaných aktiv by měl být čtyřnásobný.

V roce 2025 skupina Arete založila další fond, ARETE ENERGY TRANSITION SICAV a.s., který tvoří strategický pilíř a doplňuje tradiční realitní investice o sektor s výrazným dlouhodobým růstovým potenciálem. Fond rozšiřuje působnost skupiny do oblasti energetiky, přináší diverzifikaci zdrojů výnosů a umožňuje investorům vstoupit do segmentu, který je klíčový pro evropskou energetickou bezpečnost a transformaci. Jeho cílem je přinášet atraktivní výnos, a zároveň vytvářet projekty s reálným dopadem na stabilitu a modernizaci energetické infrastruktury.

Dne 15. října 2025 byla založena ARETE investiční společnost a.s. Tato nová investiční společnost skupiny bude od ledna 2026 přebírat obhospodařování fondů ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. a ARETE ENERGY TRANSITION SICAV a.s. s

Cílem skupiny ARETE je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků prostřednictvím promyšlených investic do smysluplných projektů.

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

Filozofie skupiny ARETE stojí na čtyřech základních pilířích:

- Odbornost
- Jednoduchost
- Hmatatelnost
- Otevřenost

### 3. HISTORIE SKUPINY ARETE



## ARETE INVEST Podfond CEE

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

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

V roce 2015 zahájil podfond ARETE INVEST CEE investiční činnost a postupně vytvořil portfolio čítající téměř 300 bytů ve 13 bytových domech v Ostravě, Havířově a Olomouci s celkovou pronajímatelnou 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 nárůstu výnosů z nájemného, zvýšení obsazenosti a investic do vybraných nemovitostí portfolia.

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

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

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



## ARETE INVEST Podfond CEE II

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

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

V průběhu roku 2016 podfond realizoval pět akvizic výrobních a logistických nemovitostí na území České republiky, které začátkem roku 2017 doplnil o trojici akvizic na Slovensku a v prosinci téhož roku uzavřel poslední 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 výstavbě zahájením projektu v Novém Městě nad Váhom, v roce 2019 pak byly zahájeny další dva stavební projekty v Uherském Hradišti a v Košicích, které byly i přes přetrvávající problémy spojené s pandemií COVID-19 dokončeny ve stanoveném termínu a kvalitě v průběhu roku 2020. Všechny projekty byly řízeny interním týmem skupiny. Novou výstavbou ve vlastní režii podfond rozšířil nakoupené portfolio o dalších 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 upsali investiční akcie podfondu v první vlně, dosáhli hrubého výnosu investice přes 20 % p.a.



## ARETE ENERGY TRANSITION

Fond ARETE Energy Transition se zaměřuje na budování portfolia flexibilních energetických zdrojů, které jsou nezbytné pro stabilní fungování moderní energetické soustavy. Prioritou je kombinace výroby elektřiny a tepla s vysokou účinností, doplněná o obnovitelné zdroje a budoucí technologie, jako jsou bateriová úložiště. Cílem fondu je dlouhodobě vytvářet stabilní a předvídatelné výnosy prostřednictvím projektů s regulovanými příjmy, dlouhodobými smlouvami a nízkým investičním rizikem.

Strategie se soustředí na akvizice firem a energetických aktiv především v Polsku, České republice, na Slovensku, v Německu a Itálii. Fond aktivně spravuje portfolio s cílem zvyšovat hodnotu jednotlivých projektů a následně je prodávat strategickým investorům.

Prvním zásadním milníkem této strategie byla akvizice společnosti **BIO TERM** — moderní kogenerační teplárny v polských Świebodzicích. Zařízení s elektrickým výkonem přibližně 6,6 MWe a tepelným výkonem 11 MWt zásobuje teplem a elektřinou více než 5 000 odběratelů, zejména domácností a municipálních subjektů. Teplárna kombinuje vysoce účinné plynové kogenerační jednotky, teplovodní kotel a akumulační nádrže, což umožňuje vysokou flexibilitu provozu a optimalizaci výroby. Projekt přináší stabilní regulované tržby z dodávek tepla a současně umožňuje využívat tržních příležitostí při výrobě elektřiny, zejména v době špičkové poptávky.

Tato akvizice potvrzuje schopnost fondu identifikovat a realizovat kvalitní energetická aktiva a představuje první krok v budování širšího portfolia flexibilních zdrojů napříč střední a západní Evropou. BIO TERM tak jasně zapadá do dlouhodobé strategie fondu a posiluje jeho pozici v oblasti energetické transformace.



#### 4. O FONDU ARETE INDUSTRIAL SICAV

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

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 03. 2019. ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s byl do seznamu investičních fondů s právní subjektivitou vedeném ČNB zapsán dne 15. 03. 2019.

Hlavním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovensko doplněné o další země střední Evropy. ARETE INDUSTRIAL do portfolia pořizuje především dokončené a obsazené logistické a výrobní nemovitosti generující stabilní výnosy, které postupně doplňuje o vlastní výstavbu. Nákupy pozemků pro další výstavbu představují pouze doplňkové investice.

Cílem fondu je vybudovat stabilní, diverzifikované portfolio s vyváženou strukturou nájemců v hodnotě 500 milionů EUR tvořené více než 400.000 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch výrobních a skladových hal.

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

Fond se jako jeden z lídrů na trhu ve střední Evropě rozvíjí v oblasti šetrnosti k životnímu prostředí, společenské odpovědnosti a řádného řízení. Například v rámci výstavby nových parků je standardem instalace obnovitelných zdrojů energie a samozřejmostí je také postupná certifikace BREEAM všech parků v portfoliu fondu na úrovni „Very Good“ či „Excellent“. Pro nájemce parků jsou významné také další komponenty investování týkající se prosazování environmentálních či společenských faktorů, jako jsou relaxační prostory v areálu a důraz na dlouhodobou spolupráci.

Fond je plně licencován, regulován a dozorován Českou národní bankou, regulován je také v rámci EU AIFMD. Fond je řádně notifikován u Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN), Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA) a Národné banky Slovenska (NBS) pro nabízení na území Německa, Rakouska a Slovenska.

V účetním období byly z majetku Fondu hrazeny zejména akvizice průmyslových a logistických parků v České republice, na Slovensku a v Polsku, investice do nemovitostí formou pohledávek, zápůjček a úvěrů za účelem dosažení úrokového výnosu.

Fond ve vykazovaném období pokračoval v činnosti z předchozích let, tedy nákupem a výstavbou průmyslových a logistických parků v ČR, na Slovensku a nově v Polsku.

## 5. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název fondu:	ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.
IČO:	080 31 444
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5
Kontakt:	tel.: 226 808 901, e-mail: info@arete.eu, www.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. <i>Poznámka viz níže</i>
IČO obhospodařovatele:	083 15 868
Sídlo obhospodařovatele:	Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Poznámka:	Obhospodařovatel je k 30. 6. 2021 oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF
Účetní období fondu:	1. 10. 2024 – 30. 9. 2025

Konsolidovaná výroční zpráva je sestavena za **Konsolidovaný celek**, který zahrnuje mateřskou společnost ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také jako „**Fond**“) a jeho servisní společnost ARETE HoldCo 1 a.s., IČO: 178 43 553, náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 (dále také jako „**ARETE HoldCo**“).

*Poznámka: činnost obhospodařovatele přebírá od ledna 2026 společnost ARETE investiční společnost a.s.*

## 6. MAKROEKONOMICKÁ SITUACE

Meziroční vývoj nájemného a výnosů z komerčních nemovitostí na evropských trzích indikuje pokračující růst kapitálových hodnot v průběhu fiskálního roku 2024–2025. Celkové výnosy na úrovni fondů zůstávají podporovány příjmy z nájemného a pozitivním vývojem kapitálových hodnot. Rostoucí kupní ceny v poměru k nájemnému značí, že investoři jsou ochotni zaplatit více za kvalitní aktiva, což vede ke tendenci kompresi výnosů při alokaci kapitálu a tedy navýšení hodnoty alokovaného kapitálu.

Hlavní rizika pro evropské investory do průmyslových a logistických nemovitostí spočívají ve zpomalení trhu s pronájmy – nájemci zůstávají opatrní v důsledku ekonomické a finanční nejistoty – a v transakční a fundraisingové aktivitě, která je stále pod úrovní před trhovou korekcí. Vzhledem k současným tržním a makroekonomickým podmínkám očekáváme postupné oživení objemu transakcí a zlepšení prostředí pro financování a refinancování projektů bez významných negativních dopadů vzhledem k výrazné rekalibraci cen (2022-2023).

Fiskální stimul a investice do infrastruktury a obrany přímo podporují fundamenty industriálních nemovitostí. Makroekonomické podmínky a dynamika trhu s aktivy naznačují, že komerční nemovitosti byly na konci třetího čtvrtletí roku 2025 oceněny přiměřeně, bez zjevných známek zvýšeného systematického rizika. Tržní podmínky však vyžadují neustálé sledování a investoři musí být při alokaci kapitálu adekvátně kompenzováni prostřednictvím přiměřené rizikové premie.

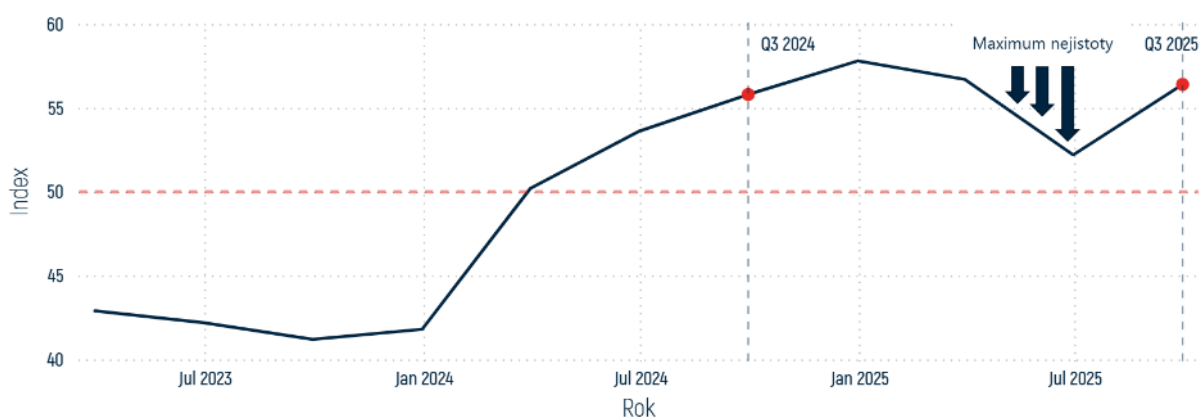
Tabulka 1: Makroekonomická/tržová data

Ukazovatel/celek	Eurozóna		Německo		Česko		Slovensko		Polsko	
	2024	2025	2024	2024	2024	2025	2024	2025	2024	2025
3. kvartál 2024/2025										
Výnos prémiových nemovitostí %	5.31	5.23	4.5	4.5	5.15	5.0	6.25	6.0	6.5	6.4
Nájemné prémiových nemovitostí €/m	6.99	7.34	8.5	8.66	7.5	7.5	5.25	5.4	5.25	5.25
PMI – manufaktura	48.9	49.8	40.6	49.5	46	49.2	-	-	48.6	48
HDP – meziroční změna %	1	1.4	-0.6	0.3	1.4	2.8	1.2	0.9	2.8	3.8
Nezaměstnanost %	6.3	6.4	6	6.3	3.9	4.5	5	5	5	5.6
Míra inflace – meziroční změna %	1.7	2.2	1.6	2.4	2.6	2.3	2.6	4.3	4.9	2.9
Výnos vládního dluhopisu (10 let, %)	2.863	3.252	2.131	2.722	3.687	4.523	3.185	3.461	5.307	5.496

Zdroj: Cushman&Wakefield, ECB, Investing, TradingEconomics, TradingView

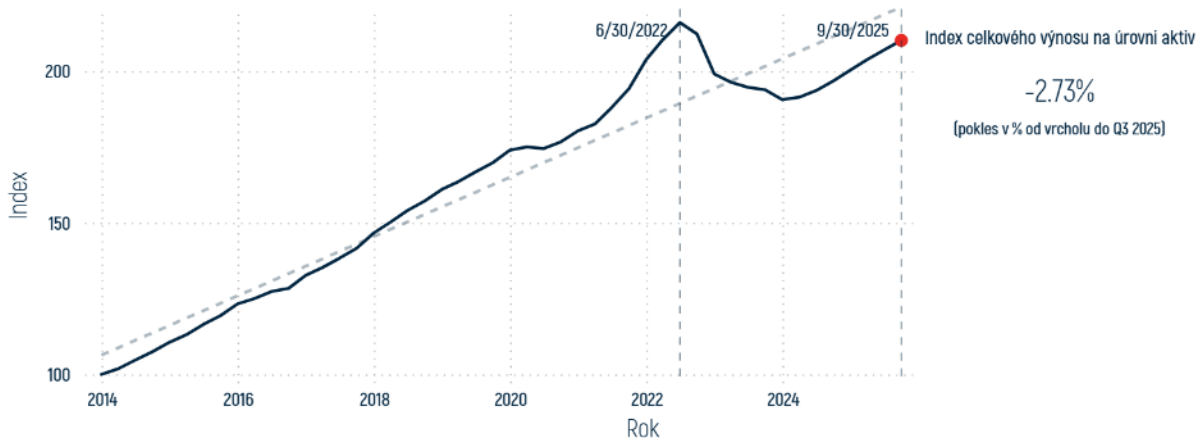
INREV index sentimentu (Graf 1) na trhu s nemovitostmi v uplynulém fiskálním období kolísal, ale zůstal výrazně nad úrovní zaznamenanou o rok dříve. Negativní vliv na sentiment mělo navrhované zavedení cel, které vyvolalo nejistotu a přispělo k riziku zpomalení ekonomické aktivity. Dopad nejistoty související s cly však od svého maxima na začátku druhého čtvrtletí 2025 začal slábnout. Graf 2 ukazuje postupné zlepšování ziskovosti komerčních nemovitostí na soukromém trhu, což je v souladu s našimi pravidelnými komentáři k vývoji na trhu.

Graf 1: INREV index sentimentu realitního trhu



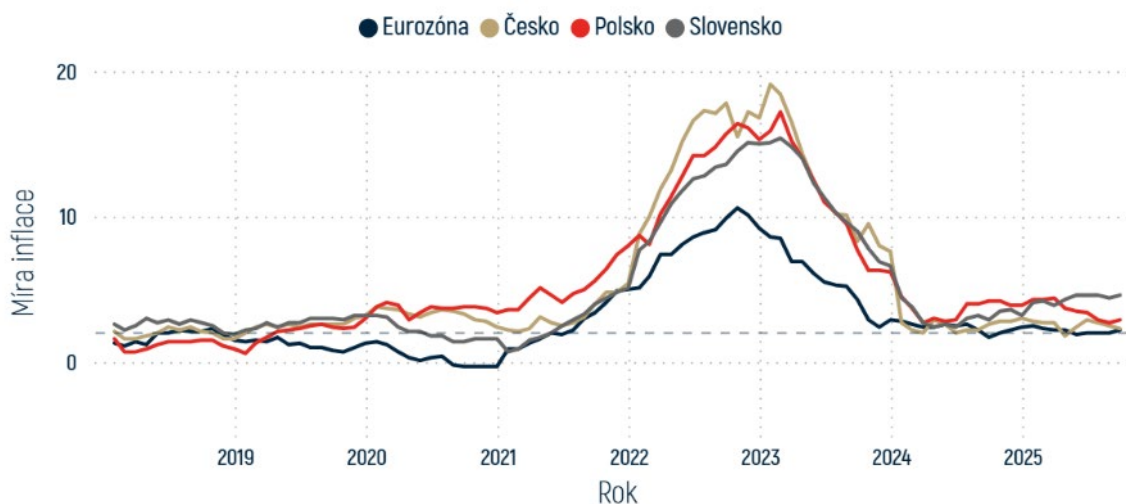
Zdroj: INREV, ARETE

Graf 2: INREV index celkového výnosu na úrovni aktiv



Zdroj: INREV, ARETE

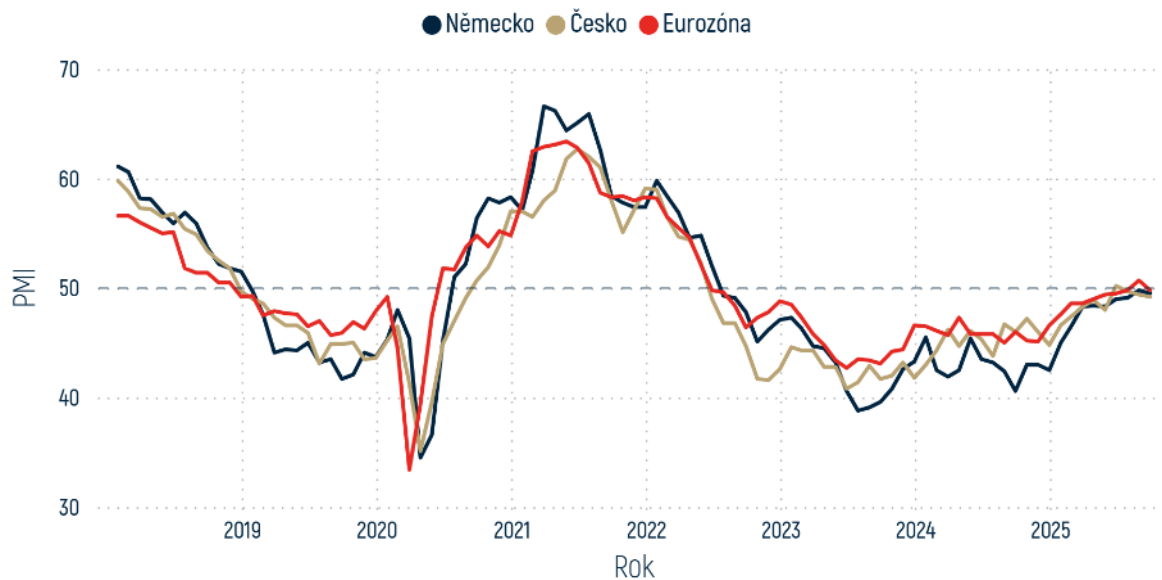
Graf 3: Pokles inflace k 2 % úrovni – pozorujeme re-akceleraci na Slovensku (4,3%)



Zdroj: ECB, ARETE

Inflace v eurozóně a na klíčových trzích Arete – v České republice, Polsku a na Slovensku – se během fiskálního roku vyvíjela rozdílně. Meziročně inflace klesla na 2,9 % v Polsku, stabilizovala se na 2,3 % v České republice a vzrostla na 4,3 % na Slovensku. Celkově je inflace nyní vnímána jako mnohem menší zdroj rizika ve srovnání s obdobím 2022–2023, kdy zvýšený růst inflace výrazně zvýšil riziko durace. Zpomalení inflace a očekávání její relativní stability úzce souvisí s klesající trajektorií úrokových sazeb ECB, zatímco dlouhodobé sazby – reprezentované například 10letými německými státními dluhopisy – zůstávají relativně vysoké a stabilní. Pokles sazeb ECB má na ceny komerčních nemovitostí pouze částečný pozitivní vliv, větší pozitivní dopad by měl pokles výnosů dluhopisů s delší splatností. Obvyklá trajektorie dluhopisových výnosů následuje trajektorii úrokových sazeb centrální banky, ale úroveň dluhu, inflace a růst časové prémie momentálně udržují výnosy dluhopisů na relativně zvýšené úrovni. Ekonomická aktivita ve výrobním sektoru během fiskálního roku posílila, což se odrazilo ve zvyšujících se hodnotách PMI (Graf 4). Míra nezaměstnanosti v celé Evropě zůstává relativně nízká, na úrovni 6,4 %, přičemž klíčové trhy společnosti ARETE překonávají regionální průměr (Česko 4,5 %, Slovensko 5,0 % a Polsko 5,6 %). Zároveň ceny rezidenčních nemovitostí v eurozóně meziročně vzrostly pravděpodobně o 5 % (2. čtvrtletí 2025 vs. 2. čtvrtletí 2024, nejaktuálnější data), což je vývoj posilující spotřebitelskou poptávkou – klíčový faktor celkové ekonomické dynamiky.

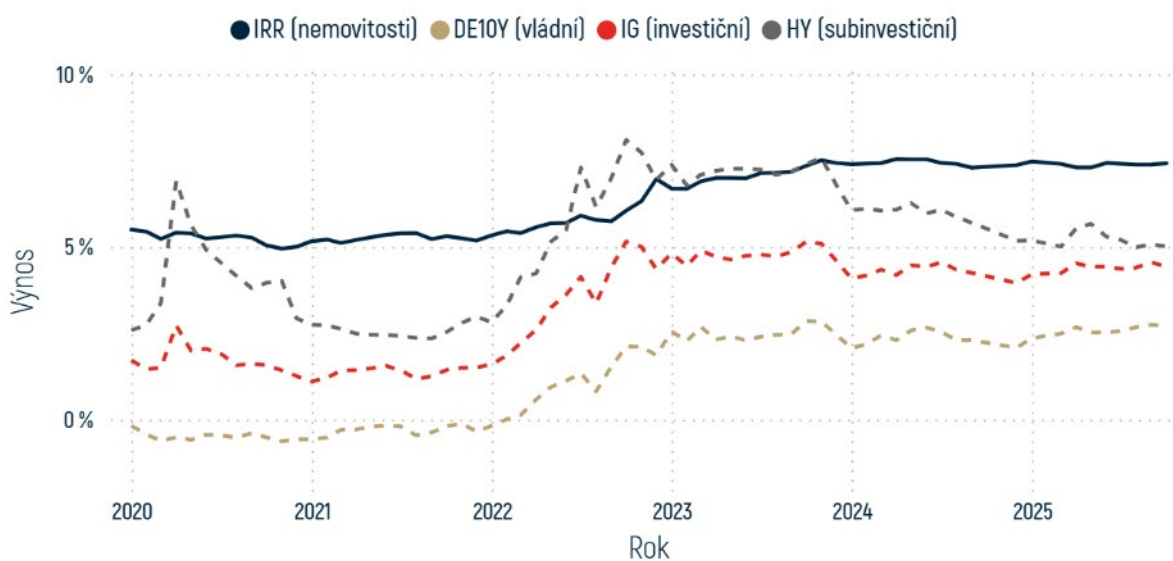
Graf 4: PMI za vybrané trhy – v kontrakci (pod 50)



Zdroj: Investing, ARETE

V průměru v delším časovém horizontu přinášejí nemovitosti vyšší výnosy než dluhopisy (Graf 5) protože jsou rizikovější. V dlouhodobém horizontu činí rozdíl ve výnosech mezi nemovitostmi a dluhopisy investičního stupně přibližně 2,4 procentního bodu (p.b.). Ve třetím čtvrtletí roku 2025 je zaznamenána prémie 0,5 p.b ve srovnání s dlouhodobým průměrem. Ve srovnání s dluhopisy s nižším investičním ratingem činí dlouhodobá prémie u nemovitostí přibližně 0,25 p.b., a na konci 3. čtvrtletí 2025 vzrostla na 2,15 p.b. nad dlouhodobým průměrem. Ve srovnání s výnosy dluhopisů se komerční nemovitosti zdají být trhem oceněny přinejmenším spravedlivě.

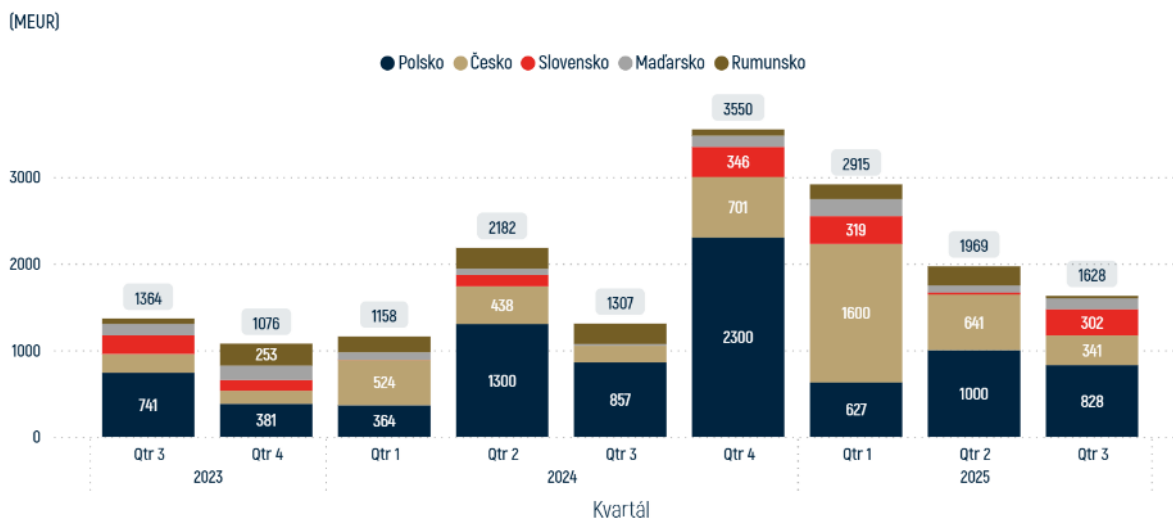
Graf 5: IRR nemovitostí a výnosy vybraných dluhopisů



Zdroj: Green-Street, Fred, ARETE

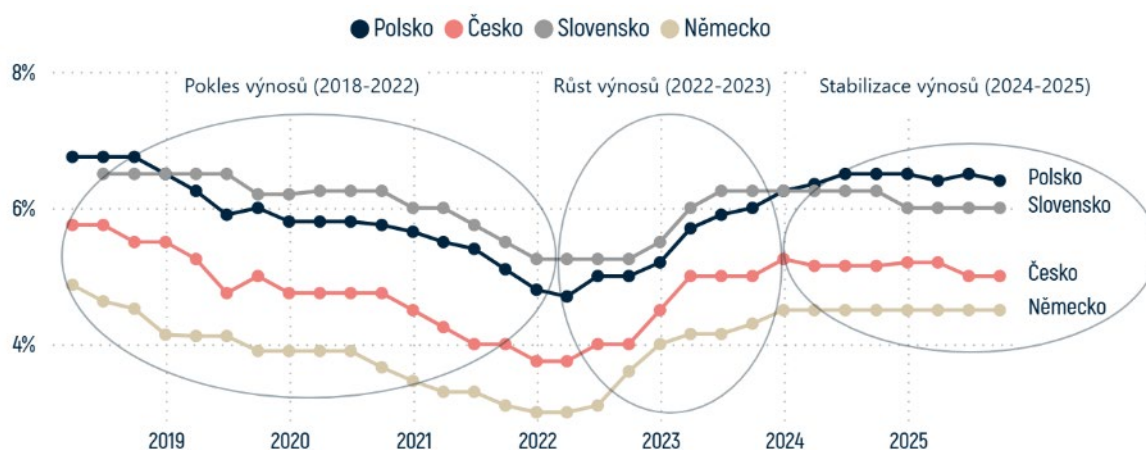
Transakce jsou nejspolehlivějším ukazatelem cen aktiv, zejména na soukromých trzích s komerčními nemovitostmi. Ve střední Evropě se transakční aktivita během fiskálního roku posílila, přičemž se změnilo vlastnictví nemovitostních aktiv v hodnotě 10 miliard EUR, což představuje nárůst o 76 % ve srovnání s předchozím obdobím (Graf 6). Na evropské úrovni očekáváme ve střednědobém horizontu postupné oživení likvidity trhu. S nárůstem likvidity budou investoři do nemovitostí čelit menšímu potenciálnímu riziku negativního přecenění.

Graf 6: Investiční aktivita v oblasti komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy (CEE)



Zdroj: CBRE, ARETE

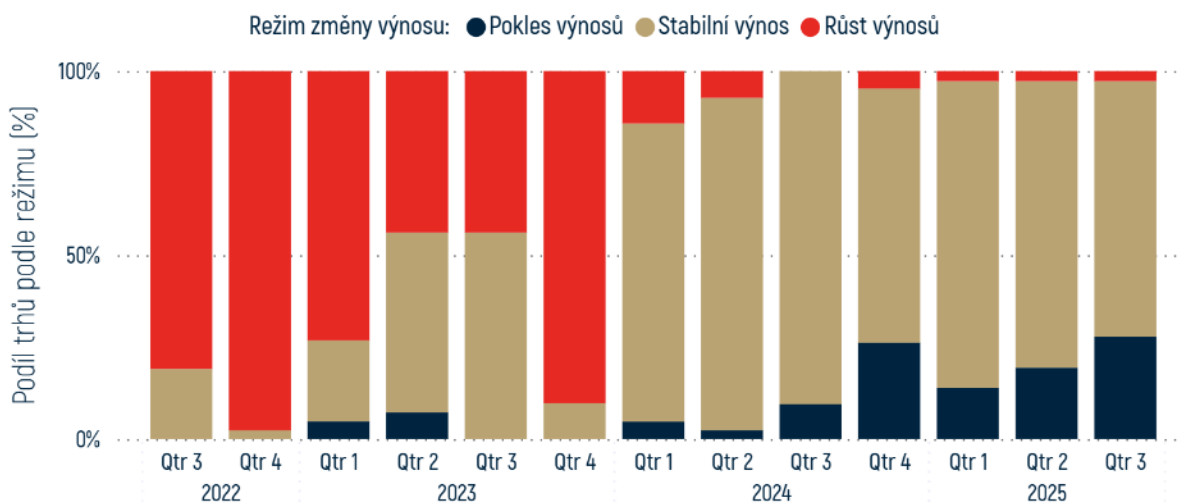
Graf 7: Výnosy prémiových průmyslových nemovitostí vykazují známky stabilizace



Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

V letech 2024–2025 zůstaly výnosy z prvotřídních průmyslových nemovitostí v Evropě víceméně stabilní (Graf 8), přičemž na klíčových trzích společnosti Arete – v Polsku, České republice a na Slovensku – došlo k mírnému poklesu, který odráží fázi normalizace po období rychlého růstu (Graf 7). Ke třetímu čtvrtletí 2025 kombinace meziročního růstu nájemného a stabilních nebo klesajících výnosů naznačuje rostoucí kapitálovou hodnotu prvotřídních průmyslových aktiv na téměř 80 % sledovaných evropských trhů, zatímco dalších 17 % vykazuje stabilní hodnoty. Podobná tendence růstu nebo stability kapitálové hodnoty je patrná v kancelářském a maloobchodním sektoru (Graf 9).

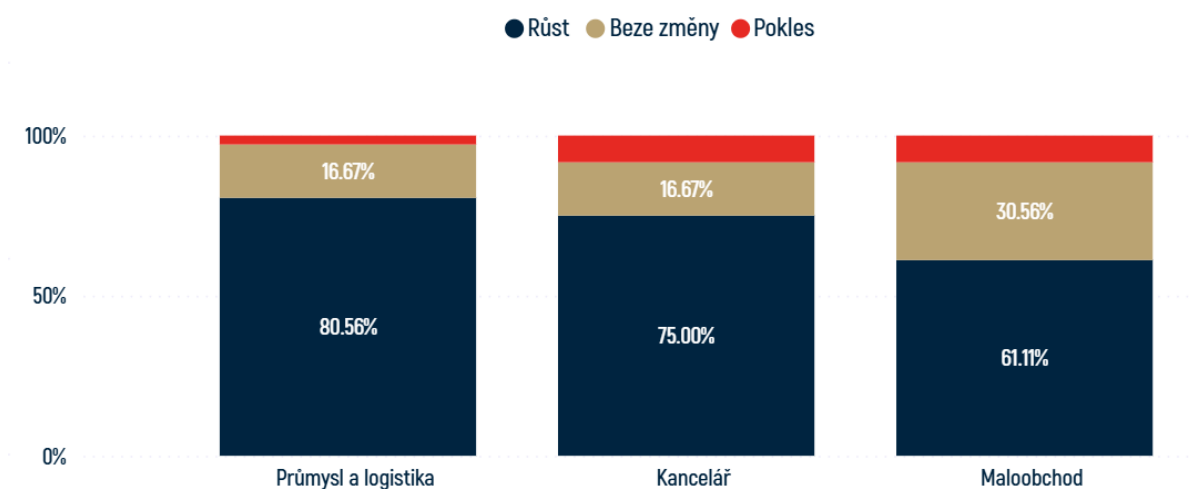
**Graf 8:** Podíl trhů vykazujících expanzi, stabilitu nebo pokles výnosů prémiových nemovitostí v Evropě (na bázi 36 evropských trhů)  
36 trhů v Evropě, na úrovni měst



Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

**Graf 9:** Podíl trhů vykazujících meziročně růst, stabilitu nebo pokles hodnoty aktiv prémiových nemovitostí v Evropě (na bázi 36 evropských trhů)

Implikovaná meziroční změna hodnoty aktiv vyplývající z interakce růstu nájemného a pohybu výnosů

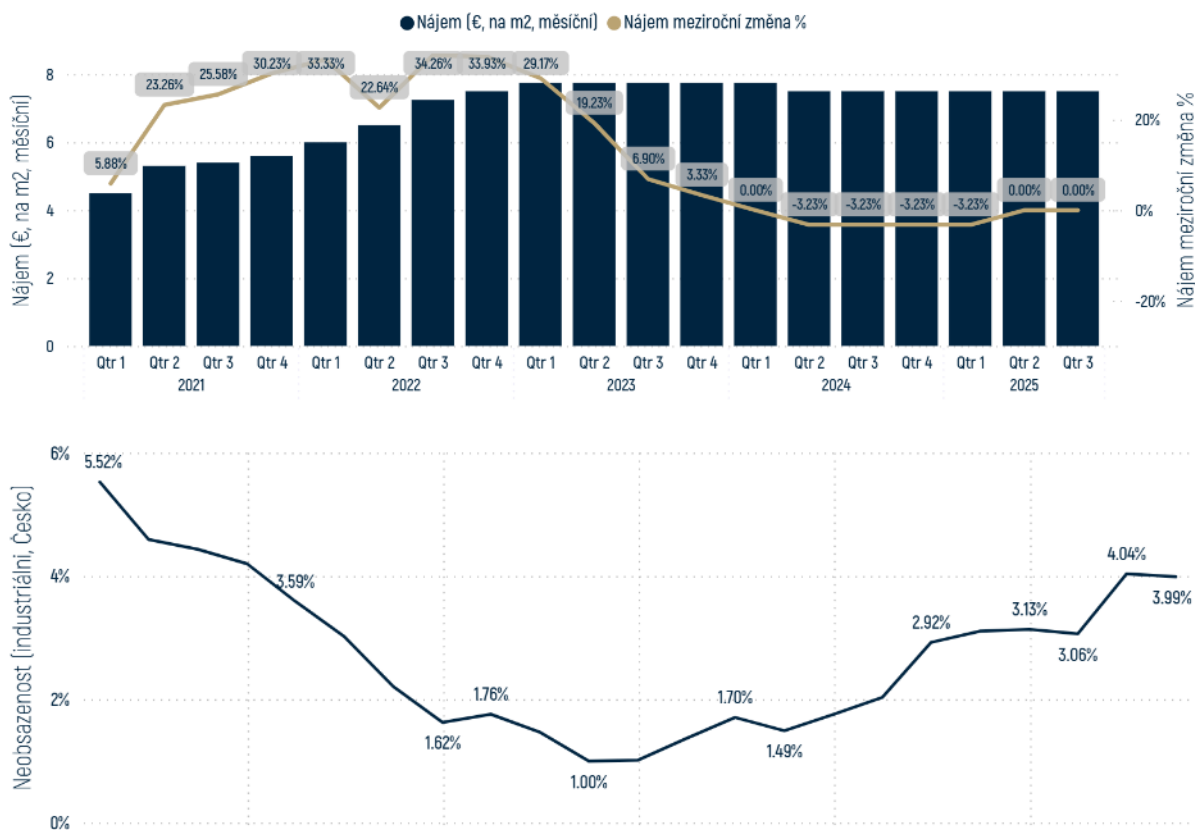


Zdroj: Cushman&Wakefield, ARETE

Celkově jsme toho názoru, že trh komerčních nemovitostí v Evropě vykázal ve fiskálním roce 2024–2025 růstovou trajektorii. Pravděpodobně nový realitní cyklus začal v roce 2024 po rekalibraci cen v letech 2022–2023. Pro realitní fondy spoléhající se na výraznou kapitálovou apreciaci (podobně jako v cyklu po Globální finanční krizi) existuje značné riziko, protože jsme v prostředí vyšší volatility na veřejných trzích a v prostředí přetrvávající vysoké úrovně výnosů dlouhodobých dluhopisů. Zaznamenáváme, že některé odhady rizikové prémie u komerčních nemovitostí poklesly, což je však v souladu se širší dynamikou trhu: mnoho rizikových premií spojených s nominálním růstem se jeví jako nízkých, což naznačuje, že investoři přisuzují signifikantní pravděpodobnost solidnímu nominálnímu růstu. V důsledku toho je kompenzace za přijetí rizika nominálního růstu relativně nízká.

Uvedené posiluje náš názor, že hlavní hnací silou celkových výnosů zůstanou příjmy z pronájmu, zatímco kapitálové zhodnocení bude ve střednědobém horizontu pravděpodobně hrát skromnější roli, nicméně není vyloučené.

Graf 10 a 11: Nájem a neobsazenost industriálních nemovitostí v Česku



Zdroj:

Cushman&Wakefield, ARETE

**Zdroje dat/grafov:**

Tabulka 1: ECB, TradingEconomics, TradingView, Investing, Cushman&Wakefield

Graf 1: INREV, ARETE

Graf 2: INREV, ARETE

Graf 3: ECB, ARETE

Graf 4: Investing, ARETE

Graf 5: Zdroj: Green-Street, Fred, ARETE

Graf 6: CBRE, ARETE

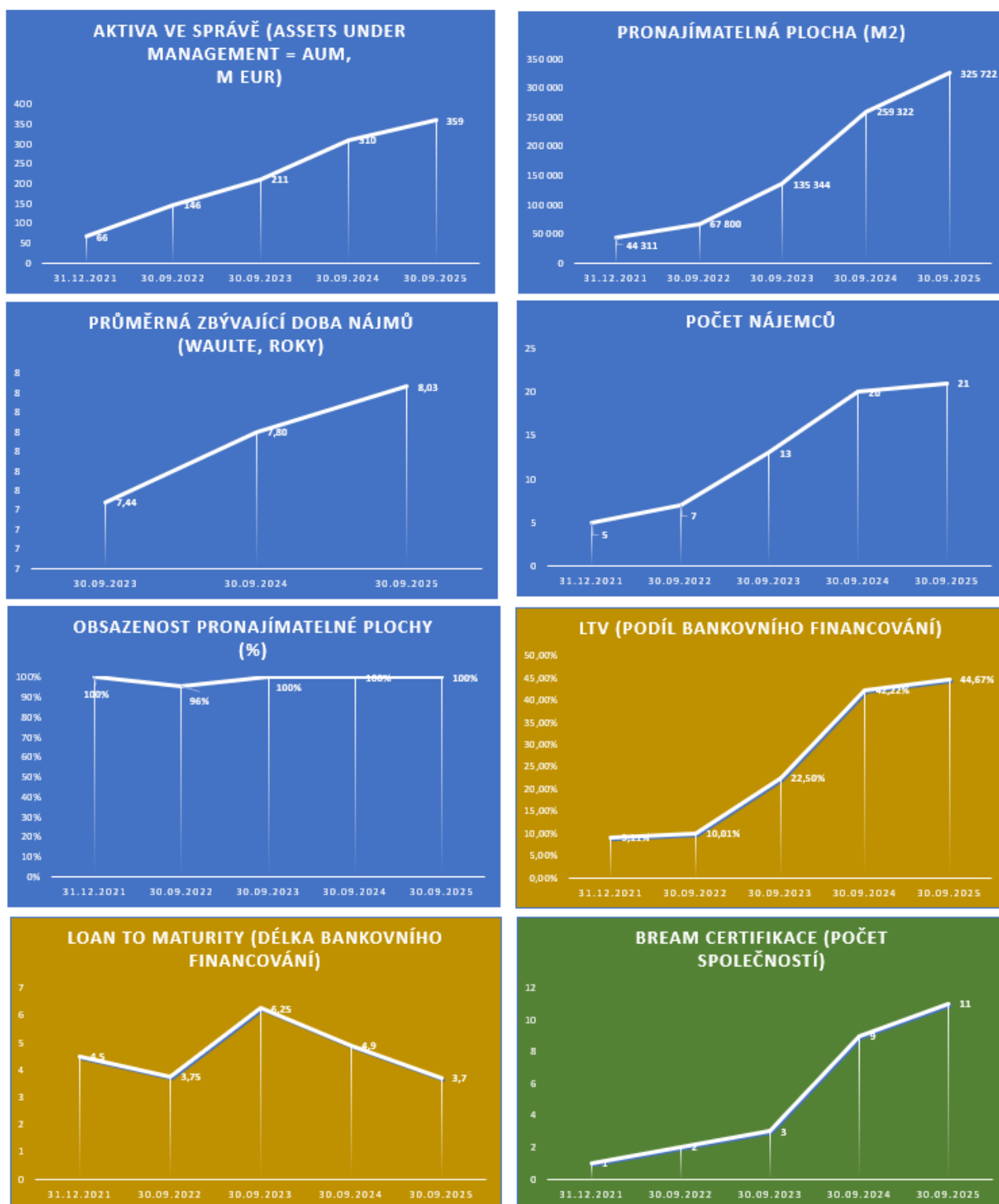
Graf 7: Cushman&Wakefield, ARETE

Graf 8: Cushman&Wakefield, ARETE

Graf 9: Cushman&Wakefield, ARETE

Graf 10 a 11: Cushman&Wakefield, ARETE

## 7. SHRUTÍ AKTUÁLNÍCH VÝSLEDKŮ



Pozn. – pokud není uvedeno jinak, jsou údaje uvedené za fond shodné i s údaji za konsolidační celek

**Výše uvedené grafy potvrzují pokračující trend pozitivního meziročního vývoje.** Objem aktiv ve správě ve srovnání s koncem hospodářského roku 2024 narostl o 12 % na 359 mil. EUR. Do růstu hodnoty přispělo dokončení development projektů (druhá budova ARETE Rokycany), a poté pochopitelně také druhá polská akvizice logistického areálu v Rzeszowe realizovaná v září 2025. Vedle toho došlo v červnu 2025 od dokončení prodeje ARETE Omikron.

Portfolio fondu meziročně narostlo o 26 % pronajímatelné plochy, tedy o 66 tisíc m<sup>2</sup>. Velká fáze development projektů, jež započala před třemi lety, je nyní dokončena. Vybírané nájemné (anualizované nominální nájemné) vzrostlo o 12 %, doba nájemních smluv do expirace se druhou polskou akvizicí logistického areálu nadále pozitivně zvýšila. Počet parků v portfoliu fondu zůstává na 12, počet nájemců na 21. Deset z našich dvanácti parků má certifikaci BREEAM, u ostatních je získání certifikace v procesu. Veškerá pronajímatelná plocha je plně obsazena. Podíl bankovního financování fondu se navýšil na 45 %, oproti tomu došlo k pozitivnímu snižování mezibankovní sazby EURIBOR což bankovní úvěry v průběhu roku 2025 nadále ztraktivnilo. Splatnost úvěrů (kombinace úvěrů pro české, slovenské a polské portfolio) je nyní 3,7 let.

Obdobně jako v minulých letech, jak je vyžadováno statutem fondu, připravil znalec CUSHMAN & WAKEFIELD ocenění portfolia dle mezinárodních profesních standardů k září 2025. Přecenění nemovitostí bylo zohledněno v ocenění majetkových společností k datu této výroční zprávy.

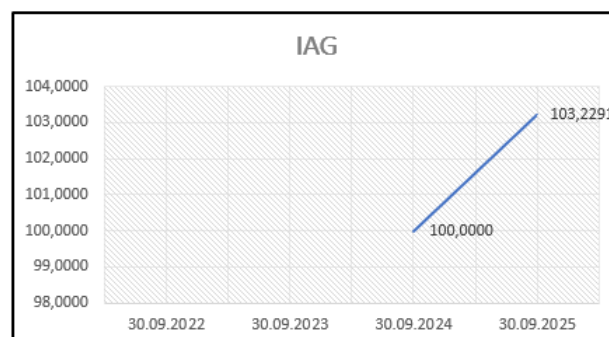
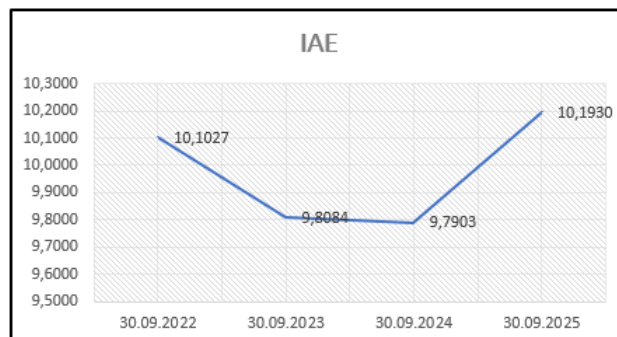
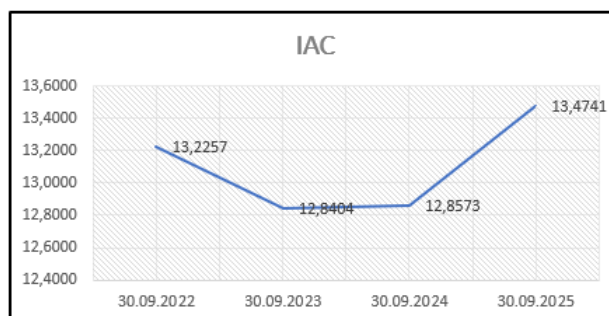
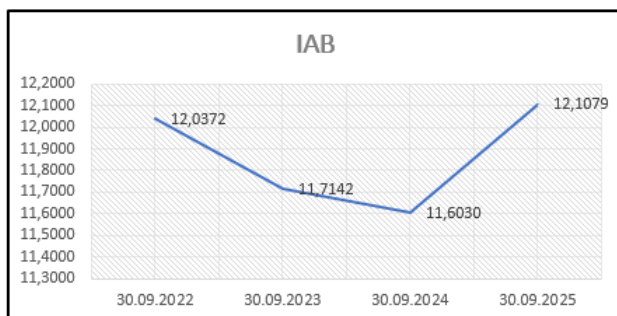
Hospodářský výsledek z provozní činnosti fondu (hospodářský výsledek očištěný o vliv přecenění majetkových účastí a majetku) zaznamenal pokles na úroveň 16 mil. Kč, což je dáno primárně snížením úrokových výnosů z vnitroskupinových úvěrů poskytnutých fondem (snižování referenční sazby EURIBOR), dále poté jednorázovými náklady na realizované transakce (prodej ARETE Omikron, nákup druhé polské akvizice atd). Na druhou stranu, tyto transakce realizované ve sledovaném období měly společně s pozitivním vývojem hlavní části portfolia fondu pozitivní efekt na přecenění majetkových účastí vykazující zisk 113 mil. Kč. V této položce je vykázán výsledek z přecenění majetkových účastí tedy přecenění jejich nemovitostí, dále potom vliv kurzových rozdílů, zaúčtování přecenění zajišťovacího derivátu (úrokové swapy vyžadované financující bankou), atd. Zisk fondu za účetní období po zdanění dosáhl hodnoty 176 mil. Kč. s

### Klíčové ukazatele

za období od 01. 10. 2024 do 30. 09. 2025

<i>tis. Kč</i>	30.09.2025	30.09.2024
Hospodářský výsledek Fondu z provozních činností	15 929	107 286
Nerealizovaný zisk (ztráta) z přecenění majetkových účastí	112 847	-98 678
Daň z příjmů	-3 499	-2 628
Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	176 311	-11 771

## Vývoj hodnoty investičních akcií Fondu



	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	změna 2025 vs. 2024
IAB	12,1079	11,6030	11,7142	12,0372	<b>4,35%</b>
IAC	13,4741	12,8573	12,8404	13,2257	<b>4,80%</b>
IAE	10,1930	9,7903	9,8084	10,1027	<b>4,11%</b>
IAG	103,2291	100,0000			<b>3,23%</b>

### Rozklad zhodnocení IAB dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,37%
Dopad přecenění majetkových společností	2,61%
Dopad kurzových rozdílů	1,10%
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	0,27%
<b>Celkový roční dopad</b>	<b>4,35%</b>

### Rozklad zhodnocení IAC dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,37%
Dopad přecenění majetkových společností	2,61%
Dopad kurzových rozdílů	1,55%
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	0,27%
<b>Celkový roční dopad</b>	<b>4,80%</b>

### Rozklad zhodnocení IAE dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,37%
Dopad přecenění majetkových společností	2,61%
Dopad kurzových rozdílů	0,86%
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	0,27%
<b>Celkový roční dopad</b>	<b>4,11%</b>

### Rozklad zhodnocení IAG dle skutečného NAV

Dopad ostatního VH fondu	0,37%
Dopad přecenění majetkových společností	2,61%
Dopad redistribuce výnosů	-0,64%
Dopad kurzových rozdílů	0,62%
Dopad přecenění zajišťovacích transakcí	0,27%
<b>Celkový roční dopad</b>	<b>3,23%</b>

## 8. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI V NÁSLEDUJÍCÍM OBDOBÍ

Česká republika zůstává žádanou lokalitou pro investice do nemovitostních aktiv díky mnoha faktorům, mezi něž patří např. strukturálně nižší zásoby, nízká neobsazenost, udržitelná poptávka nájemců a zdravá dynamika nájemného. Mezinárodní expertní skupiny z oblasti nemovitostí (CUSHMAN & WAKEFIELD, CBRE, atd) očekávají v příštích letech pokračující vysokou poptávku po logistických prostorech v Evropě, spojenou se zvýšenou poptávkou po zboží.

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

Fond ARETE má skrz společnosti ve svém majetku zajištěno dlouhodobé bankovní financování. Nad rámec bankovního financování s Českou spořitelnou a Slovenskou spořitelnou jsme v letošním roce navázali na úspěšnou spolupráci s polskou PKO BP bankou a dohodli efektivní financování druhé polské akvizice fondu v Rzeszowe. Přesto se úroveň bankovního financování fondu drží na nízké úrovni, k 30.9.2025 byla hodnota podílu celkové angažovanosti vs. hodnota majetku fondu ve správě (LTV) na úrovni 45 %.

Vzhledem k dostupnosti bankovního financování a získávání zdrojů od nových investorů se díváme na příští rok s optimismem. Věříme, že se bude nadále objevovat řada akvizičních příležitostí. Kromě predikce tržních trendů a rizik na všech cílových trzích náš akviziční tým důkladně analyzuje jednak existující investiční příležitosti, ale primárně se soustředí na příležitosti které, jak věříme, přijdou v budoucím období.

## 9. STRATEGIE FONDU

Investiční strategie fondu ARETE INDUSTRIAL nadále staví na posilování pozice primárně ve střední Evropě, především v Polsku, České republice a na Slovensku. Tyto trhy se vyznačují stabilní poptávkou po moderních průmyslových a logistických prostorách, výraznou ekonomickou provázaností a přítomností mezinárodních nájemců.

Portfolio fondu kombinuje stabilní výnosová aktiva ve atraktivních lokalitách s projekty nabízejícími rozvojový potenciál, přičemž tento balanc umožňuje posilovat jak okamžitý příjmový profil, tak dlouhodobé kapitálové zhodnocení. Cílem je nejen dosáhnout stabilního příjmu, ale i dlouhodobě zvyšovat hodnotu portfolia díky aktivnímu asset managementu a selektivnímu rozvoji.

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

K 30.9.2025 fond ARETE INDUSTRIAL spravoval portfolio 12 průmyslových nemovitostí. Celková stojící pronajatá podlahová plocha nemovitostí v majetku fondu činila 325 tis. m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o cca 30 % ve srovnání se stavem k 30. 9. 2024. Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky s odhadovanou možností stavby dalších zhruba 34 tis. m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Důslednou strategií správy aktiv jsme v roce 2025 dosáhli tržní hodnoty nemovitostního portfolia ve výši 320 milionů EUR, představující nárůst o téměř 7 %. Naším cílem je rozšířit hodnotu spravovaných aktiv až na 400-450 milionů EUR do roku 2027. V souladu s touto ambicí rozvíjíme na trzích západní a střední Evropy portfolio o další výnosové a strategicky umístěné nemovitosti.

ARETE INDUSTRIAL se zaměřuje na atraktivní lokality s omezenou nabídkou logistických prostor, kde je silná poptávka po pronájmech. Naše strategie navazuje na ESG standardy (článek 8 SFDR) a aktivně přispívá k cílům udržitelného rozvoje, včetně snahy o minimalizaci uhlíkové stopy portfolia a dosažení vysoké míry certifikace BREEAM na úrovni „Very Good“ nebo vyšší u většiny aktiv. Fond je tak připraven plnit stále náročnější regulační požadavky a splňovat očekávání investorů, kteří hledají odpovědné investiční příležitosti.

Strategie reflektuje pokračující restrukturalizaci dodavatelských řetězců, rostoucí potřebu nearshoringu i expanzi e-commerce. Tyto trendy výrazně navyšují poptávku po moderních logistických a výrobních prostorech ve střední Evropě. Fond se zaměřuje na lokality s omezenou nabídkou a vysokou absorpcí – místa, kde je kombinace růstu nájemného a nízké neobsazenosti dlouhodobě pravděpodobná.

V souladu s investiční strategií fondu hlavním cílem fondu není pouze generovat krátkodobé výnosy, ale budovat robustní a diverzifikované portfolio, které obstojí v čase. Proaktivní správa aktiv, kontrola provozních nákladů, integrace nových akvizic a možnost využití developmentu na vlastních pozemcích představují základní kameny strategie.

## 10. ESG A POLITKA UDRŽITELNOSTI INVESTOVÁNÍ VE FONDU

### ESG&SUSTAINABILITY



#### Environmental

- Minimálně 80 % portfolia fondu s certifikací BREEAM s hodnocením „Very Good“.
- Fotovoltaické panely na všech střeších nemovitostí, kde je to technicky možné.
- Nulové emise skupiny ARETE nejpozději do roku 2050.
- Nulová spotřeba elektřiny vyrobené z fosilních paliv do konce roku 2050.
- Vysazení jednoho nového stromu za každých 500 m<sup>2</sup> nově vybudovaných ploch.

#### Social

- Jednu ročně prováděný průzkum spokojenosti nájemců a zaměstnanců skupiny.
- Pravidelná komunikace s nájemci objektů a zaměstnanci ohledně podmínek na pracovišti.
- Vytváření dostatečného množství odpočinkových prostor.
- Dlouhodobá podpora místních komunit a neziskových organizací.
- Pravidelná účast zaměstnanců na dobrovolnických aktivitách.

#### Governance

- Zavázání zaměstnanců k dodržování Etického kodexu skupiny.
- Zavázání dodavatelů k dodržování Etického kodexu skupiny.
- Pravidelná školení o strategii ESG.
- Prosazování a podpora politiky genderové rovnosti.



100%

průmyslových hal  
s certifikací  
BREEAM

643

vysázených  
a udržovaných  
stromů

58%

pronajmuté plochy  
s BREEAM na úrovni  
„Excellent“

100%

nových zaměstnanců  
a klíč. dodavatelů  
zavázaných  
etickým kodexem

patříme mezi TOP

15%  
energeticky  
nejúčinnějších  
budov Česka

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

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

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

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

Písmeno „G“ (Governance) pak reprezentuje kritéria odpovědného řízení společnosti. Priority v této oblasti vidíme zejména v plném respektování legislativních a regulatorních nařízení, férovém jednání a dodržování dalších etických standardů, které reflektuje náš Etický kodex.

Za rok 205 Skupina ARETE zaznamenala několik úspěchů v těchto vybraných oblastech udržitelnosti.

## **Environment**

- Snižování energetické náročnosti budov a snižování emisní stopy:
  - o 93 % budov v portfoliu fondu ARETE INDUSTRIAL dosahuje mezinárodní vědecké certifikace BREEAM s hodnocením „Very Good“. Certifikace BREEAM posuzuje udržitelnost budovy skrze deset různých kategorií, které vyhodnocují ekonomické, environmentální a společenské aspekty, což dlouhodobě přispívá ke zhodnocení nemovitosti.
  - o Spustili jsme chytré sdílení bezemisní elektřiny vyrobené fotovoltaickými panely mezi areály ARETE. Panely nájemcům dodají čistou energii o celkovém výkonu až 1,46 MWp.
  - o Nemovitosti ve vlastní výstavbě patří mezi TOP 15 % energeticky nejúčinnějších budov Česka na základě analýzy České bankovní asociace z databáze ENEX.
  - o Při výstavbě budov jsme úspěšně odklonili 67 % odpadu ze skládky.
- Podpora biodiverzity:
  - o Celkem jsme vysázeli a pečujeme o 643 stromů. Mimoto se staráme o zelenou plochu o celkové rozloze 30 fotbalových hřišť.
  - o Na každé nemovitosti, kterou jsme postavili, jsme vytvořili alespoň jeden biodiverzitní habitat. U hal najdete mokřady, dřevěné útočiště pro obojživelníky, budky pro ptactvo, zázemí pro hmyz i kamenné konstrukce pro plazy. V areálu Rokycany jsme spustili pilotní projekt na ekologickou údržbu travnatých ploch formou pastvy domácích ovcí.

## **Social**

- Zdraví, bezpečnost a blahobyt zaměstnanců a nájemců:
  - o Každý areál v rámci fondu ARETE INDUSTRIAL nabízí odpočinkový prostor, jako je kuchyňka nebo venkovní posilovna.
  - o Nájemní smlouvy jsme uzavřeli výhradně na dobu pěti let a více a dosáhli jsme 100% podílu obsazenosti pronájemných ploch. Také jsme dokončili průzkumy spokojenosti mezi nájemci a zaměstnanci.
- Podpora místních komunit:
  - o Naši zaměstnanci se již posedmé zúčastnili charitativního závodu Běh dobré vůle Nadace Olgy Havlové v oboře Hvězda, jehož výtěžek putoval na pomoc rodinám v tísní. Krom toho, že letos doběhali až na stupeň vítězů, uspořádali na jaře sbírku potravin, která taktéž pomohla rodinám v těžké situaci. Zapojením do Czech Real Estate Charity Beach Volleyball Tournament 2025 jsme podpořili Klub cystické fibrózy, CEREBRUM – Asociaci osob po získaném poškození mozku a nadační fond pro onkologické pacienty Úsměv nejen pro Kryštofa.

## Governance

- Prosazování etických hodnot v oblasti řízení a správy:
  - V oblasti řízení správy dodržujeme Etický kodex skupiny, Pravidla whistleblowingu a Politiku řádného řízení a správy.
  - 100 % klíčových dodavatelů, se kterými spolupracujeme, se zavázalo dodržovat Etický kodex pro dodavatele v souladu s United Nations Global Compact.
  - 100 % nových zaměstnanců společnosti se zavázalo k Etickému kodexu skupiny.
- Genderová rovnost a etika:
  - Jako fond dlouhodobě prosazujeme a podporujeme politiku genderové rovnosti. Obsazování pracovních pozic vychází z hlediska posouzení potřebných zkušeností, dovedností a schopností kandidáta. Při výběru také hrají roli hodnoty a pracovní návyky kandidátů, které musí být v souladu s naší firemní kulturou a etickým kodexem. Rovněž v oblasti odměňování jsme zavedli korektní a nediskriminační politiku odměňování tak, aby byl tzv. adjusted gender pay gap roven nule.



**JSME SOUČÁSTÍ  
NEJVĚTŠÍ INICIATIVY  
UDRŽITELNOSTI A ESG  
V ČESKU A AKTIVNĚ  
NAPLŇUJEME SDGs**

# czechsif

Skupina ARETE byla v rámci udílení cen **2025 Global Banking & Finance Awards** oceněna titulem **Excellence in Innovation – Alternative Asset Management Central Europe**.

Toto ocenění přitahuje globální pozornost ke schopnosti skupiny ARETE být průkopníkem v oblasti alternativních aktiv, zejména v segmentu nemovitostí a energetické transformace, a zároveň efektivně kombinovat hluboký tržní výzkum, znalost prostředí a progresivní investiční strategie. Skupina ARETE si v uplynulých deseti letech udržuje vedoucí postavení v oblasti nemovitostních investic díky důslednému zaměření na dlouhodobé vytváření hodnoty. Současně dynamicky rozvíjí příležitosti v oblasti energetické transformace a vyvažuje své bohaté zkušenosti s reálnými aktivy s důsledným řízením rizik.

ARETE při investičních rozhodnutích zohledňuje environmentální a sociální faktory a opírá se o hluboké porozumění tomu, jak reálná aktiva ovlivňují výkonnost i odolnost portfolií.

**Global Banking and Finance Review** je přední mezinárodní mediální platforma zaměřená na globální finanční trhy. Ocenění **Global Banking and Finance Awards**, udělované od roku 2011, vyzdvihuje talent, výkonnost a inovace ve finančním sektoru. Zařazení skupiny ARETE mezi vítěze **Innovation Awards 2025** potvrzuje její jedinečné postavení na trhu střední a východní Evropy a posiluje důvěru v celkový směr jejich investičních aktivit.



## 11. KONCEPČNÍ RÁMEC A KLÍČOVÁ INVESTIČNÍ VÝCHODISKA

Investičním cílem strategie fondu ARETE INDUSTRIAL je maximalizovat dlouhodobou hodnotu a strategické postavení portfolia tak, aby bylo vysoce odolné a připravené k růstu v dynamicky se vyvíjejícím prostředí realitních trhů. Cílem je vytvářet stabilní, diverzifikované a dlouhodobě udržitelné portfolio průmyslových a logistických nemovitostí, které obstojí v čase a bude schopno flexibilně reagovat na měnící se tržní podmínky.

### **Koncepční rámec a klíčová investiční východiska**

1. Akvizice a držení vysoce kvalitních, hodnotově posílených nemovitostí v segmentu lehkého průmyslu, logistiky a skladování, včetně rozvojových projektů, které doplňují výnosové jádro portfolia.
2. Výběr aktiv ve strategicky umístěných lokalitách, jak v primárních, tak sekundárních trzích, s důrazem na oblasti s omezenou nabídkou, vysokou zaměstnaností a robustním trhem práce.
3. Upřednostnění budov s efektivními dispozicemi a technickými specifikacemi, které umožňují snadný re-leasing bez nutnosti významných kapitálových investic po skončení nájemních smluv.
4. Zaměření na nemovitosti s existující či vysoce pravděpodobnou poptávkou nájemců, preferenčně s kvalitním finančním covenantem a diverzifikovaným portfoliem příjmů.
5. Důraz na ESG kompatibilitu napříč portfoliem, bez potřeby nadměrných investic během držení aktiv, s cílem zajistit nákladově efektivní a dlouhodobě udržitelnou správu.

## 12. NEMOVITOSTNÍ PORTFOLIO

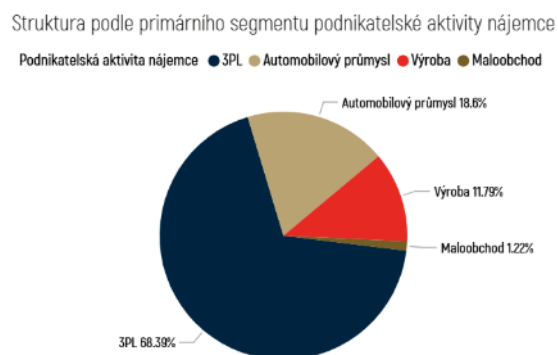
Nemovitostní portfolio fondu tvořilo k 30. září 2025 celkem dvanáct logistických a výrobních areálů na území Polska, České republiky a Slovenska, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností.

Majetkové společnosti vlastní následující portfolio: stav k 30. září 2025:

Celková pronajímatelná plocha (stávající plocha, plus ve výstavbě a plánovaná výstavba)	325 722 m <sup>2</sup>
Z toho:	
• Celková aktuální stojící pronajímatelná plocha areálů	235 722 m <sup>2</sup>
• Ve výstavbě	0 m <sup>2</sup>
Aktuální obsazenost:	100 %
Možnost další výstavby:	34 406 m <sup>2</sup>

Hodnota nemovitostí v majetku dvanácti aktivních společností ve vlastnictví fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV, a.s. dosahuje k 30. září 2025 celkové hodnoty 7,8 mld Kčs. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého znalce, společnosti Cushman & Wakefield.

Struktura portfolio fondu je vyváženě rozložena mezi logistiku a lehký průmysl.



Použité definice:

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	Dokončená pronajímatelná plocha v m2 k datu Výroční zprávy
Ve výstavbě:	Probíhající development projekty, resp. projekty schválené k výstavbě v následujících měsících (v m2)
Možnost další výstavby:	Možný development projekt (odhadované m2)
Dostupná plocha:	Současná (aktuální, resp. stojící) pronajímatelná plocha bez uzavřené aktuální nebo budoucí nájemní smlouvy (m2)
Obsazenost:	Procentní vyjádření obsazenosti poměrem aktuální/stojící pronajímatelné plochy vs. dostupné plochy (v %)

## Přehled portfolia fondu



## ARETE Park Zgorzelec-Görlitz

ARETE Park Zgorzelec – Görlitz je první akvizicí skupiny ARETE v Polsku a stal se významným rozšířením portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL na nový trh. Akvizici tohoto významného logistického parku v západním Polsku dokončila skupina ARETE na konci září 2024. Tímto počinem ARETE rozšířila své působení mimo Českou a Slovenskou republiku a vstoupila na polský trh.

Park je situován na polsko-německém pomezí ve městě Zgorzelec a představuje logistický areál třídy A o celkové pronajímatelné ploše cca 65 tis. m<sup>2</sup>. Objekt je v plném rozsahu dlouhodobě pronajat prestižním nájemcům: evropskému výrobci dezinfekčních a hygienických produktů Dr. Schumacher a významnému logistickému operátorovi ID Logistics Polska, který zde provozuje distribuční centrum pro americký internetový gigant Amazon.

Město Zgorzelec nabízí řadu výhod pro logistické a průmyslové aktivity. Jeho strategická přeshraniční poloha umožňuje hladký přístup na německý i polský trh. Oblast je dobře propojena s hlavními dálnicemi, včetně dálnice A4, která je součástí III. evropského dopravního koridoru. To zajišťuje efektivní dopravu do velkých měst, jako jsou Drážďany, Berlín a Vratislav. Region taktéž nabízí přístup ke kvalifikované pracovní síle z Polska i Německa a je průmyslovým centrem s orientací na výrobu, maloobchod a služby.

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

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	65 154 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	0 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Słowiańska 13B

59-900 Zgorzelec

Polsko



## ARETE Park Plzeň

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

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

Projekt průmyslového parku v Plzni je výjimečný tím, že se jedná o první celkovou revitalizaci brownfieldu development týmem skupiny ARETE. Došlo ke kompletní revitalizaci objektu bývalého masokombinátu, který se proměnil v moderní areál poskytující nejen skladové, ale i výrobní a prodejní plochy.

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

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

Hala C získala v roce 2025 certifikaci trvalé udržitelnosti budovy BREEAM® In-Use na úrovni Excellent, což představuje významný posun v oblasti environmentální výkonnosti areálu.

U druhé haly aktuálně probíhá proces certifikace BREEAM® New Construction na úrovni Very Good.

Aktuální / stojící pronajimatelná plocha:	17 838 m2
Ve výstavbě:	0 m2
Možnost další výstavby:	0 m2
Dostupná plocha:	0 m2
Obsazenost:	100 %

Podnikatelská 1346/15a

Univerzitní 1335/38

301 00 Plzeň

301 00 Plzeň

Česká republika

Česká republika



## ARETE Park Valašské Meziříčí

V ARETE Parku Valašské Meziříčí byla v minulém období úspěšně dokončena výstavba třetí etapy, realizovaná se stávajícím bonitním nájemcem, společností DB Schenker. Díky této investici se celková plocha areálu rozšířila na 25 tis. m<sup>2</sup> prémiových prostor určených pro lehkou výrobu, montáž a logistiku.

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

V areálu parku byly vybudovány dva biotopy – mokřad pro obojživelníky a unikátní „žabí hrad“, který obojživelníkům poskytne zázemí ve stínu u vody a úkryt před predátory či během zimního období. Biotopy byly vybudovány v souladu s ESG strategií skupiny ARETE nejen ke zvýšení udržitelnosti našich staveb, ale také ke zvyšování hodnoty aktiv fondu.

Areál 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.

V roce 2024 získala nejnovější hala certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® New Construction na úrovni Excellent. Stejnou certifikaci na úrovni Excellent získala již v červenci téhož roku také jedna ze starších hal v areálu. Nejstarší hala disponuje certifikací BREEAM® In Use na úrovni Excellent.

Aktuální / stojící pronajimatelná plocha:	25 223 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	0 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Lhotka nad Bečvou

č.p. 102, 756 41 Lešná

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 stopadesátiletou historií je součástí globálně působící americké průmyslové a technologické skupiny FORTIVE. Tato společnost je zalistovaná na newyorské akciové burze (NYSE) a je součástí technologického indexu NASDAQ.

Hala splňuje nejvyšší parametry kategorie A průmyslových nemovitostí. K dispozici jsou expanzní pozemky pro budoucí rozšíření parku. Park se vyznačuje dobrou dopravní dostupností a v jeho okolí je k dispozici dostatek kvalifikované pracovní síly.

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

Se stávajícím nájemcem probíhají jednání o budoucí expanzi haly, která by se realizovala v následujícím období.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	10 294 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	4 634 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Weinova 2

060 01 Kežmarok

Slovensko



## ARETE Park Zdice

ARETE PARK Zdice poskytuje po dokončení všech částí developmentu téměř 25 tis. m2 prémiových ploch pro lehkou výrobu, montáž a logistiku. Specifikace výrobních a skladovacích ploch splňuje nejnovější technologické standardy. Poloha parku je situována v bezprostřední blízkosti dálnice D5 mezi sjezdy Exit 22 a Exit 28.

Současný areál je pronajímán třem renomovaným společnostem. Jeho prostory obývá firma Hronovský, která je jedním z předních dodavatelů evropského automobilového průmyslu po více než třicet let, a dále společnost DaniDarx, která vlastní e-shop Trenýrkárna.cz a v České republice vyrábí spodní prádlo. V červnu 2024 jsme dokončili výstavbu samostatné logistické haly pro nájemce Kuehne+Nagel, českou pobočku globálního poskytovatele logistických služeb, která zde otevřela cross-dock.

Jedinečná poloha logistického areálu umožňuje dvoustrannou obslužnost a společně s blízkou dostupností pracovní síly ze spádové oblasti Berouna, Zdic a Prahy představuje unikátní potenciál pro rozvoj výrobních a skladovacích kapacit.

Všechny certifikace a prodloužení proběhly v roce 2025. Hala s nájemcem DaniDarx získala certifikaci BREEAM® New Construction na úrovni Very Good. Hala Kuehne+Nagel rovněž obdržela certifikaci BREEAM® New Construction na úrovni Very Good. U haly Hronovský byla prodloužena certifikace BREEAM® In Use na úrovni Good.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	24 808 m2
Ve výstavbě:	0 m2
Možnost další výstavby:	0 m2
Dostupná plocha:	0 m2
Obsazenost:	100 %

Černín 89, Černín 98

267 51 Zdice

Česká republika



## ARETE Park Rokycany I

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

Park o celkové pronajímatelné ploše hal více než 22 tis. m<sup>2</sup> se může pochlubit technickými specifikacemi, které splňují nejvyšší požadavky enviromentálních certifikací. Celý park je budován s ohledem na ESG strategii skupiny ARETE. Dvě haly, které jsou součástí parku, jsou zároveň prvními objekty v rámci portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL, které jsou kompletně vytápěny za pomoci tepelných čerpadel.

Obě haly v rámci areálu jsou pronajaty prestižním nadnárodním nájemcům. Nájemcem první haly je společnost Raben, která nabízí komplexní logistické služby na míru. Druhá hala, byla dokončena ve druhém kvartálu roku 2024. Prostory slouží pro lehkou výrobu. Jedním z nájemců je společnost Safran Cabin CZ, která je předním výrobcem interiérů letadlových kabin. Dalším nájemcem je česká pobočka francouzské společnosti Hutchinson, která je součástí nadnárodního koncernu TotalEnergies. Po úspěšném dokončení poslední části výstavby, jsme k 1. 7. 2025 předali stávajícímu nájemci, společnosti Hutchinson, nově vybudované prostory o rozloze 7 255 m<sup>2</sup>, která si prostory pronajala pro rozšíření svého provozu.

V roce 2025 jsme dokončili certifikaci trvalé udržitelnosti budovy BREEAM® New Construction na úrovni Very Good pro první halu s nájemcem Raben. Certifikace BREEAM® New Construction na úrovni Very Good pro druhou halu je stále v procesu.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	22 404 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	0 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Litohlavská 1097, Plzeňské Předměstí

337 01 Rokycany

Česká republika



## ARETE Park Vráble

ARETE Park Vráble je špičkový výrobní areál s dlouhodobým stabilním nájemcem v blízkosti jedné z hlavních výrobních lokalit u slovenské Nitry. Jedná se o výrobní a logistické centrum společnosti Nanogate Slovakia, s.r.o., které těží ze zavedené výrobně-logistické lokality. Park nabízí více než 16 tis. m<sup>2</sup> výrobních ploch.

Společnost Nanogate je lídrem v oblasti vstřikování plastů a poskytuje svým klientům služby od analýzy vyrobiteľnosti přes design, návrh alternativních materiálů a technologií, produkci forem a PPAP dokumentaci až po návrh logistických řešení.

Stávající hala má certifikaci trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good a v této době začala výstavba FVE

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	16 354 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	0 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Staničná 502

952 01 Vráble

Slovensko



## ARETE Park Púchov

Moderní výrobně-logistický areál s 11 tis. m<sup>2</sup> aktuálně pronajímatelné plochy s možností další expanze o více než 5 tis. m<sup>2</sup> se nachází přímo u dálnice D1. Areál je dlouhodobě pronajatý společností BOOSTER Precision Components (Beluša).

Nájemce má v areálu zřízeno moderní centrum excelence pro variabilní geometrii turbín a s dalším zaměřením na přesné obrábění, komplexní montáž a špičková výrobní řešení pro klienty po celém světě, nejen pro odvětví automotive.

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

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	10 985 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	5 212 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Beluša, Hlôža 2520

018 61 Beluša

Slovensko



## ARETE Park Trenčín

ARETE Park Trenčín je moderním průmyslovým parkem z portfolia fondu ARETE INDUSTRIAL. Nachází se v těsné blízkosti Trenčína a v aktuální podobě poskytne svým nájemcům necelých 6 tis. m<sup>2</sup> prémiových výrobně-logistických ploch, přičemž jejich specifikace splňuje nejnovější tržní standardy. Součástí je také možná expanze dalších cca 2,5 tis. m<sup>2</sup> na navazujících pozemcích.

Poloha parku je situována v blízkosti dálnice D1 v etablované průmyslově-logistické zóně města Trenčín s ideálním napojením na městskou logistiku. Hlavním klientem parku je společnost Linde Material Handling Slovakia, která se specializuje na prodej, servis a pronájem manipulační techniky, regálových řešení a automatizaci skladů.

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

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	5 603 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	2 500 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Záblatie 859

Trenčín 911 06

Slovensko



## ARETE Park Dunajská Streda

Areál logistického parku o rozloze necelých 30 tis. m<sup>2</sup> se nachází nedaleko města Dunajská Streda a přibližně 40 km od Bratislavy. Nájemcem je společnost BSK Transports z italské skupiny Bracchi, která na Slovensku dlouhodobě působí.

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

Budova splňuje vysoký technický standard třídy A a disponuje nejmodernějšími technickými parametry. Areál se rozkládá na ploše téměř 30 000 m<sup>2</sup>. Dalšíh 12 700 m<sup>2</sup> je v před-realizační fázi, přičemž nájemní prostory budou dostupné do 8 měsíců od začátku stavby. Expanze nabídne nové moderní prostory pro skladování, logistiku či lehkou výrobu a kanceláře i sociální prostory na míru. Součástí expanze je v rámci naplňování strategie ESG možnost výstavby fotovoltaické elektrárny. K pronájmu budou k dispozici jednotky od 3 000 m<sup>2</sup>.

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

Aktuální / stojící pronajimatelná plocha:	29 874 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	12 720 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Kostolné Kračany 472

Kostolné Kračany 930 03

Slovensko



## ARETE Park Milovice

ARETE Park Milovice se nachází v prémiové lokalitě Středočeského kraje. Dlouhodobým nájemcem areálu, který v současnosti poskytuje prostory o rozloze více než 8 tis. m<sup>2</sup> s možností expanze o dalších 9,3 tis. m<sup>2</sup>, je firma AAS Automotive s.r.o. Tato společnost je součástí silné mezinárodní společnosti Decotek Automotive, jež se specializuje na výrobu podélných a příčných střešních nosičů.

Park je atraktivní především díky své strategické poloze. Milovice se nacházejí v dojezdové vzdálenosti jak Prahy, tak Mladé Boleslavi, Liberce nebo Drážďan, což z tohoto místa činí ideální lokalitu právě pro automobilový průmysl. Pro společnost Decotek je navíc areál strategickým projektem, díky němuž chce firma expandovat na nové trhy v Evropě.

Získání certifikace trvalé udržitelnosti budov BREEAM® In Use na úrovni Very Good bylo úspěšně dokončeno v roce 2025.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	8 162 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	9 340 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Topolová 828

Milovice 289 23

Česká republika



## ARETE Park Rzeszów

ARETE Park Rzeszów představuje klíčové logistické centrum pro celý region CEE, kde skupina LPP provozuje jedno ze svých hlavních fulfillment center podporujících e-commerce, maloobchod i trend nearshoringu. Park splňuje nejmodernější institucionální standardy včetně vysoké světlé výšky, nosnosti podlah a dostatečného počtu vrat, zároveň využívá energeticky úsporné technologie a udržitelný design, čímž posiluje dlouhodobou hodnotu aktiva i závazek ARETE v oblasti ESG.

Park je druhou akvizicí fondu ARETE INDUSTRIAL na polském trhu. Areál se nachází v atraktivní logistické oblasti v jihovýchodním Polsku, jen kilometr od letiště Rzeszów - Jasionka a nabízí celkovou pronajímatelnou plochu 88 944 m<sup>2</sup>. Jedná se o moderní logistický komplex splňující vysoké technické a environmentální standardy, včetně certifikace BREEAM New Construction na úrovni Excellent.

Areál je obsazen dvěma nájemci. Prvním z nich je společnost B/S/H, významný evropský výrobce domácích spotřebičů, který v této lokalitě provozuje výrobní, logistické a distribuční aktivity. Druhým nájemcem je společnost LPP Logistics, logistická divize e-commerce skupiny LPP, jež stojí za značkami jako Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay. LPP Logistics patří mezi největší logistické operátory v e-commerce průmyslu ve střední a východní Evropě, provozuje rozsáhlou síť distribučních center a podporuje mezinárodní expanzi celé skupiny.

Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	88 944 m <sup>2</sup>
Ve výstavbě:	0 m <sup>2</sup>
Možnost další výstavby:	0 m <sup>2</sup>
Dostupná plocha:	0 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100 %

Ul. Jasionka, 36 – 022

Trzebowniko (Jasionka / Trzebowniko )



	Typ nemovitosti:	Aktuální / stojící pronajímatelná plocha:	Ve výstavbě:	Možnost další výstavby:
Portfolio celkem	IND/LOG	325 722	0	34 406
ARETE Rzeszów	LOG/IND	88 944	0	0
ARETE Zgorzelec	IND/LOG	65 154	0	0
ARETE Plzeň	LOG/IND	17 838	0	0
ARETE Valmez	LOG	25 223	0	0
ARETE Kežmarok	IND	10 294	0	4 634
ARETE Zdice	LOG/IND	24 808	0	0
ARETE Rokycany I	LOG/IND	22 404	0	0
ARETE Vráble	IND	16 365	0	0
ARETE Beluša	IND	10 985	0	5 212
ARETE Trenčín	IND	5 603	0	2 500
ARETE Dunajská Streda	LOG	29 874	0	12 720
ARETE Milovice	IND	8 162	0	9 340

Definice: IND: Industriální nemovitost    LOG: Logistická nemovitost

# FINANČNÍ ČÁST

## SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

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.

**Konsolidační celek** - zahrnuje mateřskou společnost ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. a jeho servisní společnost ARETE HoldCo 1 a.s.

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

**Vyhláška** – Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů.

**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.

**IFRS** – Mezinárodní účetní standardy

**Nemovitostní společnost** – Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

## SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

Příloha č. 2 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 4 – Konsolidovaná účetní závěrka ověřená auditorem

Příloha č. 5 – Příloha konsolidované účetní závěrky

Příloha č. 6 – Zpráva o vztazích

Příloha č. 7 – Šablona k ESG

### 13. PŘEHLED VÝSLEDKŮ FONDU

Fond k 30. 9. 2025 dosáhl zisku ve výši 179 810 tis. Kč před zdaněním a celková aktiva z investiční činnosti byla ve výši 4 484 890 tis. Kč a z neinvestiční činnosti ve výši 66 tis. Kč.

#### Klíčové ukazatele

za období od 01. 10. 2024 do 30. 09. 2025

tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024
Hospodářský výsledek Fondu z provozních činností	15 929	107 286
Nerealizovaný zisk (ztráta) z přecenění majetkových účastí	112 847	-98 678
Daň z příjmů	- 3 499	-2 628
Zisk (ztráta) za účetní období po zdanění	176 311	- 11 771

Zisk a ztráta za účetní období za Konsolidovaný celek je shodné s výsledky Fondu.

#### 13.1. PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

Aktivity Konsolidovaného celku se do konce roku 2025 a v roce 2026 nadále zaměří především na budování portfolia a zvyšování hodnoty jednotlivých parků v portfoliu. Dále je v plánu pokračovat v pronájmech vlastněných parků nájemcům s výborným mezinárodním ratingem.

Do konce roku 2025 a v průběhu roku 2026 bude Fond ještě pokračovat v úpisu nových investorů.

Tým správy nemovitostí a developmentu bude nadále pracovat na naplnění investičního plánu Fondu. Na konci roku 2028 bychom rádi měli pod správou majetek v hodnotě přibližně 500 milionů EUR.

V průběhu následujícího účetního období od 1. 10. 2025 do 30. 9. 2026 bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu.

Hlavní rizika jsou blíže popsána v Příloze č. 3 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu.

### 14. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

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

- úprava a precizace části statutu týkající se Hlavních rizik;
- konkretizace rizik spojených s investiční strategií Fondu;
- doplnění informací ohledně způsobu a doby pro podání žádosti o odkup investičních akcií
- specifikace nákladů na obhospodařování majetku Fondu;
- úprava přílohy 1 „Předsměrní informace k investicím dle čl. 8 SFDR“.

**15. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH**

Odměna obhospodařovateli:	3 000 tis. Kč
Administrace, úpisy	3 088 tis. Kč
Úplata depozitáři:	1 162 tis. Kč
Odměna auditora:	2 062 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Znalecké posudky	2 272 tis. Kč
Propagace a reklama	1 103 tis. Kč
Poradenství a konzultace	1 452 tis. Kč
Daň z příjmů, odložená daň	3 498 tis. Kč
Odborný poradce	65 357 tis. Kč
Náklady na poplatky a provize	27 338 tis. Kč
Ostatní náklady	3 242 tis. Kč

**16. IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A KONSOLIDOVANÉHO CELKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU**

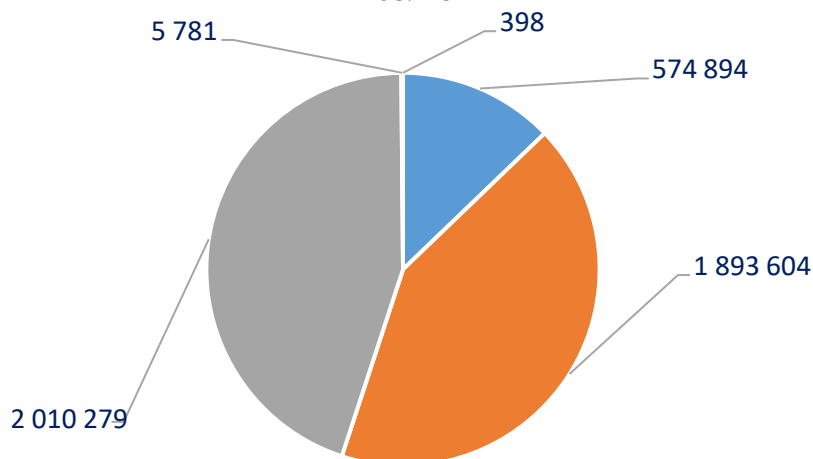
**16.1. INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU**

K rozvahovému dni držel Fond majetek ve výši 4 484 956 tis. Kč. Největší položkou majetku jsou v účetním období účasti s rozhodujícím vlivem, jejichž výše dosahovala částky 2 010 279 tis. Kč, tj. 44,82 % majetku Fondu. Dalšími položkami jsou pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 1 893 604 tis. Kč, tj. 42,22 % majetku Fondu, pohledávky za bankami ve výši 574 894 tis. Kč, tj. 12,82 % majetku Fondu.

<b>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	<i>574 894</i>	<i>183 828</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	<i>1 893 604</i>	<i>2 303 321</i>
<i>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</i>	<i>2 010 279</i>	<i>1 744 067</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>5 781</i>	<i>6 261</i>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	<i>398</i>	<i>595</i>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 484 956</b>	<b>4 238 072</b>

## Skladba majetku Fondu k 30.09.2025

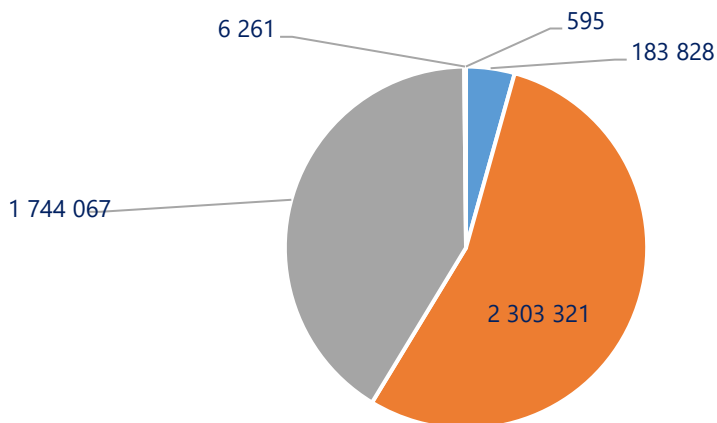
v tis. Kč



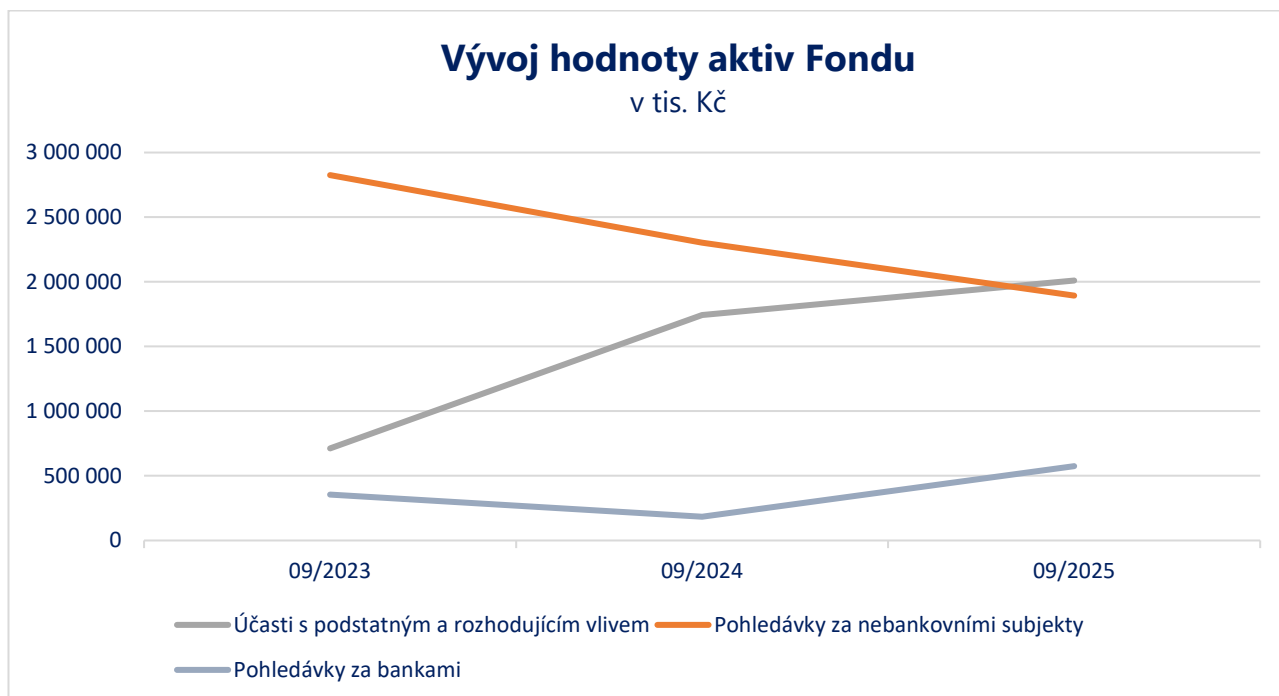
- Pohledávky za bankami
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva
- Náklady a příjmy příštích období

## Skladba majetku Fondu k 30.09.2024

v tis. Kč



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

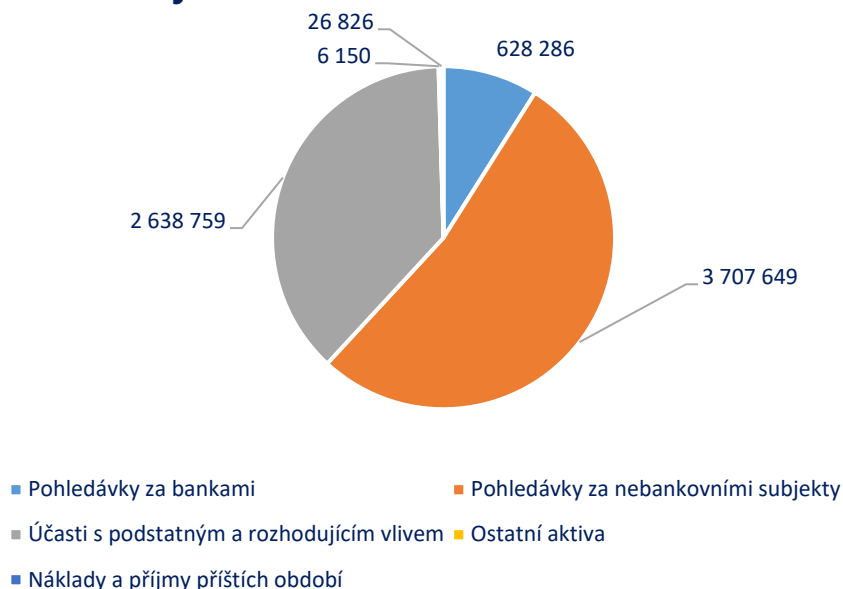


## 16.2. INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU KONSOLIDOVANÉHO CELKU

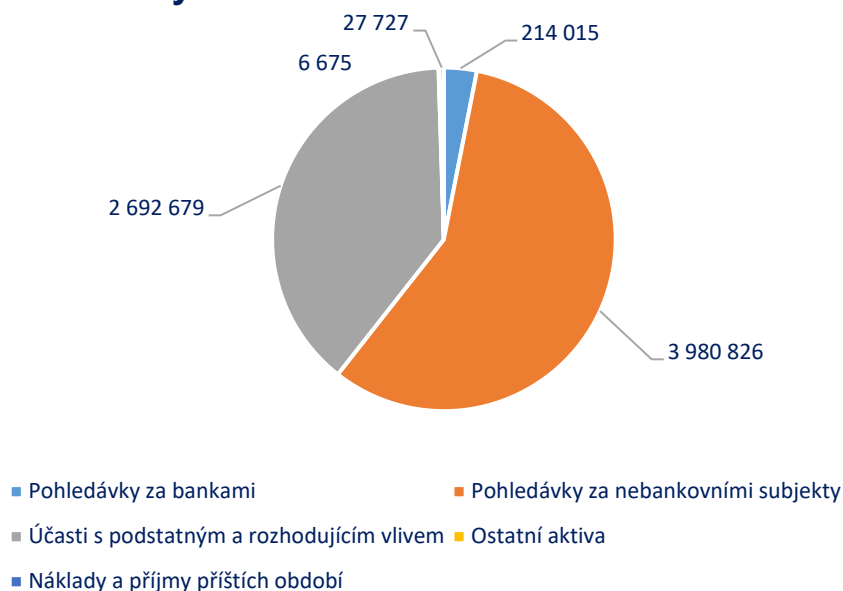
Aktiva Konsolidovaného celku byla k 30. 9. 2025 ve výši 7 007 670 tis. Kč. Rozhodující částí majetky byly pohledávky za nebankovními subjekty, které dosahovaly výše 3 707 649 tis. Kč, tj. 52,91 % a účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 2 638 759 tis. Kč, tj. 37,66 %.

<b>Skladba majetku Konsolidovaného celku v tis. Kč</b>	30.09.2025	30.09.2024
Pohledávky za bankami	628 286	214 015
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 707 649	3 980 826
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	2 638 759	2 692 679
Ostatní aktiva	6 150	6 675
Náklady a příjmy příštích období	26 826	27 727
<b>Aktiva celkem</b>	<b>7 007 670</b>	<b>6 921 922</b>

## Skladba majetku Konsolidovaného celku k 30.09.2025



## Skladba majetku Konsolidovaného celku k 30.09.2024



### 17. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Hodnota investičních akcií je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného ke konci rozhodného období – poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V období od vytvoření Fondu až do 30. 9. 2025 reflektoval fondový kapitál majetek a dluhy v bilanci předmětného Fondu. Fondový kapitál je tvořen čistými aktivy připadajícími na držitele investičních akcií. Do této položky jsou zahrnuty i tzv. participující prostředky. Participujícími prostředky jsou přijaté prostředky za úpis investičních akcií, za které ke dni účetní závěrky nebyly emitovány investiční akcie, ale již se podílí na zhodnocení Fondu. Participujícími prostředky pro sledované účetní období byly v nulové výši. Vedle participujících prostředků Fond může mít rovněž neparticipující prostředky, což jsou rovněž přijaté prostředky za úpis investičních akcií, za které ke dni účetní závěrky nebyly emitovány investiční akcie a které se zatím nepodílí na zhodnocení Fondu.

Přecenění nemovitostí v majetku projektových společností vlastněných Fondem vstoupilo do hodnoty jeho fondového kapitálu k 30. 9. 2025 dle znaleckého ocenění k 15. 9. 2025, resp. v jednom případě k 28. 10. 2025, provedeného společností Cushman & Wakefield. Samotné ocenění majetkových společností bylo provedeno administrátorem Fondu k 30. 9. 2025.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a závazků Fondem vlastněných majetkových společností se v roce 2025 nezměnila. Do hodnoty investičních akcií emitovaných fondem tak měsíčně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na počátku roku, nebo pořízených během roku, oběžných aktiv a závazků dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index ani jiný benchmark.

Veškeré informace o investičních akciích se týkají Fondu a jsou shodné i pro Konsolidační celek.

Fond evidoval v účetním období následující druhy investičních akcií:

<b>V jednotkách měny</b>	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023
<b>Fondový kapitál celkem***</b>	4 412 052 506,84 Kč	4 180 479 068,39 Kč	3 864 577 492,02 Kč
<b>Fondový kapitál na IAB</b>	52 671 856,91 €	50 475 757,39 €	50 975 956,11 €
Počet celkem vydaných IAB	4 350 200 ks	4 350 200 ks	4 350 200 ks
Počet nově vydaných IAB	0 ks	0 ks	1 591 409 ks
Počet nově odkoupených IAB	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043924	CZ0008043924	CZ0008043924
Počet participujících IAB*	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAB</b>	<b>12,1079 €</b>	<b>11,6030 €</b>	<b>11,7142 €</b>
<b>Fondový kapitál na IAC</b>	52 585 055,62 €	50 523 754,54 €	46 998 266,03 €
Počet celkem vydaných IAC	3 902 666 ks	3 929 551 ks	3 643 028 ks
Počet nově vydaných IAC	22 955 ks	286 523 ks	420 580 ks
Počet nově odkoupených IAC	49 840 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043932	CZ0008043932	CZ0008043932
Počet participujících IAC*	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAC</b>	<b>13,4741 €</b>	<b>12,8573 €</b>	<b>12,8404 €</b>
<b>Fondový kapitál na IAE</b>	66 503 685,49 €	61 889 899,81 €	57 634 482,24 €
Počet celkem vydaných IAE	6 524 411 ks	6 321 548 ks	5 875 977 ks
Počet nově vydaných IAE	202 863 ks	445 571 ks	3 871 866 ks
Počet nově odkoupených IAE	0 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008048410	CZ0008048410	CZ0008048410
Počet participujících IAE*	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAE</b>	<b>10,1930 €</b>	<b>9,7903 €</b>	<b>9,8084 €</b>
<b>Fondový kapitál na IAX</b>	1 168 841,17 €	1 071 318,93 €	1 081 659,17 €
Počet celkem vydaných IAX	85 986 ks	82 350 ks	82 350 ks
Počet nově vydaných IAX	7 633 ks	0 ks	17 483 ks
Počet nově odkoupených IAX	3 997 ks	0 ks	0 ks
ISIN	CZ0008043940	CZ0008043940	CZ0008043940
Počet participujících IAX*	0 ks	0 ks	2 997 ks
<b>Hodnota IAX</b>	<b>13,5933 €</b>	<b>13,0093 €</b>	<b>13,1484 €</b>
<b>Fondový kapitál na IAY</b>	2 194 122,55 €	2 063 060,77 €	2 084 389,84 €
Počet celkem vydaných IAY	62 000 ks	62 000 ks	62 000 ks
Počet nově vydaných IAY	0 ks	0 ks	0 ks
Počet nově odkoupených IAY	0 ks	0 ks	38 000 ks
ISIN	CZ0008043957	CZ0008043957	CZ0008043957
Počet participujících IAY*	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAY</b>	<b>35,3890 €</b>	<b>33,2751 €</b>	<b>33,4814 €</b>

<b>V CZK</b>	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023
<b>Fondový kapitál celkem***</b>	4 412 052 506,84 Kč	4 180 479 068,39 Kč	3 864 577 497,02 Kč
<i>Fondový kapitál na IAB</i>	1 282 032 997,22	1 270 979 571,10	1 233 978 863,64
<i>Počet celkem vydaných IAB</i>	4 350 200 ks	4 350 200 ks	4 350 200 ks
<i>Počet nově vydaných IAB</i>	0 ks	0 ks	1 591 409 ks
<i>Počet nově odkoupených IAB</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<i>ISIN</i>	CZ0008043924	CZ0008043924	CZ0008043924
<i>Počet participujících IAB*</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAB</b>	<b>294,7063</b>	<b>292,1635</b>	<b>285,1236</b>
<i>Fondový kapitál na IAC</i>	1 279 920 253,72	1 272 188 139,21	1 150 797 287,61
<i>Počet celkem vydaných IAC</i>	3 902 666 ks	3 929 551 ks	3 643 028 ks
<i>Počet nově vydaných IAC</i>	22 955 ks	286 523 ks	420 580 ks
<i>Počet nově odkoupených IAC</i>	49 840 ks	0 ks	0 ks
<i>ISIN</i>	CZ0008043932	CZ0008043932	CZ0008043932
<i>Počet participujících IAC*</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAC</b>	<b>327,9596</b>	<b>323,7468</b>	<b>312,5353</b>
<i>Fondový kapitál na IAE</i>	1 618 699 704,78	1 558 387 677,28	1 403 088 363,86
<i>Počet celkem vydaných IAE</i>	6 524 411 ks	6 321 548 ks	5 875 977 ks
<i>Počet nově vydaných IAE</i>	202 863 ks	445 571 ks	3 871 866 ks
<i>Počet nově odkoupených IAE</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<i>ISIN</i>	CZ0008048410	CZ0008048410	CZ0008048410
<i>Počet participujících IAE*</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAE</b>	<b>248,0976</b>	<b>246,5197</b>	<b>238,7365</b>
<i>Fondový kapitál na IAG</i>	149 545 014,35	0	-
<i>Počet celkem vydaných IAG</i>	1 448 671 ks	0 ks	-
<i>Počet nově vydaných IAG</i>	1 448 671 ks	0 ks	-
<i>Počet nově odkoupených IAG</i>	0 ks	0 ks	-
<i>ISIN</i>	CZ0008052651	CZ0008052651	-
<i>Počet participujících IAG*</i>	0 ks	0 ks	-
<b>Hodnota IAG**</b>	<b>103,2291</b>	<b>100,0000</b>	-
<i>Fondový kapitál na IAX</i>	28 449 593,96	26 975 810,62	26 228 890,72
<i>Počet celkem vydaných IAX</i>	85 986 ks	82 350 ks	82 350 ks
<i>Počet nově vydaných IAX</i>	7 633 ks	0 ks	17 483 ks
<i>Počet nově odkoupených IAX</i>	3 997 ks	0 ks	0 ks
<i>ISIN</i>	CZ0008043940	CZ0008043940	CZ0008043940
<i>Počet participujících IAX*</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAX</b>	<b>330,8609</b>	<b>327,5741</b>	<b>320,0321</b>
<i>Fondový kapitál na IAY</i>	53 404 942,81	51 947 870,19	50 484 091,66
<i>Počet celkem vydaných IAY</i>	62 000 ks	62 000 ks	62 000 ks
<i>Počet vydaných IAY</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<i>Počet odkoupených IAY</i>	0 ks	0 ks	38 000 ks
<i>ISIN</i>	CZ0008043957	CZ0008043957	CZ0008043957
<i>Počet participujících IAY*</i>	0 ks	0 ks	0 ks
<b>Hodnota IAY</b>	<b>861,3683</b>	<b>837,8670</b>	<b>814,9373</b>
<b>V CZK</b>	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023

\* 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.

\*\* Investiční třída IAG je vydávána pouze v českých korunách, proto je uvedena pouze v tabulce a grafu, zobrazující vývoj fondového kapitálu v CZK.

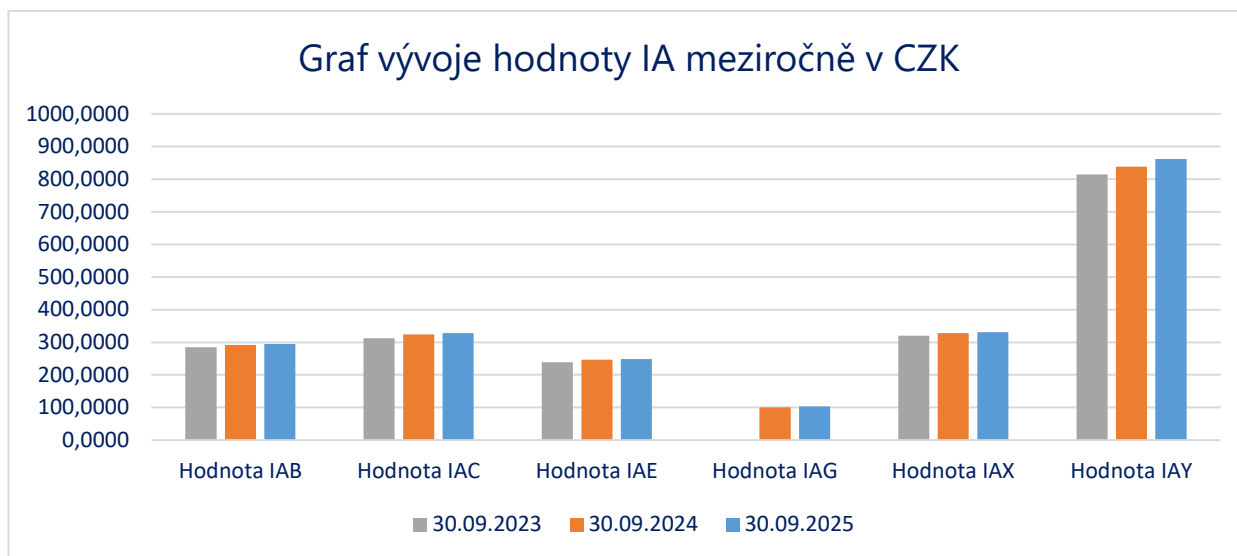
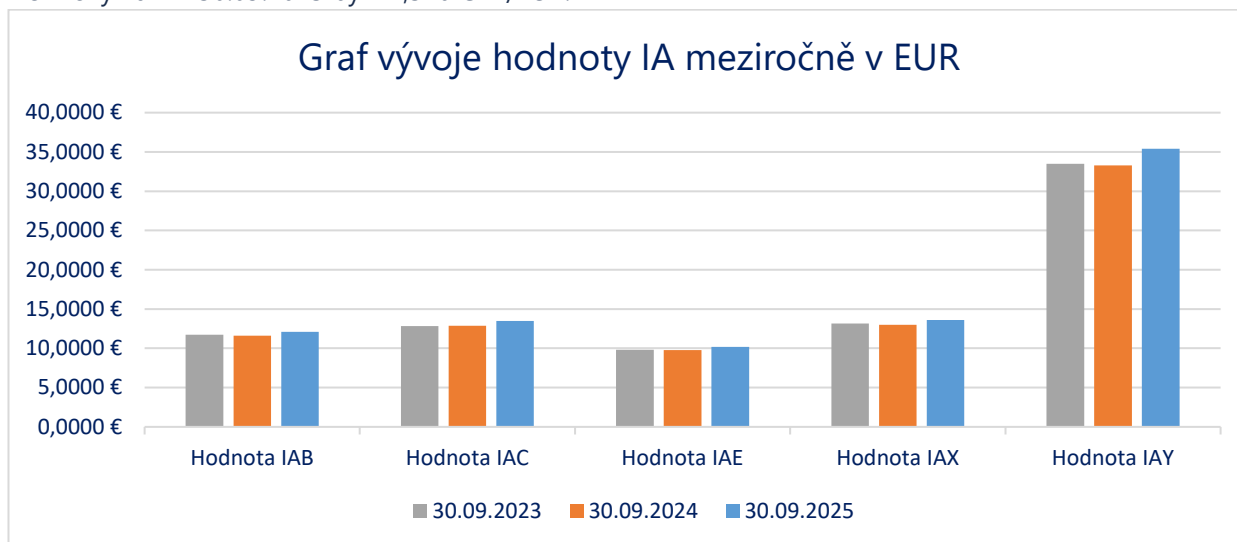
\*\*\* Fondový kapitál zahrnuje participující prostředky a výsledek hospodaření s nimi související.

Dále Fond evidoval v účetním období třídy investičních akcií IAA, IAD a IAF. Tyto třídy doposud nebyly emitovány.

Devizový kurz k 30.09.2023 byl 24,340 CZK/EUR.

Devizový kurz k 30.09.2024 byl 25,180 CZK/EUR.

Devizový kurz k 30.09.2025 byl 24,340 CZK/EUR.



## 18. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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

## 19. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU

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

## 20. ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ

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

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

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

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za risk management a za činnost obhospodařování majetku.

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

## 21. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÉ OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU

<b>Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč</b>	<b>30.09.2025</b>
<i>Pevná složka odměn pracovníků</i>	471 195
<i>Pohyblivá složka odměn pracovníků</i>	31 116
<i>Pevná složka odměn vedoucích osob</i>	116 025
<i>Pohyblivá složka odměn vedoucích osob</i>	9 441
<i>Počet pracovníků</i>	23
<i>Počet vedoucích osob</i>	5
<i>Odměny za zhodnocení kapitálu</i>	0

## 22. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL

<b>Odměna vyplácená obhospodařovatelem v jednotkách Kč</b>	<b>30.09.2025</b>
Odměny pracovníkům	149 760
Počet pracovníků	23
Odměny vedoucím osobám	93 546
Počet vedoucích osob	5

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebyla v účetním období vyplacena.

## 23. ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH

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

## 24. INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZKOVÉM PROFILU FONDU, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU

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

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

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

### Pákový efekt

<b>Ukazatel</b>	<b>30.9.2025</b>	<b>30.9.2024</b>
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	88,62 %	96,98 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	101,65 %	101,38 %

Pákový efekt je využíván v nízké míře, přičemž maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 600 % hodnoty majetku Fondu.

## 25. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ

**Portfolio manažer, člen představenstva:**

**Ing. Martin Trpák**

**Výkon činnosti:**

15. 09. 2021 - 30. 09. 2025

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Prague s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

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

**Předseda představenstva:**

**Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.**

**Výkon činnosti:**

03. 07. 2019 - 30. 09. 2025

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

**Místopředseda představenstva:**

**Ing. Kateřina Hejzlarová**

**Výkon činnosti:**

14. 12. 2021 - 30. 09. 2025

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 vedoucího oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

**Člen představenstva:**

**David Petrů**

**Výkon činnosti:**

01. 04. 2022 - 30. 09. 2025

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

**Člen představenstva:**

**Ing. Karolína Klapalová**

**Výkon činnosti:**

04. 05. 2020 - 30. 09. 2025

Karolína Klapalová je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti Chenen, ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních fondů kvalifikovaných investorů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná

za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

## **26. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL**

<b>Název:</b>	<b>Komerční banka, a.s.</b>
<b>IČO:</b>	453 17 054
<b>Sídlo:</b>	Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07 Praha 1
<b>Výkon činnosti depozitáře:</b>	celé účetní období

Komerční banka, a.s. vykonávala pozici depozitáře Fondu celé účetní období.

## **27. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VICE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

## **28. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE**

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

## **29. OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY**

Konsolidovaný celek není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Konsolidovaný celek nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Konsolidovaný celek nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Konsolidovaný celek v účetním období nenabyl vlastní akcie ani podíly.

## **30. ESG A POLITIKA UDRŽITELNOSTI INVESTOVÁNÍ VE FONDU**

Fond považuje zodpovědné investování za jednu ze svých klíčových priorit. Z tohoto důvodu v roce 2023 implementoval ESG strategii, kterou od té doby úspěšně naplňuje a rozvíjí.

Jako účastník finančního trhu se řídí evropským nařízením SFDR a dle článku 8 se Fond je nadále „světle zeleným fondem“, který se hlásí k podpoře politiky trvalé udržitelnosti. Fond je jedním z prvních realitních investičních fondů, který implementoval ESG strategii v České republice. V následujícím roce plánuje Fond dále upřesňovat, případně rozšiřovat kritéria, které zohledňuje při investičním rozhodování, a to v souladu s evropskou legislativou.

Bližší informace o ESG strategii, environmentálních a sociálních vlastnostech produktu jsou k dispozici v příloze č. 7 této výroční zprávy.

## **31. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠTŮJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY EU**

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

### **32. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

Ve sledovaném účetním období Fond odprodal svůj 100% obchodní podíl ve společnosti ARETE CZ 8 s.r.o.

Dne 25. září 2025 Fond nabyl do svého majetku 100 % obchodního podílu v polské společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o., IČO 000 090 571 2, se sídlem ul. PIĘKNA 18, 00-549, Varšava, Polsko, čímž Fond uskutečnil svou již druhou akvizici na polském trhu a výrazně zvýšil množství aktiv ve správě.

Vedení Fondu neočekává problémy s cash-flow.

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

### **33. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY**

Od 1. 1. 2026 Fond změnil obhospodařovatele. Místo Winstor investiční společnosti a. s. se novým obhospodařovatelem stala ARETE investiční společnost a.s.

Kromě výše uvedeného nebyly identifikovány žádné další události, které by nastaly až po rozvahovém dni a které by byly významné pro zpracování této výroční zprávy.

V Praze, dne 29. ledna 2026

---

Mgr. Lubor Svoboda, MBA.  
Předseda představenstva  
ARETE investiční společnosti a.s.

## PŘÍLOHA Č. 1 – ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE FONDU



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

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

# Zpráva nezávislého auditora

**pro akcionáře fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.**

## *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené individuální 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 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií za rok končící 30. září 2025 a přílohy v individuální účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této individuální účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidovaných aktiv a pasiv Fondu k 30. září 2025 a nekonsolidovaných nákladů a výnosů a nekonsolidovaného výsledku jeho hospodaření za rok končící 30. září 2025 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 individuální účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## *Ostatní informace*

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

Fond k 30. září 2025 nesestavuje individuální výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z tohoto důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.



### ***Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za individuální účetní závěrku***

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení individuální 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 individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování individuální účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v individuální účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení individuální 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 individuální účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že individuální 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 individuální účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé individuální 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 individuální účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v individuální účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení individuální účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v individuální 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 individuální účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda individuální účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede



k věrnému zobrazení.

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

***Statutární auditor odpovědný za zakázku***

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

V Praze dne 30. ledna 2026

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

Ing. Josef Matušů  
Director  
Evidenční číslo 2578

PŘÍLOHA Č. 2 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU OVĚŘENÁ  
AUDITOREM



**ARETE**

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

Za účetní období

od 1. 10. 2024 do 30. 09. 2025

# 1. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## 1.1. ROZVAHA

### ROZVAHA k 30. 9. 2025

#### AKTIVA

tis. Kč		30.09.2025	30.09.2025	Suma	30.09.2024	30.09.2024	Suma
		Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	574 828	66	<b>574 894</b>	183 762	66	<b>183 828</b>
	a) Splatné na požádání	574 828	66	<b>574 894</b>	183 762	66	<b>183 828</b>
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 893 604	0	<b>1 893 604</b>	2 303 321	0	<b>2 303 321</b>
	b) Ostatní pohledávky	1 893 604	0	<b>1 893 604</b>	2 303 321	0	<b>2 303 321</b>
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	2 010 279	0	<b>2 010 279</b>	1 744 067	0	<b>1 744 067</b>
11	Ostatní aktiva	5 781	0	<b>5 781</b>	6 261	0	<b>6 261</b>
13	Náklady a příjmy příštích období	398	0	<b>398</b>	595	0	<b>595</b>

<b>Aktiva v členění na investiční / neinvestiční</b>	<b>4 484 890</b>	<b>66</b>		<b>4 238 006</b>	<b>66</b>	
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 484 956</b>			<b>4 238 072</b>	

#### PASIVA

tis. Kč		30.09.2025	30.09.2025	Suma	30.09.2024	30.09.2024	Suma
		Investiční	Neinvestiční		Investiční	Neinvestiční	
4	Ostatní pasiva	66 060	0	<b>66 060</b>	53 870	0	<b>53 870</b>
5	Výnosy příštích období	5 226	0	<b>5 226</b>	0	0	<b>0</b>
6	Rezervy	1 552	0	<b>1 552</b>	3 657	0	<b>3 657</b>
	b) na daně	1 552	0	<b>1 552</b>	3 657	0	<b>3 657</b>

<b>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</b>	<b>72 838</b>	<b>0</b>	<b>72 838</b>	<b>57 527</b>	<b>0</b>	<b>57 527</b>
---	---------------	----------	---------------	---------------	----------	---------------

8	Základní kapitál	0	100	<b>100</b>	0	100	<b>100</b>
	a) splacený základní kapitál	0	100	<b>100</b>	0	100	<b>100</b>
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-34	<b>-34</b>	0	-34	<b>-34</b>

<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>66</b>
-------------------------------	----------	-----------	-----------	----------	-----------	-----------

<b>Čistá aktiva připadající na držitele IA</b>	<b>4 412 052</b>	<b>0</b>	<b>4 412 052</b>	<b>4 180 479</b>	<b>0</b>	<b>4 180 479</b>
--	------------------	----------	------------------	------------------	----------	------------------

<b>Pasiva v členění na investiční / neinvestiční</b>	<b>4 484 890</b>	<b>66</b>		<b>4 238 006</b>	<b>66</b>	
<b>Pasiva celkem</b>		<b>4 484 956</b>			<b>4 238 072</b>	

## 1.2. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

### PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 09. 2025

<i>tis. Kč</i>		30.09.2025	30.09.2024
1	Poskytnuté přísliby a záruky	4 198 806	3 288 622
2	Poskytnuté zástavy	2 007 164	1 739 942
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4 484 956	4 238 072

### 1.3. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025

<i>tis. Kč</i>			2024/2025	2024/2025	2023/2024	2023/2024
	Pozn.	Investiční	Neinvestiční	Investiční	Neinvestiční	
4	Výnosy z poplatků a provizí	4.1.	1 194	0	1 089	0
5	Náklady na poplatky a provize	4.2.	-27 338	0	-24 457	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.3.	289 274	0	97 442	0
8	Ostatní provozní náklady	4.4.	-583	0	-464	0
9	Správní náklady	4.5.	-82 737	0	-82 753	0
	a) Náklady na zaměstnance		-870	0	-952	0
	aa) Mzdy a platy		-648	0	-687	0
	ab) Sociální a zdravotní pojištění		-222	0	-265	0
	b) Ostatní správní náklady		-81 867	0	-81 801	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	4.6.	179 810	0	-9 143	0
23	Daň z příjmů	4.7.	-3 499	0	-2 628	0
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>176 311</b>	<b>0</b>	<b>-11 771</b>	<b>0</b>
	<b>z toho Zisk nebo ztráta vztahující se k čistým aktivům připadajícím na držitele IA</b>		<b>176 311</b>		<b>-11 771</b>	

#### 1.4. VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

##### VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.10.2024 do 30.09.2025

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.10.2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 34</b>	<b>66</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 30.09.2025</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 34</b>	<b>66</b>
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

##### VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.10.2022 do 30.09.2023

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.10.2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>66</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 30.09.2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>66</b>
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	-34	66

## 1.5. PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

### PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01.10.2024 do 30.09.2025

<i>tis. Kč</i>	Čistá aktiva
<b>Zůstatek k 01.10.2024</b>	<b>4 180 479</b>
Přířaditelný zisk/ztráta za období	176 311
Ostatní změny	55 262
<b>Zůstatek k 30.09.2025</b>	<b>4 412 052</b>

### PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1.10.2023 do 30.9.2024

<i>tis. Kč</i>	Čistá aktiva
<b>Zůstatek k 1.10.2023</b>	<b>3 864 577</b>
Přířaditelný zisk/ztráta za období	-11 771
Ostatní změny	327 673
<b>Zůstatek k 30.9.2024</b>	<b>4 180 479</b>



**ARETE**

**ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.**

**Příloha řádné účetní závěrky**

Za účetní období

od 1. 10. 2024 do 30. 09. 2025

## 1. OBECNÉ INFORMACE

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 27. 3. 2019. Povolení k činnosti investičního fondu bylo uděleno dne 15. 3. 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 zapsala investiční fond s právní subjektivitou podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání Fondu:

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

Fond svěřil obhospodařování svého majetku pro období od 01. 10. 2024 do 30. 09. 2025 společnosti Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868 dle Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fond neměl v účetním období zaměstnance.

Fond nezřídil žádný podfond.

### Sídlo Fondu:

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

### Členové představenstva a dozorčí rady k 30. 9. 2025:

#### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s. IČO 083 15 868	od 15. 09. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. et Ing. Rostislav Plíva, Ph.D. Pověřený zmocněnec	od 15. 09. 2021

#### 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	Mgr. Alica Kobllovská	od 26. 11. 2021
Člen dozorčí rady	Miroslav Barnáš	od 26. 11. 2021
Člen dozorčí rady	Jiří Król	od 01. 02. 2024

Během sledovaného účetního období nedošlo ke změně složení statutárního orgánu a dozorčí rady.

K 30. 09. 2025 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 po celé účetní období.

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi ze dne 6. 11. 2002, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro finanční instituce.

Účetnictví Fondu respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

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

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

V souladu se zákonem o účetnictví v tomto účetním období vznikla Fondu povinnost konsolidace, jelikož je ovládající osobou a splnil kritéria konsolidace podle ZoÚ. Pro sestavení konsolidované účetní závěrky zvolil dle § 23a ZoÚ pravidla dle mezinárodních účetních standardů.

### 3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

#### a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

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

##### - Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nespĺňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

## Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

## Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která 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 úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný

předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

#### Klasifikace vydaných cenných papírů

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou dále vykázány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykázány 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 2024/2025 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 neoponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

##### **c) Finanční závazky**

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

##### **d) Investiční majetek**

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

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

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Fond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Jejich reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 15. 09. 2025, resp. k 28. 10. 2025 v případě jedné majetkové účasti, byla stanovena cena tržní. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí 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 činností Fondu management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, porovnávací a majetkové.

### e) Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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

### f) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává devět druhů investičních akcií. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na Fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabyvání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Fondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet fondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku „4. Ostatní pasiva“ jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

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

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

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

Ke konci účetního období Fond emitoval pět tříd investičních akcií, přičemž nesplňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele IA“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele IA“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

### g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd. V nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje se deriváty evidují v jednotlivých položkách podrozvahy.

#### **h) Náklady a výnosy**

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

#### **i) Ostatní pohledávky a závazky**

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

#### **j) Přepočet cizí měny**

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

#### **k) Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením nezdanitelných výnosů a je dále upraven o slevy na dani v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

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

#### **l) Tvorba rezerv**

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

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

#### **m) Opravy chyb z minulého účetního období**

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### **n) Změny účetních metod**

V účetním období nebyly účetní metody měněny.

#### **o) Regulační požadavky**

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

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

### 4.1. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků	1 194	1 089
<b>Výnosy z poplatků celkem</b>	<b>1 194</b>	<b>1 089</b>

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

### 4.2. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Bankovní poplatky	43	41
Náklady na distribuci	27 295	24 416
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>27 338</b>	<b>24 457</b>

Náklady na distribuci jsou náklady, které plynou z poskytování služeb distributorů za získávání nových investorů do investičních akcií Fondu. Ve sledovaném účetním období dosáhly tyto náklady výše 27 295 tis. Kč (2023/2024: 24 416 tis. Kč).

### 4.3. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Úrokové výnosy z úvěrů a zápůjček	129 313	216 493
Zisky/ztráty z přecenění majetkových účastí	112 847	- 98 678
Zisky/ztráty z prodeje majetkových účastí	- 428	0
Zisky/ztráty z kurzových rozdílů	47 536	- 20 379
Ostatní finanční zisky a ztráty	6	6
<b>Zisk/ztráta z finančních operací</b>	<b>289 274</b>	<b>97 442</b>

Úrokové výnosy se skládají primárně z úroků z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem na financování jejich podnikatelské činnosti. Výnosové úroky za dceřinými a servisními společnostmi byly za sledované účetní období 121 799 tis. Kč (2023/2024: 210 895 tis. Kč). Další výnosové úroky plynuly z termínovaných vkladů u finančních institucí na území ČR ve výši 7 514 tis. Kč (2023/2024: 5 598 tis. Kč).

Všechny majetkové účasti Fondu byly přeceněny na reálnou (tržní) hodnotu v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Přecenění nemovitostních společností vychází ze znaleckého ocenění držených nemovitostí, které provedla společnost Cushman & Wakefield. Ve sledovaném účetním období zisk z přecenění dosáhl výše 112 847tis. Kč (2023/2024: ztráta 98 678 tis. Kč).

Ztráta z prodeje majetkových účastí vznikla z prodeje 100 % podílu ve společnosti ARETE CZ 8 s.r.o., který se uskutečnil v únoru 2025 za tržní hodnotu ve výši 73 tis. Kč.

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

### 4.4. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Ostatní provozní náklady	- 583	-464
<b>Celkem</b>	<b>- 583</b>	<b>-464</b>

Tyto položky v účetním období zahrnují zejména v nákladech pojištění odpovědnosti manažerů ve výši 524 tis. Kč, (2023/2024: 464 tis. Kč) a náklady na obecné pojištění majetku a odpovědnosti.

#### 4.5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

V tabulce níže jsou detailněji vyčísleny správní náklady Fondu za poslední dvě účetní období.

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Odměna statutárního auditora	2 062	2 062
Odměna obhospodařovateli	3 000	2 500
Odměna administrace	3 000	3 758
Odměna za úpisy	88	68
Odměna za financování	648	166
Služby depozitáře	1 162	1 162
Znalecké posudky	2 272	4 083
Právní poradenství	0	585
Propagace a reklama	1 103	1 975
Poradenství a konzultace	1 449	1 768
Ostatní daně a poplatky	64	69
ČSOB custody	636	610
Odměna za daňové poradenství	403	266
Odborný poradce	65 357	62 024
Ostatní správní náklady	623	705
<b>Ostatní správní náklady celkem</b>	<b>81 867</b>	<b>81 801</b>
Osobní náklady - členové dozorčí rady	870	952
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>82 737</b>	<b>82 753</b>

Odměna za administraci byla v minulém účetním období vyšší o jednorázové vícepráce ve výši 1 258 tis. Kč. Letos však žádné takové vícepráce fakturovány na Fond nebyly. Došlo jen k paušálnímu navýšení fakturované částky v souhrnu za sledované účetní období o 500 tis. Kč.

Odborný poradce poskytuje Fondu poradenské služby v oblasti realizace investiční strategie Fondu, provádí vyhledávání a analýzy investičních příležitostí a vytváří tržní analýzy. Dále pak poskytuje administrativní činnosti související s fundraisingem. Odměna za odborného poradce Fondu ve výši 65 357 tis. Kč (2023/2024: 62 042 tis. Kč) je odvozena od výše aktiv Fondu. Její nárůst v účetním období souvisí s nárůstem spravovaného majetku.

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

<b>Přepočtený počet zaměstnanců a počet členů dozorčí rady</b>	<b>k 30.09.2025</b>	<b>k 30.09.2024</b>
Zaměstnanci	0	0
Členové dozorčí rady	6	6

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

Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění ve výši 176 311 tis. Kč (2023/2024: ztráta 11 771 tis. Kč) v investiční části, který navrhuje převést do nerozděleného hospodářského výsledku minulých let. Fond ve vykazovaném období vykázal zisk po zdanění 0 tis. Kč (2023/2024: 0 tis. Kč) v neinvestiční části.

Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let dosahoval v účetním období výše 229 796 tis. Kč (2023/2024: 241 566 tis. Kč), z čehož investiční část tvoří hodnota 229 829 tis. Kč (2023/2024: 241 600 tis. Kč). Od roku 2021 je tato rozvahová položka součástí Čistých aktiv připadajících na držitele IA a je tedy součástí ocenění investičních akcií.

Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let vztahující se k neinvestiční části dosahovaly ve vykazovaném období hodnoty -34 tis. Kč (2023/2024: -34 tis. Kč).

#### 4.7. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Fond dosáhl ve sledovaném období zisku po zdanění ve výši 176 311 tis. Kč (2023/2024: ztráta 11 771 tis. Kč). Na základě předběžných výpočtů byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 3 420 tis. Kč (2023/2024: 3 657 tis. Kč).

Fondu za sledované účetní období nebyly vyměřeny žádné doměrky daní.

<b>Splatná daň v tis. Kč</b>	30.09.2025	30.09.2024
Zisk/ztráta za účetní období před zdaněním	179 810	- 9 143
Úpravy o nedaňový příjem a výdaje	- 111 413	101 159
Slevy na dani a zápočty	0	0
Ostatní položky upravující základ daně	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>68 397</b>	<b>92 016</b>
Odečet daňové ztráty	0	17 308
Další položky upravující základ daně	0	0
<b>Základ daně po zohlednění daňové ztráty a dalších položek</b>	<b>68 397</b>	<b>74 708</b>
Sazba daně	5 %	5 %
<b>Daň z příjmů</b>	<b>3 420</b>	<b>3 735</b>

Údaje za 2023/2024 jsou uvedené jako konečné z podaného daňového přiznání. V účetnictví původně vytvořená rezerva ve výši 3 657 tis. Kč. Tato vytvořená rezerva byla o 78 tis. Kč nižší než výsledná daňová povinnost.

Předpokládaná výše daňové povinnosti za sledovaném období je 3 420 tis. Kč.

#### 4.8. ODLOŽENÁ DAŇ

Odložené daně z příjmů jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Fond ve sledovaném období neúčtoval o odložené dani s ohledem na skutečnost, že žádné přechodné rozdíly v účetním období nevznikly.

#### 4.9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024
Zůstatky na běžných účtech – investiční část	574 828	183 762
Zůstatky na běžných účtech neinvestiční část	66	66
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>574 894</b>	<b>183 828</b>

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny vklady v měnách Kč a EUR na účtech bank sídlících v České republice.

Pohledávky za bankami jsou oceněny ve FVTPL.

#### 4.10. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

<b>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
ARETE HoldCo 1 a.s.	929 681	1 876 789
ARETE Zeta s.r.o.	1 841	1 796
ARETE CZ 1 s.r.o.	404	394
ARETE CZ 2 s.r.o.	1 128	1 101
ARETE CZ 4 s.r.o.	1 128	1 100
PDC Industrial Center 161 sp. z.o.o.	431 059	414 865
VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.	521 322	0
ARETE Property s.r.o.	853	888
ARETE Capital s.r.o.	1 237	1 287
ARETE RE s.r.o.	1 838	1 913
ARETE GLP s.r.o.	1 838	1 913
ARETE RE SK s.r.o.	1 275	1 275
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>1 893 604</b>	<b>2 303 321</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny ve FVTPL.

Ve sledovaném období fond eviduje nevyčerpané přísliby úvěrů společností uvedených v kapitole 4.10.

<b>Poskytnuté přísliby v tis. Kč</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
Poskytnuté přísliby a záruky	4 198 806	3 288 622
<b>Poskytnuté přísliby celkem</b>	<b>4 198 806</b>	<b>3 288 622</b>

#### 4.11. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastní holdingovou společností ARETE HoldCo 1 a.s., kde drží kontinuálně 100% vlastnický podíl. Do majetku této společnosti Fond 19. 12. 2022 převedl deset obchodních podílů ve společnostech a související pohledávky za těmito společnostmi, které do té doby držel. Účelem přesunu bylo vytvořit holdingovou strukturu přijatelnou pro banku, od které holdingová společnost načerpala bankovní úvěr. Z důvodu vytvoření této holdingové struktury došlo ke změně skladby majetku fondu mezi roky 2022 a 2023.

Dne 24. 06. 2024 byl do majetku společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. převeden 100 % obchodní podíl ve společnosti ARETE Milovice s.r.o, Hodnota společnosti při převodu byla stanovena znaleckým posudkem ve výši 58 297 tis. Kč.

Ve sledovaném účetním období došlo ke dvěma událostem spojeným s majetkovými účastmi. Dne 4. 2. 2025 byl prodán 100 % obchodní podíl ve společnosti ARETE CZ 8 s.r.o., Hodnota společnosti byla ke dni prodeje stanovena na 73 tis. Kč. Dne 25. 9. 2025 byl nakoupen 100 % obchodní podíl polské společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.

<b>Název společnosti</b>	<b>IČO</b>	<b>Velikost podílu</b>	<b>Účetní hodnota bez přecenění k 30. 9. 2025</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2025</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2024</b>
ARETE HoldCo 1 a. s.	178 43 553	100 %	1 360 580	1 355 408	1 317 850
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	2 993	617	671
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	5 181	149	188
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	2 001	507	880
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	2 001	507	880
ARETE CZ 5 s.r.o.	193 71 497	100 %	704	136	127
ARETE CZ 6 s.r.o.	193 71 535	100 %	704	136	127
ARETE CZ 7 s.r.o.	193 71 543	100 %	704	136	127
ARETE CZ 8 s.r.o.	193 71 551	100 %	0	0	127
ARETE SK 1 s.r.o.	555 11 376	100 %	893	229	249
ARETE SK 2 s.r.o.	555 12 089	100 %	893	232	250
ARETE SK 3 s.r.o.	555 13 221	100 %	893	231	249
ARETE SK 4 s.r.o.	555 16 688	100 %	894	235	250
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	0000873143	100 %	370 315	444 324	422 092
VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.	0000905712	100 %	147 682	207 432	0
<b>Celkem</b>			<b>1 896 438</b>	<b>2 010 279</b>	<b>1 744 067</b>

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 HoldCo 1 a. s. - sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: správa vlastního majetku, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE 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 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 %.

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

ARETE CZ 6 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 7 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činností: - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

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

ARETE SK 3 s. r. o. - sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A , Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 4 s. r. o. - sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A , Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

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

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

#### 4.12. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období evidoval náklady a příjmy příštích období ve výši 398 tis. Kč (2023/2024: 595 tis. Kč). Náklady se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí.

#### 4.13. OSTATNÍ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>30.09.2025</i>	<i>30.09.2024</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	5 781	6 261
<b><i>Ostatní aktiva celkem</i></b>	<b>5 781</b>	<b>6 261</b>

Položka ostatní aktiva je tvořena zejména poskytnutými krátkodobými zálohami ve výši 5 563 tis. Kč (2023/2024: 5 660 tis. Kč), které se skládají z nevypořádané zálohy na odborného poradce ve výši 5 000 tis. Kč a nevypořádanými zálohami na smluvní odměnu za distribuci ve výši 563 tis. Kč. Dále pohledávkami z obchodních vztahů ve výši 193 tis. Kč (2023/2024: 600 Kč)

#### 4.14. OSTATNÍ PASIVA

<b><i>Ostatní pasiva v tis. Kč</i></b>	<i>30.09.2025</i>	<i>30.09.2024</i>
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	7 062	2 365
<i>Závazky za zaměstnanci/statutáři</i>	40	40
<i>Závazky za institucemi soc. a zdrav. pojištění</i>	25	25
<i>Ostatní přímé daně</i>	8	8
<i>Závazky plynoucí z daně z přidané hodnoty</i>	598	0
<i>Dohadné účty pasivní - ostatní</i>	9 002	9 806
<i>Závazky spojené s pořízením polských společností</i>	31 575	38 817
<i>Závazky z upsání investičních akcií neparticipujících na VH</i>	17 750	2 809
<b><i>Ostatní pasiva celkem</i></b>	<b>66 060</b>	<b>53 870</b>

Dohadné účty pasivní se skládají zejména z následujících položek – odborný poradce 5 609 tis. Kč (2023/2024: 5 301 tis. Kč), dohad za distribuci 1 442 tis. Kč (2023/2024: 2 075 tis. Kč), služby auditu a daňového poradenství 1 187 tis. Kč (2023/2024: 921 tis. Kč).

S nákupem nové polské společnosti do vlastnictví Fondu vznikly závazky v celkové výši 31 575 tis. Kč. Tato částka představuje závazky z titulu poskytnutých právních služeb, dalších poradenských a zprostředkovatelských služeb ve výši 23 877 tis. Kč. Všechny tyto závazky byly k rozvahovému dni pouze odhadovány. Dále byly k rozvahovému dni evidovány závazky celkem ve výši 6 590 tis. Kč, které představují nedoplačenou kupní cenu za tyto podíly dle smlouvy. Dále ještě Fond eviduje závazek za polským finančním úřadem za daň vzniklou z nákupu polské společnosti ve výši 1 107 tis. Kč.

#### 4.15. ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

##### Investiční akcie

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

Akcionáři Fondu mají veškerá práva spojená s akciemi Fondu, která jim uděluje statut Fondu, stanovy Fondu a Zákon o obchodních korporacích, nestanoví-li Zákon o investičních společnostech a investičních fondech něco jiného. Akcionáři Fondu se podílejí na fondovém kapitálu Fondu dle pravidel stanovených statutem Fondu, stanovami Fondu, Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a Zákonem o obchodních korporacích. Na každý druh vydaných akcií připadá určitá část fondového kapitálu, jak vyplývá ze statutu Fondu. Veškeré vydané akcie určitého druhu představují stejný podíl na příslušné části fondového kapitálu připadajícího na daný druh akcií.

V účetním období nebyly vyplaceny žádné dividendy.

<i>v tis. Kč</i>	<i>30.09.2025</i>	<i>30.9.2024</i>
<i>Čistá hodnota aktiv celkem*</i>	4 412 052	4 180 479
<i>Fondový kapitál na IAB</i>	1 282 033	1 270 980
<i>Počet celkem vydaných IAB</i>	4 350 200 ks	4 350 200 ks
<i>Počet participujících IAB**</i>	0 ks	0 ks
<i>Fondový kapitál na IAC</i>	1 279 920	1 272 188
<i>Počet celkem vydaných IAC</i>	3 902 666 ks	3 929 551 ks
<i>Počet participujících IAC**</i>	0 ks	0 ks
<i>Fondový kapitál na IAE</i>	1 618 700	1 558 387
<i>Počet celkem vydaných IAE</i>	6 524 411 ks	6 321 548 ks
<i>Počet participujících IAE**</i>	0 ks	0 ks
<i>Fondový kapitál na IAG</i>	149 545	0
<i>Počet celkem vydaných IAG</i>	1 448 671 ks	0 ks
<i>Počet participujících IAG**</i>	0 ks	0 ks
<i>Fondový kapitál na IAX</i>	28 449	26 976
<i>Počet celkem vydaných IAX</i>	85 986 ks	82 350 ks
<i>Počet participujících IAX**</i>	0 ks	0 ks
<i>Fondový kapitál na IAY</i>	53 405	51 948
<i>Počet celkem vydaných IAY</i>	62 000 ks	62 000 ks
<i>Počet participujících IAY**</i>	0 ks	0 ks

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

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

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

#### **4.16. VLASTNÍ KAPITÁL**

Vlastní kapitál neinvestiční části dosáhl k 30. 09. 2025 výše 66 tis. Kč (2023/2024: 66 tis. Kč). Je tvořen základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč (2023/2024: 100 tis. Kč) a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 34 tis. Kč (2023/2024: ztráta 34 tis. Kč).

### **5. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

#### **5.1. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Fond k rozvahovému dni vykázal hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech, tedy ve výši 4 484 956 tis. Kč (2023/2024: 4 238 072 tis. Kč).

#### **5.2. POSKYTNUTÉ PŘISLIBY A ZÁRUKY**

Fond na základě uzavřených smluv o úvěrech s ovládanými společnostmi jim přislíbil poskytnout v případě potřeby finanční prostředky až do výše 4 198 806 tis. Kč (2023/2024: 3 288 622 tis. Kč). Nejvýznamnější je smlouva se společností ARETE HoldCo 1 a.s. na úvěr ve zbývajícím výši 3 938 926 tis. Kč (2023/2024: 3 160 551 tis. Kč).

#### **5.3. POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY**

Fond na základě vztahu s financujícími institucemi uzavřel zástavní smlouvu, předmětem, které byla zástava jediné hromadné akcie společnosti ARETE HoldCo 1 a.s., k zajištění dluhů až do výše 350 mil. EUR. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 1 355 408 tis. Kč (2023/2024: 1 317 850 tis. Kč).

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 25. srpna 2021, předmětem, které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 31 000 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 444 324 tis. Kč (2023/2024: 422 092 tis. Kč).

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 17. 9. 2025, předmětem, které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 33 000 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 207 432 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

#### **5.4. 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 peněžité plnění členům statutárního orgánu a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 6. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<b>k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	574 894	<b>574 894</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 893 604	<b>1 893 604</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	2 010 279	-	<b>2 010 279</b>
11. Ostatní aktiva	-	-	5 781	<b>5 781</b>

<b>k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
4. Ostatní pasiva	-	-	65 454	<b>65 454</b>

<b>k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	183 828	<b>183 828</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	2 303 321	<b>2 303 321</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	1 744 067	-	<b>1 744 067</b>
11. Ostatní aktiva	-	-	6 261	<b>6 261</b>

<b>k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
4. Ostatní pasiva	-	-	53 862	<b>53 862</b>

## 7. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Fondu. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny nemovitosti, účasti v obchodních společnostech, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Fondu. Tržním rizikem se rozumí také riziko změny tržních cen pořizovacích nákladů a riziko poklesu výnosů.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Fondu účasti v obchodních společnostech, které pronajímaly nebo stavěly průmyslové skladové a výrobní prostory a dále také úvěry vůči těmto obchodním společnostem. Pro vyhodnocení tržního rizika byla použita minima cenového rozpětí průměrného nájmu průmyslových nemovitostí uvedená v pravidelných odvětvových reportech společnosti 108 Real Estate a.s. Vycházíme z předpokladu, že směrodatná odchylka ročních změn těchto průměrných nájmu za posledních 5 let poskytne věrohodný obraz o cenové volatilitě, a tedy přeneseně i o tržním riziku.

### Směrodatná odchylka roční procentní změny cen nájmu v průmyslových nemovitostech za posledních 5 let

2021	2,35 %	Nízká až střední volatilita
2022	4,07 %	Střední až vysoká volatilita
2023	4,13 %	Střední až vysoká volatilita
2024	6,58 %	Vysoká volatilita

V posledních letech má volatilita cen nájmu rostoucí tendenci, a přeneseně i tržní riziko. Tržní riziko je ve sledovaném období hodnoceno jako vysoké.

### Provozní rizika

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

Ve sledovaném období je provozní riziko vyhodnoceno jako nízké.

### Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Fondu v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Fondu přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést až k pozastavení odkupování investičních akcií. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Fondu, na kterém vázne zástavní nebo jiné právo třetích osob nebo má nedostatečnou infrastrukturu potřebnou k využívání nemovitosti. Tato rizika souvisí také s rizikem vyplývajícím z oceňování nemovitostí.

Aktiva Fondu jsou převážně tvořena účastmi v obchodních korporacích a úvěry poskytnutými do těchto korporací. Nejlikvidnější část aktiv tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, které představují 12,82 % celkových aktiv Fondu.

Pasiva Fondu tvoří převážně fondový kapitál. Dále zahrnují cizí zdroje, převážně závazky z obchodních vztahů a rezervy, zejména na daň z příjmů.

Fond ve sledovaném období prošel zátěžovými testy. Riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	574 828	0	0	0	0	<b>574 828</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	66	0	0	0	0	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	1 893 604	0	0	<b>1 893 604</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	5 781	0	0	0	0	<b>5 781</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	56	342	0	0	0	<b>398</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	2 010 279	<b>2 010 279</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>580 731</b>	<b>342</b>	<b>1 893 604</b>	<b>0</b>	<b>2 010 279</b>	<b>4 484 956</b>
<i>Závazky z upsání IA</i>	0	17 750	0	0	0	<b>17 750</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	0	0	0	0	4 412 052	<b>4 412 052</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	0	0	66	<b>66</b>
<i>Rezervy</i>	0	1 552	0	0	0	<b>1 552</b>
<i>Jiná pasiva výše neuvedená</i>	28 992	24 544	0	0	0	<b>53 536</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>28 992</b>	<b>43 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 412 118</b>	<b>4 484 956</b>

<b>Gap</b>	<b>551 739</b>	<b>- 43 504</b>	<b>1 893 604</b>	<b>0</b>	<b>- 2 401 839</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>551 739</b>	<b>508 235</b>	<b>2 401 839</b>	<b>2 401 839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	183 762	0	0	0	0	<b>183 762</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	66	0	0	0	0	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	2 303 321	0	0	<b>2 303 321</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	6 856	0	0	0	0	<b>6 856</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	1 744 067	<b>1 744 067</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>190 684</b>	<b>0</b>	<b>2 303 321</b>	<b>0</b>	<b>1 744 067</b>	<b>4 238 072</b>

<i>Závazky z upsání IA</i>	0	2 809	0	0	0	<b>2 809</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	0	0	0	0	4 180 479	<b>4 180 479</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	0	0	66	<b>66</b>
<i>Rezervy</i>	0	3 657	0	0	0	<b>3 657</b>
<i>Jiná pasiva výše neuvedená</i>	51 061	0	0	0	0	<b>51 061</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>51 061</b>	<b>6 466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 180 540</b>	<b>4 238 072</b>

<b>Gap</b>	<b>139 623</b>	<b>-6 466</b>	<b>2 303 321</b>	<b>0</b>	<b>-2 436 478</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>139 623</b>	<b>133 157</b>	<b>2 436 478</b>	<b>2 436 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Riziko týkající se málo likvidní části portfolia Společnosti je řízeno aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování investičních akcií, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení, případně smluvními ujednáními se subjekty, které mají platební závazky vůči fondu.

#### Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech

– v tis. Kč

	30.09.2025	30.09.2024
Pohledávky za bankami	12,82 %	4,34 %
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>12,82 %</b>	<b>4,34 %</b>

#### Riziko koncentrace

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Fondu na oblast výstavby a provozování skladovacích a výrobních hal v Česku, Slovensku a Polsku, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit hodnotu majetku Fondu v případě negativního ekonomického vývoje v daných oblastech koncentrace investiční činnosti. Riziko je mírně částečnou geografickou diverzifikací.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

#### Riziko selhání protistrany

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

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko Fondu je spojeno především s investicemi do pevně úročených aktiv, jakými mohou být úvěry obchodním společností s pevně smlouvenou úrokovou sazbou nebo termínové, pevně úročené, vklady.

Fondem poskytnuté úvěry jsou zpravidla plovoucí a zohledňují tak úrokové sazby stanovené příslušnou centrální bankou. Úrokové riziko bylo ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Přílišná volatilita úrokových sazeb může mít negativní vliv na úvěrované subjekty, které spadají do ekonomicky spjaté skupiny s Fondem. V roce 2025 poklesl 3M EURIBOR z 2,74 % na 2,09 % (v roce 2024 pokles z 3,91 % na 2,92 %). Aktuální předpověď Evropské centrální banky (ECB) pro rok 2026 neukazuje na zvyšování úrokových sazeb, ani na vysokou volatilitu.

### Měnové riziko

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

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	505 832	0	68 996	<b>574 828</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	0	0	66	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	1 893 604	0	0	<b>1 893 604</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	781	0	5 000	<b>5 781</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	0	0	398	<b>398</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	3 574	0	2 006 705	<b>2 010 279</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 403 791</b>	<b>0</b>	<b>2 081 165</b>	<b>4 484 956</b>

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
<i>Závazky z upsání IA</i>	6 750	0	11 000	<b>17 750</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	3 860 158	0	551 894	<b>4 412 052</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	66	<b>66</b>
<i>Rezerva DPPO</i>	0	0	1 552	<b>1 552</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	39 787	1 107	12 642	<b>53 536</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>3 906 695</b>	<b>1 107</b>	<b>577 154</b>	<b>4 484 956</b>

Čistá devizová pozice	- 1 502 904	- 1 107	1 504 011	0
-----------------------	-------------	---------	-----------	---

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami – investiční část	182 685	0	1 077	<b>183 762</b>
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	0	0	66	<b>66</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 303 321	0	0	<b>2 303 321</b>
Ostatní aktiva	1 761	0	4 500	<b>6 261</b>
Náklady a příjmy příštích období	15	0	580	<b>595</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 396	0	1 741 671	<b>1 744 067</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 490 178</b>	<b>0</b>	<b>1 747 894</b>	<b>4 238 072</b>

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
Závazky z upsání IA	2 809	0	0	<b>2 809</b>
Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA	3 950 650	0	229 829	<b>4 180 479</b>
Vlastní kapitál – neinvestiční část	0	0	66	<b>66</b>
Rezerva DPPO	0	0	3 657	<b>3 657</b>
Ostatní pasiva	39 195	3 329	8 537	<b>51 061</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>3 992 654</b>	<b>3 329</b>	<b>242 089</b>	<b>4 238 072</b>

Čistá devizová pozice	-1 502 476	- 3 329	1 505 805	0
-----------------------	------------	---------	-----------	---

### **Analýza citlivosti měnového rizika**

Při čisté devizové pozici dosahující k 30. 9. 2025 hodnoty -1 502 904 tis. Kč ( (2023/2024: -1 502 476 tis. Kč) je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 6,90 % (tj. 2x směrodatná odchylka relativní změny měnového kurzu CZK vůči EUR za sledované období), na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA cca ve výši 3,28 % (2023/2024: 1,80 %) z čistých aktiv Fondu k 30. 09. 2025.

### **Úvěrové riziko**

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Fondu, svůj dluh nesplátí řádně a včas. Tato rizika Investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, dostatečným rozložením investic vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Pro vyhodnocení úvěrového rizika byla použita metodologie Czech Credit Bureau, a.s., která stanovuje pravděpodobnost bankrotu subjektu do 1 roku na hromadných datech podnikatelských subjektů v České a Slovenské republice.

Dlužníci vůči aktivům Fondu	Částka dluhu v Kč	Podíl na aktivech	Riziko tržního selhání	Slovní hodnocení tržního rizika
ARETE HoldCo 1 a.s.	929 680 658	20,73 %	0,47 %	Nízké
ARETE Zeta s.r.o.	1 841 403	0,04 %	0,81 %	Nízké
Arete CZ 1 s.r.o.	403 945	0,01 %	0,47 %	Nízké
Arete CZ 2 s.r.o.	1 128 139	0,03 %	0,47 %	Nízké
Arete CZ 4 s.r.o.	1 128 139	0,03 %	0,47 %	Nízké
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	431 058 908	9,61 %	Nehodnoceno	Nehodnoceno
VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.	521 321 840	11,62 %	Nehodnoceno	Nehodnoceno
ARETE Property s.r.o.	853 392	0,02 %	0,38 %	Nízké
ARETE Capital s.r.o.	1 236 873	0,03 %	0,92 %	Nízké
ARETE RE s.r.o.	1 838 319	0,04 %	0,38 %	Nízké
ARETE GLP s.r.o.	1 838 319	0,04 %	0,38 %	Nízké
ARETE RE SK s.r.o.	1 274 355	0,03 %	0,76 %	Nízké
<b>Celkem</b>	<b>1 893 604 291</b>	<b>42,22 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>Nízké</b>

#### Výsledné hodnocení tržních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %
Výsledné riziko tržního selhání	<b>0,1 %</b>	-	-

Úvěrové riziko dvou polských subjektů nebylo vyčísleno z důvodu neexistujících dat. Na základě hloubkových analýz provedených při akvizici a dalších získaných informací bylo stanoveno toto riziko jako nízké.

Ve sledovaném období bylo celkové úvěrové riziko vyhodnoceno jako nízké.

#### Riziko pákového efektu

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

Riziko pákového efektu bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### Riziko zrušení Fondu

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

Riziko zrušení Fondu bylo a je dlouhodobě vyhodnoceno jako nízké.

## Rizika spojená s investiční strategií Fondu

Převážnou část majetku Fondu představují průmyslové skladové a výrobní prostory ve vlastnictví obchodních společností, v nichž má Fond majetkovou účast. S tímto typem majetku jsou spojena zejména následující rizika:

- a) nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva;
- b) právních vad;
- c) nepříznivé změny právního prostředí v zemích, kde má Fond umístěné investice;
- d) ztráty příjmu v důsledku změny tržního prostředí, neočekávaných oprav/úprav nemovitosti, selhání nájemce a dalších neočekávaných událostí;
- e) stavebních vad;
- f) poškození nemovitostí v důsledku vyšší moci nebo lidského selhání;
- g) týkající se nákupu pozemků, kdy může dojít k tomu, že budoucí nájemce či vlastník odstoupí od svého záměru nebo nebude ochoten zaplatit původně domluvenou cenu, například vlivem tržních podmínek;
- h) umístění pozemků a jejich využití spočívá v tom, že se nepodaří správně zvolit lokalitu či využití pozemků anebo se nepodaří změnit využití pozemků;
- i) spojená s výstavbou vyplývají především z délky výstavby, během které se mohou měnit podmínky na trhu;
- j) nezískání veřejnoprávních povolení. Pozdržení nebo odmítnutí úřadů vydat potřebná povolení může neúměrně zvýšit náklady konkrétní stavby nebo jí úplně zastavit.

Ve sledovaném období nebylo žádné z uvedených rizik vyhodnoceno jako významné.

Výčet rizik vyplývajících z činnosti Fondu v této příloze k účetní závěrce není vyčerpávající a jedná se pouze o hlavní a specifická rizika. Podrobněji jsou rizika popsána ve statutu Fondu.

## 8. MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

<b>Finanční aktiva k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	574 894	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	1 893 604
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	2 010 279
<i>Ostatní aktiva</i>	-	5 781	-

<b>Finanční závazky k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	-	65 454	-

<b>Finanční aktiva k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	-	183 828	-
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	-	-	2 303 321
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	-	-	1 744 067
<i>Ostatní aktiva</i>	-	6 261	-

<b>Finanční závazky k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	-	53 862	-

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

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

### **b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

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

#### **Pohledávky za bankami**

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

#### **Pohledávky za nebankovními subjekty**

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

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

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

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

#### **Účasti s rozhodujícím vlivem**

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

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

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

#### **Ostatní aktiva**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů, ale došlo k přehodnocení zařazení z úrovně 3 s ohledem na neexistenci významných nepozorovatelných vstupů.

#### **Ostatní pasiva**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv 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, ale došlo k přehodnocení zařazení z úrovně 3 s ohledem na neexistenci významných nepozorovatelných 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 30.09.2025</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty Účasti s rozhodujícím vlivem	1 893 604	Diskontované peněžní toky	Marže Diskontní míra	2,25 – 4,5 %
	2 010 279	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné, Diskontní míra	5 - 7%

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2024</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty Účasti s rozhodujícím vlivem	2 303 321	Diskontované peněžní toky	Marže	2,4 – 2,6 %
	1 744 067	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné, Diskontní míra	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 náležitých držitelům investičních akcií:

##### a. Pohledávky za nebankovními subjekty

<b>Senzitivita v tis. Kč k 30.09.2025</b>	<b>Marže 2,4 – 2,6 %</b>	<b>Marže +1 %</b>	<b>Marže -1 %</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	1 893 604	42 976	-42 980

<b>Senzitivita v tis. Kč k 30.09.2024</b>	<b>Marže 3 – 3,5 %</b>	<b>Marže +1 %</b>	<b>Marže -1 %</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	2 303 321	50 558	-50 564

##### b. Účasti s rozhodujícím vlivem

<b>Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč k 30.09.2025</b>						
	<b>Změna výše nájmu</b>					
<b>Změna výše reálné hodnoty</b>	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%	
<b>Změna výnosové míry nemovitosti</b>	-0.50%	344 995	469 227	593 239	717 738	841 726
	-0.25%	49 386	166 388	282 904	399 906	516 665
	0.00%	-220 642	-110 236	0	109 043	219 790
	0.25%	-461 194	-357 482	-253 477	-148 961	-45 053
	0.50%	-689 406	-590 586	-492 252	-393 651	-295 536

Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč k 30.09.2024						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	445 208	585 913	725 612	865 537	1 005 991
	-0.25%	83 622	215 213	345 142	477 589	608 298
	0.00%	-246 940	-123 835	0	123 105	246 058
	0.25%	-541 773	-425 365	-309 437	-194 011	-77 705
	0.50%	-820 163	-710 302	-600 819	-491 513	-382 459

### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

	Pohledávky za nebank. subj.	Majetkové účasti
<b>Zůstatek k 30.9.2024</b>	<b>2 303 321</b>	<b>1 744 067</b>
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	57 557	112 847
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	656 956	153 866
Pokles	1 124 230	501
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
<b>Zůstatek k 30.9.2025</b>	<b>1 893 604</b>	<b>2 010 279</b>

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

K 30.9.2025 ani k 30.09.2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

### 9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
  - a. ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným 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:

**Vztahy se spřízněnými stranami v tis. Kč**

<b>k 30.09.2025</b>	30.09.2025	30.9.2024
Poskytnuté úvěry	1 893 604	2 303 321
Majetkové účasti	2 010 279	1 744 067
Ostatní aktiva	5 757	6 261
Vydané investiční akcie	49 877	51 155
Ostatní pasiva	34 716	7 708

<b>2024/2025 v tis. Kč</b>	2024/2025	2023/2024
Úrokový výnos	121 799	210 895
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	- 81 430	-73 253

<b>Vývoj pohledávek v tis. Kč k 30.09.2025</b>	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Kurzové rozdíly	Konečný stav
ARETE HoldCo 1 a.s.	1 876 789	226 961	1 123 717	- 50 352	929 681
ARETE Zeta s.r.o.	1 796	221	113	- 62	1 842
ARETE CZ 1 s.r.o.	394	49	25	- 14	404
ARETE CZ 2 s.r.o.	1 101	135	70	- 38	1 128
ARETE CZ 4 s.r.o.	1 101	135	70	- 38	1 128
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	414 864	30 760	0	- 14 565	431 059
VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.	0	520 252	0	1 070	521 322
ARETE Property s.r.o.	888	30	35	- 30	853
ARETE Capital s.r.o.	1 287	43	50	- 43	1 237
ARETE RE s.r.o.	1 913	64	75	- 64	1 838
ARETE GLP s.r.o.	1 913	64	75	- 64	1 838
ARETE RE SK s.r.o.	1 275	43	0	- 44	1 274
<b>Vývoj pohledávek celkem</b>	<b>2 303 321</b>	<b>778 757</b>	<b>1 124 230</b>	<b>- 64 244</b>	<b>1 893 604</b>

<b>Vývoj pohledávek v tis. Kč k 30.09.2024</b>	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Kurzové rozdíly	Konečný stav
ARETE HoldCo 1 a.s.	2 549 236	1 466 552	2 232 701	93 702	1 876 789
ARETE Zeta s.r.o.	3 030	158	1 500	108	1 796
ARETE CZ 1 s.r.o.	354	27	0	13	394
ARETE CZ 2 s.r.o.	2 109	110	1 200	82	1 101
ARETE CZ 4 s.r.o.	2 109	110	1 200	82	1 101
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	0	413 795	0	1 069	414 864
ARETE Milovice s.r.o.	248 342	13 229	267 343	5 772	0
ARETE Property s.r.o.	2 949	84	2 213	68	888
ARETE Capital s.r.o.	2 485	106	1 398	94	1 287
ARETE RE s.r.o.	5 541	174	3 946	144	1 913
ARETE GLP s.r.o.	5 541	174	3 945	143	1 913
ARETE RE SK s.r.o.	3 694	116	2 631	96	1 275
<b>Vývoj pohledávek celkem</b>	<b>2 825 390</b>	<b>1 894 635</b>	<b>2 518 077</b>	<b>101 373</b>	<b>2 303 321</b>

Fond také na základě vztahu s financujícími institucemi uzavřel zástavní smlouvu na hromadnou akcií společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 1 355 408 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 1 317 850 tis. Kč).

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 25. srpna 2021, předmětem, které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 31 000 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 444 324 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 422 092 tis. Kč).

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 17. 9. 2025, předmětem, které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 33 000 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 207 432 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 0 Kč).

## **10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

Ve sledovaném účetním období Fond prodal svůj 100% obchodní podíl ve společnosti ARETE CZ 8 s. r. o a nakoupil 100% obchodní podíl v polské společnosti VEVIERA INVEATMENTS sp. z o.o., IČO 0000905712, se sídlem Plac Europejski 1, 00-844 Warsaw.

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

## **11. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ**

Od 1. 1. 2026 Fond změnil svého obhospodařovatele. Místo dosavadního obhospodařovatele Winstor investiční společnost a. s. se novým obhospodařovatelem stala

Kromě výše uvedeného nebyly identifikovány žádné další události, které by nastaly až po rozvahovém dni a které by byly významné pro zpracování této výroční zprávy.

V Praze, dne 29. ledna 2026

---

Mgr. Lubor Svoboda, MBA.  
Předseda představenstva  
ARETE investiční společnosti a.s.

## PŘÍLOHA Č. 4 – ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE



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

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

# Zpráva nezávislého auditora

**pro akcionáře fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.**

## Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také „Fond“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 30. září 2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 30. září 2025 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 30. září 2025 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 30. září 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



### **Ostatní informace**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou a individuální účetní závěrku a naše zprávy auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou 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 v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za konsolidovanou účetní závěrku**

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést skupinový audit tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při utvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely skupinového auditu, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

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

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

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

V Praze dne 30. ledna 2026

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

Ing. Josef Matušů  
Director  
Evidenční číslo 2578

PŘÍLOHA Č. 5 – KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA OVĚŘENÁ  
AUDITOREM



**ARETE**

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Za účetní období

od 1. 10. 2024 do 30. 09. 2025

## 1. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### 1.1. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

#### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

k 30. 9. 2025

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

#### AKTIVA

tis. Kč		30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
<b>3</b>	<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>628 286</b>	<b>214 015</b>	
3a	Pohledávky za bankami - investiční	628 220	213 949	383 585
	a) splatné na požádání	628 220	213 949	383 585
3b	Pohledávky za bankami - neinvestiční	66	66	66
	a) splatné na požádání	66	66	66
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	3 707 649	3 980 826	3 873 577
	b) ostatní pohledávky	3 707 649	3 980 826	3 873 577
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	2 638 759	2 692 679	810 145
11	Ostatní aktiva	6 150	6 675	2 705
13	Náklady a příjmy příštích období	26 826	27 727	21 958
<b>Aktiva celkem</b>		<b>7 007 670</b>	<b>6 921 922</b>	<b>5 092 036</b>

#### PASIVA

tis. Kč		30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
1	Závazky vůči bankám	2 486 067	2 633 433	1 189 617
	a) ostatní krátkodobé závazky	79 414	84 974	36 509
	b) ostatní dlouhodobé závazky	2 406 653	2 548 459	1 153 108
4	Ostatní pasiva	102 707	103 626	36 747
5	Výnosy a výdaje příštích období	5 226	661	0
6	Rezervy	1 552	3 657	1 029
	b) na daně	1 552	3 657	1 029
<i>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</i>		<i>2 595 552</i>	<i>2 741 377</i>	<i>1 227 393</i>
8	Základní kapitál	100	100	100
	a) splacený základní kapitál	100	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 34	- 34	- 34
<i>Vlastní kapitál celkem</i>		<i>66</i>	<i>66</i>	<i>66</i>
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>		<i>4 412 052</i>	<i>4 180 479</i>	<i>3 864 577</i>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>7 007 670</b>	<b>6 921 922</b>	<b>5 092 036</b>

## 1.2. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

za období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025  
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

tis. Kč		2024/2025	2023/2024
	Pozn.		
4	Výnosy z poplatků a provizí	1 194	1 089
5	Náklady na poplatky a provize	- 39 769	- 33 583
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	324 901	126 560
7	Ostatní provozní výnosy	- 275	275
8	Ostatní provozní náklady	- 589	- 468
9	Správní náklady	- 105 652	- 103 016
	a) Náklady na zaměstnance	- 870	- 952
	aa) Mzdy a platy	- 648	- 687
	ab) Sociální a zdravotní pojištění	- 222	- 265
	b) Ostatní správní náklady	- 104 782	- 102 064
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	179 810	- 9 143
23	Daň z příjmů	- 3 499	- 2 628
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>176 311</b>	<b>- 11 771</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření (změna čistých aktiv připadajících na držitele IA)</b>		<b>176 311</b>	<b>- 11 771</b>

### 1.3. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

#### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. 10. 2024 do 30. 09. 2025

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.10.2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 34</b>	<b>66</b>
<b>Zůstatek k 30.09.2025</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 34</b>	<b>66</b>
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	- 34	66

#### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

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

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

<i>tis. Kč</i>	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 01.10.2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>66</b>
<b>Zůstatek k 30.09.2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>66</b>
z toho: investiční	0	0	0	0	0	0
neinvestiční	100	0	0	0	-34	66

#### 1.4. KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

##### PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025  
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

<i>tis. Kč</i>	Čistá aktiva
<b>Zůstatek k 01.10.2024</b>	<b>4 180 479</b>
Přířaditelný zisk/ztráta za období	176 311
Emise investičních akcií a ostatní změny	55 262
<b>Zůstatek k 30.09.2025</b>	<b>4 412 052</b>

##### PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024  
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

<i>tis. Kč</i>	Čistá aktiva
<b>Zůstatek k 01.10.2023</b>	<b>3 864 577</b>
Přířaditelný zisk/ztráta za období	-11 771
Emise investičních akcií a ostatní změny	327 673
<b>Zůstatek k 30.09.2024</b>	<b>4 180 479</b>

## 1.5. KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PĚNĚŽNÍCH TOCÍCH

### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PĚNĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

v tis. Kč

	2024/2025	2023/2024
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>179 810</b>	<b>- 9 143</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty vlastněných podílů	- 157 715	23 636
Výnosy z úroků	- 269 155	- 328 813
Náklady z úroků	135 883	105 137
Ztráta z prodeje podílu	50 200	0
Změna reálné hodnoty ostatních finančních nástrojů	1 266	0
Ostatní nepeněžní operace	- 3 346	200 466
<b>Nepeněžní toky celkem</b>	<b>- 242 867</b>	<b>426</b>
<i>Změna stavu pohledávek a závazků (provozní činnost)</i>		
Snížení (zvýšení) ostatních aktiv	- 880	- 6 459
Snížení (zvýšení) nákladů a příjmů příštích období	901	- 5 769
Zvýšení (snížení) ostatních pasiv	- 4 508	34 788
Zvýšení (snížení) výnosů a výdajů příštích období	4 565	661
Zaplacená DPPO	- 5 603	0
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy</i>		
Změna stavu dlouhodobého finančního majetku	161 410	- 1 906 170
Snížení (zvýšení) pohledávek za nebankovními subjekty (dlouhodobé)	315 735	- 30 339
Přijaté úroky	217 915	88 240
Přijaté provozní úroky, úroky SWAP	351	7 918
Změna stavu krátkodobých poskytnutých půjček	- 5 560	48 465
Změna stavu dlouhodobých poskytnutých půjček	- 141 805	1 395 351
Zaplacené úroky	- 127 648	- 105 018
Zaplacené provozní úroky, úroky SWAP	- 7 747	0
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>407 126</b>	<b>- 478 332</b>
<i>Finanční činnost</i>		
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálových fondů	55 262	327 673
Závazky z upsaných akcií	14 941	- 10 260
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>70 203</b>	<b>317 413</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>414 272</b>	<b>- 169 636</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	214 015	383 651
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.	628 287	214 015



**ARETE**

**Komentář konsolidované účetní závěrky**

Za účetní období

od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025

## 2. OBECNÉ INFORMACE

### 2.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Investiční Fond“) má sídlo v České republice. Sídlo Fondu je na adrese: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 – Smíchov. 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 zapíše investiční fond s právní subjektivitou podle § 597 písm. a) ZISIF a tímto dnem se Fond považuje za investiční fond, který je obhospodařován investiční společností a zapsán v seznamu podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

Fond neměl v účetním období zaměstnance.

Fond nezřídil žádný podfond.

#### Členové představenstva a dozorčí rady k 30. 9. 2025

##### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s. IČO 083 15 868	od 15. 9. 2021
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. et Ing. Rostislav Plíva, Ph.D. Pověřený zmocněnec	od 15. 9. 2021

##### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Mgr. Lubor Svoboda, MBA	od 1. 1. 2021
Místopředseda dozorčí rady	Róbert Idés	od 1. 1. 2021
Člen dozorčí rady	Martin Konečný	od 1. 1. 2021
Člen dozorčí rady	Mgr. Alica Koblůvská	od 26. 11. 2021
Člen dozorčí rady	Miroslav Barnáš	od 26. 11. 2021
Člen dozorčí rady	Jiří Król	od 1. 2. 2024

Během sledovaného účetního období nedošlo ke změně složení statutárního orgánu a dozorčí rady.

K 30. 9. 2025 byli vlastníky společnosti Mgr. Lubor Svoboda (50 % zakladatelských akcií) a Róbert Idés (50 % zakladatelských akcií).

#### Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Fond svěřil obhospodařování svého majetku pro období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025 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.

#### Osoba auditora

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Pobřežní 648/1a  
186 00 Praha 8  
IČO 496 19 187

## 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 po celé účetní období.

## 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.

### 2.2. INFORMACE O KONSOLIDOVANÉM CELKU

Tato konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje mateřskou společnost ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. (dále také jako „**Fond**“) a jeho dceřinou společnost ARETE HoldCo 1 a.s. (dále také jako „**ARETE HoldCo**“), dohromady jako „**Konsolidovaný celek**“. ARETE HoldCo 1 a.s. je servisní organizací pro Fond, kterému pomáhá při zajištění financování části dceřiných společností. Činnost Konsolidovaného celku je tak srovnatelná s činností Fondu. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď výnos nebo zisk z prodeje.

### 2.3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka představuje statutární konsolidovanou účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením §23a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů. Konsolidovaná účetní závěrka je první konsolidovanou účetní závěrkou Fondu sestavenou v souladu s IFRS, neboť datem prvotního použití IFRS pro Konsolidovaný celek je 1. říjen 2025 a datem přechodu na IFRS je 1. říjen 2023.

V souladu s požadavky IFRS tak Konsolidovaný celek sestavil a prezentuje Výkaz o finanční pozici k datu přechodu, který představuje východisko pro účetnictví podle IFRS.

Vzhledem k neexistenci konsolidované účetní závěrky podle českých účetních předpisů, Konsolidovaný celek nemohl sesouhlasit vlastní kapitál a ostatní úplný výsledek vykazovaný k datu přechodu na IFRS a k datu poslední zveřejněné účetní závěrky podle českých účetních předpisů, jak vyžaduje IFRS 1.

Fond je ovládající osobou vůči skupině 23 dceřiných společností vlastnících nemovitý majetek drženým za účelem své investiční činnosti a vůči společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. Fond splnil podmínky, na základě kterých je povinen podle zákona o účetnictví sestavit konsolidovanou účetní závěrku. ZoÚ v § 23a umožňuje účetním jednotkám, které nejsou emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, zvolit, jaká pravidla pro konsolidaci použijí. Fond se na základě této možnosti rozhodl použít pravidla IFRS, které lépe vyhovují jeho činnosti.

Díky splnění podmínek uvedených v IFRS 10.27 a 10.28 je Fond investiční jednotkou. Dceřiná společnost ARETE HoldCo 1 a.s. je dle pravidel IFRS 10.32 servisní organizací Fondu a musí se proto konsolidovat s mateřskou společností. Ostatní dceřiné společnosti se oceňují reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty a nekonsolidují se.

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje údaje za investiční i neinvestiční činnost Fondu, protože na základě § 164 ZISIF Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy z investiční činnosti od svého ostatního jmění.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje konsolidovaný výkaz finanční pozice, konsolidovaný výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu, konsolidovaný výkaz peněžních toků a vysvětlující komentář.

Jelikož je vlastní kapitál Konsolidovaného celku nevýznamný a neodráží meziroční změny v hospodaření, byl sestaven konsolidovaný přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií. Ačkoliv IFRS nepožadují sestavení tohoto přehledu, ten může poskytnout uživatelům účetní závěrky zásadní užitečné informace ohledně pohybů v rámci čistých aktiv během účetního období.

Účetní období Fondu jako mateřské společnosti, a tedy účetní období použité na sestavení konsolidované účetní závěrky, je období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025 (dále též „účetní období“ nebo „2024/2025“). Srovnatelným obdobím je minulé účetní období od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2024 (dále též „minulé účetní období“ nebo „2023/2024“).

Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách (dále jen „Kč“) a všechny hodnoty (pokud není uvedeno jinak) jsou prezentovány v tisících Kč.

### 3. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) (společně jako „IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení Evropského Společenství č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB).

### 4. DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY

#### 4.1. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÉ JSOU ÚČINNÉ V BĚŽNÉM OBDOBÍ

Konsolidovaný celek uvážil při sestavování této účetní závěrky všechny novelizace IFRS, jež byly účinné po celé sledované účetní období. Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní závěrku podle IFRS, nemohl nastat případný nesoulad ve vykazovaných výsledcích z minulých účetních období.

- Úpravy standardů IAS 7 a IFRS 7 Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Konsolidovaný celek nerealizuje žádné ujednání o financování dodavatelů a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu finanční situaci nikoliv na výši nebo načasování vykazání jakýchkoliv aktiv, závazků či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek.

Úpravy objasňují, že klasifikace závazky na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

- Úprava IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Konsolidovaný celek neviduje leasing s následným prodejem či zpětným leasingem dle IFRS 16 a úprava se ho nijak netýká.

#### 4.2. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ NEBYLA ÚČINNÁ NA ZAČÁTKU SLEDOVANÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Během sledovaného účetního období byla schválena a nabyla účinnosti následující novelizace IFRS, ale nebyly účinné na začátku sledovaného účetního období a Konsolidovaný celek je nepoužil při sestavování účetní závěrky:

- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn

Chybějící směnitelnost, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad.

Konsolidovaný celek neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

#### 4.3. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA VYDANÉ IASB, AVŠAK DOSUD NEPŘIJATÉ EU

Následující nové a novelizované IFRS účetní standardy nebyly dosud schváleny k používání v EUR a Konsolidovaný celek je tedy nemohl aplikovat:

- IFRS 18: prezentace a zveřejňování v účetní závěrce, účinné od 1. 1. 2027
- IFRS 19: dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti – zveřejňování, účinné od 1. 1. 2027
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejnění: smlouvy odkazují na elektřinu závislou na přírodě, účinné od 1. 1. 2026
- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem, datum účinnosti nebylo stanoveno
- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS: úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7 účinné od 1. 1. 2026

## 5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

### 5.1. PRINCIPY KONSOLIDACE

#### Rozsah konsolidace

V konsolidaci k 30. 9. 2025 byla zahrnuta ARETE HoldCo, které připravilo svou roční účetní závěrku k 30. 9. 2025.

<i>Název společnosti</i>	<i>IČO</i>	<i>Sídlo společnosti</i>	<i>Konsolidační metoda</i>	<i>Konsolidované v %</i>
ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.	080 31 444	Česká republika		mateřská společnost
ARETE HoldCo 1 a.s.	178 43 553	Česká republika	plná	100 %

Společnost ARETE HoldCo 1 a.s. (dále jen „ARETE HoldCo“) má sídlo v České republice. Sídlo Společnosti je na adrese: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 – Smíchov.

Účetní principy a postupy uplatňované v účetní závěrce ARETE HoldCo byly při konsolidaci sjednoceny a jsou v souladu s účetními postupy používanými v mateřské společnosti.

### **Eliminace transakcí v rámci konsolidace**

Všechny významné vnitropodnikové zůstatky, transakce a z nich vyplývající nerealizované zisky (ztráty) jsou vyloučeny během sestavování konsolidovaných finančních výkazů.

#### **5.2. FINANČNÍ NÁSTROJE**

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

### **Vyhodnocení obchodního modelu**

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

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;

- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodeje v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která 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 úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

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

### Klasifikace vydaných cenných papírů

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou dále vykázány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykázány 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 2024/2025 Fond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo

ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

#### Odúčtování finančních nástrojů

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

#### **p) 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.

#### **q) Investiční majetek**

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

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

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Fond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Jejich reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem k 15. 09. 2025, resp. k 28. 10. 2025 v případě jedné majetkové účasti, byla stanovena cena tržní. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku". Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Fondu management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, porovnávací a majetkové.

#### **r) 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 vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### **s) Cenné papíry vydané Fondem**

Fond vydává devět druhů investičních akcií. Akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na Fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Nabytí investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Fondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet fondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

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

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

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

Ke konci účetního období Fond emitoval pět tříd investičních akcií, přičemž nesplňuje všechny výše uvedené podmínky. Tyto nástroje jsou tedy klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele IA“.

#### **t) Deriváty**

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd. V nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje se deriváty evidují v jednotlivých položkách podrozvahy.

### **5.3. OSTATNÍ ÚČETNÍ METODY**

#### **a) Předpoklad nepřetržitého trvání**

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání Konsolidovaného celku.

#### **b) 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 aktuálním principu.

#### **c) Ostatní pohledávky a závazky**

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

#### d) Přepočet cizí měny

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

#### e) Funkční měna

Funkční měnou Konsolidovaného celku je česká koruna. Konsolidovaná účetní závěrka je prezentovaná také v české koruně.

#### f) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením nezdanitelných výnosů a je dále upraven o slevy na dani v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou 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.

#### g) Tvorba rezerv

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

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

#### h) Provozní segmenty

Provozní segment je složka Konsolidovaného celku, která se zapojuje do obchodních aktivit a z těch může generovat výnosy a nést náklady.

Z pohledu segmentace je uvážěn pouze jediný provozní segment a tím je celý Konsolidovaný celek.

## 6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VE VÝKAZU O FINAČNÍ SITUACI

### 6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
Pohledávky za bankami – investiční část	628 220	213 949	383 585
Pohledávky za bankami – neinvestiční část	66	66	66
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>628 286</b>	<b>214 015</b>	<b>383 651</b>

Pohledávky za bankami představují peníze na běžných bankovních účtech v měnách Kč a EUR u bankovních institucích sídlících v České republice.

Pohledávky za bankami jsou oceněny v FVTPL.

### 6.2. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Konsolidovaný celek ve sledovaném účetním období evidoval dlouhodobé pohledávky za svými dceřinými společnostmi (úvěry napomáhající jejich financování) a jinými za spojenými osobami z titulu poskytnutí půjčky finančních prostředků:

<i>tis. Kč</i>	30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
Pohledávky za dceřinými společnostmi	3 700 608	3 973 550	3 853 367
Pohledávky za spojenými osobami	7 041	7 276	20 210
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>3 707 649</b>	<b>3 980 826</b>	<b>3 873 577</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou za subjekty z České republiky, Slovenské republiky a z Polska a jsou oceněny ve FVTPL.

### 6.3. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Konsolidovaný celek drží a přímo ovládá k rozvahovému dni 30. 9. 2025 100 % vlastnických podílů ve 23 obchodních společnostech. K rozvahovému dni 30. 9. 2024 držela a ovládala 100 % vlastnických podílů ve 24 obchodních společnostech. K rozvahovému dni 30. 9. 2023 držela a ovládala 100 % vlastnických podílů ve 23 obchodních společnostech.

Ve sledovaném účetním období došlo ke třem událostem spojeným s majetkovými účastmi. Dne 4. 2. 2025 byl prodán 100 % obchodní podíl ve společnosti ARETE CZ 8 s.r.o., Hodnota společnosti byla ke dni prodeje stanovena na 73 tis. Kč. Dne 25. 9. 2025 byl nakoupen 100 % obchodní podíl polské společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. Dne 12. 6. 2025 došlo k prodeji podílu ARETE Omikron s.r.o.

Dále v minulém účetním období dne 26. 9. 2024 Fond nabyl do svého majetku 100% obchodní podíl v polské společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o., IČO 0000873143, se sídlem ul. PIĘKNA 18, 00-549, Varšava, čímž Fond úspěšně vstoupil na polský trh.

<b>Název společnosti</b>	<b>IČO</b>	<b>Velikost podílu</b>	<b>Účetní hodnota bez přecenění k 30. 9. 2025</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2025</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2024</b>
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	2 993	617	671
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	5 181	149	188
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	2 001	507	880
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	2 001	507	880
ARETE CZ 5 s.r.o.	193 71 497	100 %	704	136	127
ARETE CZ 6 s.r.o.	193 71 535	100 %	704	136	127
ARETE CZ 7 s.r.o.	193 71 543	100 %	704	136	127
ARETE CZ 8 s.r.o.	193 71 551	100 %	0	0	127
ARETE SK 1 s.r.o.	555 11 376	100 %	893	229	249
ARETE SK 2 s.r.o.	555 12 089	100 %	893	232	250
ARETE SK 3 s.r.o.	555 13 221	100 %	893	231	249
ARETE SK 4 s.r.o.	555 16 688	100 %	894	235	250
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	0000873143	100 %	370 315	444 324	422 092
VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.	0000905712	100 %	147 682	207 432	0
ARETE Valmez s.r.o.	053 45 197	100 %	298 864	290 967	284 112
ARETE Zdice s.r.o.	053 45 936	100 %	397 567	333 499	338 812
ARETE Omikron s.r.o.	116 76 744	100 %	0	0	324 739
ARETE Rokycany s.r.o.	116 76 698	100 %	349 864	292 153	286 912
ARETE Plzen s.r.o.	053 46 096	100 %	241 643	187 517	184 159
ARETE Milovice s.r.o.	172 42 371	100 %	118 297	124 541	117 701
ARETE Trenčín s.r.o.	519 67 871	100 %	79 390	65 454	64 626
ARETE Puchov s.r.o.	505 91 240	100 %	84 176	105 112	103 403
ARETE Kezmarok s.r.o.	519 68 029	100 %	106 625	136 724	122 724
ARETE Vrable s.r.o.	519 69 424	100 %	98 278	136 607	131 724
ARETE Dunajská streda s.r.o.	519 67 375	100 %	83 198	311 314	307 550
<b>Celkem</b>			<b>2 393 760</b>	<b>2 638 759</b>	<b>2 692 679</b>

<b>Název společnosti</b>	<b>IČO</b>	<b>Velikost podílu</b>	<b>Účetní hodnota bez přecenění k 30. 9. 2024</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2024</b>	<b>Reálná hodnota k 01.10.2023</b>
ARETE Zeta s.r.o.	116 76 493	100 %	2 451	671	22
ARETE CZ 1 s.r.o.	172 42 258	100 %	4 901	188	571
ARETE CZ 2 s.r.o.	172 42 321	100 %	2 001	880	279
ARETE CZ 4 s.r.o.	172 42 428	100 %	2 001	880	279
ARETE CZ 5 s.r.o.	193 71 497	100 %	501	127	440
ARETE CZ 6 s.r.o.	193 71 535	100 %	501	127	440
ARETE CZ 7 s.r.o.	193 71 543	100 %	501	127	440
ARETE CZ 8 s.r.o.	193 71 551	100 %	501	127	440
ARETE SK 1 s.r.o.	555 11 376	100 %	599	249	570
ARETE SK 2 s.r.o.	555 12 089	100 %	599	250	570
ARETE SK 3 s.r.o.	555 13 221	100 %	599	249	570
ARETE SK 4 s.r.o.	555 16 688	100 %	599	250	570
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	0000873143	100 %	366 740	422 092	0
ARETE Valmez s.r.o.	05345197	100 %	298 864	284 112	100 024
ARETE Zdice s.r.o.	05345936	100 %	397 567	338 812	158 140
ARETE Omikron s.r.o.	11676744	100 %	365 000	324 739	11 194
ARETE Rokycany s.r.o.	11676698	100 %	349 864	286 912	48 026
ARETE Plzen s.r.o.	05346096	100 %	241 643	184 159	37 202
ARETE Milovice s.r.o.	17242371	100 %	118 297	117 701	48 801
ARETE Trenčín s.r.o.	51967871	100 %	79 390	64 626	10 319
ARETE Puchov s.r.o.	50591240	100 %	84 176	103 403	48 018
ARETE Kezmarok s.r.o.	51968029	100 %	106 625	122 724	71 889
ARETE Vrable s.r.o.	51969424	100 %	98 278	131 724	71 419
ARETE Dunajská streda s.r.o.	51967375	100 %	83 198	307 550	199 922
<b>Celkem</b>			<b>2 605 396</b>	<b>2 692 679</b>	<b>810 145</b>

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 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 %.

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

ARETE CZ 6 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 7 s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činností: - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, podíl na hlasovacích právech 100 %.

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

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

ARETE SK 3 s. r. o. - sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A , Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE SK 4 s. r. o. - sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A , Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 09, předmět činnosti: pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby, pronájem movitých věcí, reklamní a marketingové služby, koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) a nebo jinému provozovateli (velkoobchod), činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců, podíl na hlasovacích právech 100 %.

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

VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. – sídlo: Plac Europejski 1, 00-844 Varšava, předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, 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 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 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 Plzen s.r.o. – sídlo: Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, předmět činnosti: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových proctor, 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 Milovice s.r.o. – sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5, předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových proctor, podíl na hlasovacích právech 100 %.

ARETE Trencin 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 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 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 ekonomických poradců, 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 Dunajska Streda s.r.o. - sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A , Bratislava – městská část Staré Město 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 %.

#### 6.4. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	5 757	6 049	215
Dlouhodobá úroková opce (IRC)	369	0	0
Dlouhodobý úrokový SWAP	0	0	2 490
Ostatní pohledávky	24	626	0
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>6 150</b>	<b>6 675</b>	<b>2 705</b>

Položka krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů je tvořena převážně poskytnutými zálohami ve výši 5 563 tis. Kč (2023/2024: 5 660 tis. Kč; 2022/2023: 215 tis. Kč) za poradenské služby a za odměny za distribuci investičních akcií.

#### 6.5. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady a příjmy příštích období jsou tvořeny převážně s náklady spojenými se získáním bankovního úvěru. Náklady jsou časově rozlišeny po dobu čerpání bankovního úvěru v celkové výši 22 917 tis. Kč (k 30. 9. 2024:

27 482 tis. Kč; k 30. 9. 2023: 21 372 tis. Kč). Další významnější položkou této položky jsou k 30. 9. 2025 jsou náklady na úrokový SWAP ve výši 3 510 Kč, v minulých účetních obdobích se tato položka neobjevila.

## 6.6. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Pro financování své činnosti využívá Konsolidovaný celek úvěrové financování od České spořitelny, a.s.:

Úvěr v tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
Krátkodobý závazek vůči bankám	79 414	84 974	36 509
Dlouhodobý závazek vůči bankám	2 406 653	2 548 459	1 153 108
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>2 486 067</b>	<b>2 633 433</b>	<b>1 189 617</b>

Podíly v 10 dceřiných společnostech jsou zastaveny ve prospěch České spořitelny, a.s. na základě smlouvy z 12. 1. 2023 za účelem zajištění veškerých existujících, budoucích podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů až do výše 350 000 tis. EUR. K podílům Konsolidovaného celku je sjednán zákaz zatížení a zcizení jako věcné právo.

Krátkodobé závazky vůči bankám představují splátky úvěrů s dobou splatnosti do jednoho roku. Dlouhodobé závazky vůči bankám představují splátky úvěrů s dobou splatnosti delší než jeden rok.

## 6.7. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	7 508	3 212	2 534
Krátkodobé závazky za zaměstnance/statutáry vč. odvodů soc. a zdrav. pojištění	64	64	71
Ostatní přímé daně	657	8	10
Dohadné účty pasivní – krátkodobé	34 061	41 799	13 507
Ostatní krátkodobé závazky	42 667	55 734	7 556
Závazky z upsání investičních akcií	17 750	2 809	13 069
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>102 707</b>	<b>103 626</b>	<b>36 747</b>

Dohadné účty pasivní se skládají z dohadů na pořizování nové dceřiné společnosti, resp. na náklady spojené s pořízením dceřiné společnosti ve výši 21 647 tis. Kč k 30. 9. 2025 (k 30. 9. 2024: 31 346 tis. Kč; k 1. 10. 2023: 0 Kč). Dále tato položka zahrnuje dohady na poradenské služby a audit ve výši 7 199 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 6 534 tis. Kč; k 1. 10. 2023: 10 585 tis. Kč). Další nezanedbatelnou částkou spadají do položky dohadné účty pasivní jsou dohady na služby distributorů ve výši 1 442 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 2 075 tis. Kč; k 1. 10. 2023: 2 774 tis. Kč).

Ostatní krátkodobé závazky se skládají převážně ze závazků souvisejících s úrokovým SWAPem. Ve sledovaném účetním období se jednalo o závazek ve výši 34 297 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 42 351 tis. Kč; k 1. 10. 2023: 0 Kč). Dále jsou součástí této položky závazky související s poskytnutým úvěrem od České spořitelny a.s. ve výši 672 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 5 930 tis. Kč; k 1. 10. 2023: 7 556 tis. Kč).

Závazky z upsání investičních akcií jsou závazky, které představují k rozvahovému dni nevydané investiční akcie. Ve sledovaném účetním období byly tyto závazky ve výši 17 750 tis. Kč (k 30. 9. 2024: 2 809 tis. Kč; k 1. 10. 2023: 13 069 tis. Kč). Sesouhlasení počátečních a konečných stavů je uvedeno v kapitole Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií.

## 6.8. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	30.09.2025	30.09.2024	01.10.2023
Výnosy a výdaje příštích období	5 226	661	0
<b>Výnosy a výdaje příštích období celkem</b>	<b>5 226</b>	<b>661</b>	<b>0</b>

Tato položka výkazu o finanční situaci Konsolidovaného celku představuje především závazky plynoucích ze závazků za dodavatele, kteří své služby vyfakturovali až v následujících účetních obdobích, ale nákladově se tyto služby vztahovali k sledovanému účetnímu období.

### 6.9. ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Položka čistá aktiva připadající na držitele IA představuje souhrnnou hodnotu investičních akcií vydaných Fondem.

Držitelé investičních akcií mají práva spojená s akciemi vydanými Fondem, která jim udělují statut Fondu, stanovy Fondu a Zákon o obchodních korporacích, nestanoví-li Zákon o investičních společnostech a investičních fondech něco jiného. Akcionáři se podílejí na fondovém kapitálu Fondu.

Fond evidoval ve sledovaném účetním období tyto emitované třídy investičních akcií: IAB, IAC, IAG, IAE, IAX a IAY.

Dále Fond evidoval v účetním období tyto třídy, které zatím nebyly emitovány: IAA, IAD a IAF.

Přesné hodnoty k jednotlivým investičním akciím jsou uvedeny v kapitole 17. Vývoj hodnoty investičních akcií ve finanční části této výroční zprávy anebo v kapitole 4.15 Čistá hodnota aktiv na držitele investičních akcií v Příloze č. 3.

v tis. Kč	30.09.2025	30.9.2024	01.10.2023
Čistá hodnota aktiv celkem*	4 412 052	4 180 479	3 864 577
Počet celkem vydaných IA v ks	16 373 934	14 745 649	14 013 555

V souladu s IAS 7 odst. 44a uvádíme přehled změn závazků z financování. Konsolidovaný celek získává finanční zdroje zejména od investorů držících investiční akcie.

	Čistá aktiva připadající na držitele IA	Závazky z upsaných IA
<b>Zůstatek k 30.9.2024</b>	<b>4 180 479</b>	<b>2 809</b>
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	176 311	x
Důsledky změny směnných kurzů	- 132 950	- 271
Nárůst	205 516	32 578
Pokles	-17 304	-17 366
<b>Zůstatek k 30.9.2025</b>	<b>4 412 052</b>	<b>17 750</b>

	Čistá aktiva připadající na držitele IA	Závazky z upsaných IA
<b>Zůstatek k 30.9.2023</b>	<b>3 864 577</b>	<b>13 069</b>
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 11 771	x
Důsledky změny směnných kurzů	- 126 870	3 753
Nárůst	454 543	- 13 989
Pokles	0	- 24
<b>Zůstatek k 30.9.2024</b>	<b>4 180 479</b>	<b>2 809</b>

### 6.10. VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál Konsolidovaného celku představuje neinvestiční kapitál Fondu v hodnotě 66 tis. Kč k rozvahovému dni sledovaného účetního období (stejně tak tomu bylo i v předchozích dvou srovnatelných

obdobích). Je tvořen základním kapitálem Fondu ve výši 100 tis. Kč a nerozdělenou ztrátou předchozích let ve výši 34 tis. Kč (stejně tak tomu bylo i v předchozích dvou srovnatelných obdobích).

## 7. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

### 7.1. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024/2025</i>	<i>2023/2024</i>
<i>Výnosy ze vstupních a výstupních poplatků</i>	1 194	1 089
<b><i>Výnosy z poplatků celkem</i></b>	<b>1 194</b>	<b>1 089</b>

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

### 7.2. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2024/2025</i>	<i>2023/2024</i>
<i>Bankovní poplatky</i>	52	54
<i>Poplatky z úvěrového účtu</i>	12 422	9 113
<i>Náklady na distribuci</i>	27 295	24 416
<b><i>Náklady na poplatky a provize celkem</i></b>	<b>39 769</b>	<b>33 583</b>

Náklady na distribuci jsou náklady, které plynou z poskytování služeb distributorů za získávání nových investorů do investičních akcií Fondu. Ve sledovaném účetním období dosáhly tyto náklady výše 27 295 tis. Kč (2023/2024: 24 416 tis. Kč).

### 7.3. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2024/2025</i>	<i>2023/2024</i>
<i>Úrokové výnosy z úvěrů a zápůjček</i>	268 805	320 966
<i>Úrokové náklady z úvěrů a zápůjček</i>	- 128 033	- 105 138
<i>Zisky/ztráty z úrokových SWAPů</i>	- 7 500	7 848
<i>Zisky/ztráty z přecenění majetkových účastí</i>	157 715	- 23 635
<i>Zisk/ztráta z přecenění fin. nástrojů</i>	10 298	- 44 841
<i>Zisky/ztráty z prodeje majetkových účastí</i>	- 50 200	0
<i>Zisky/ztráty z kurzových rozdílů</i>	73 810	- 28 646
<i>Ostatní finanční zisky a ztráty</i>	6	6
<b><i>Zisk/ztráta z finančních operací</i></b>	<b>324 901</b>	<b>126 560</b>

Úrokové výnosy se skládají primárně z úroků z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem na financování jejich podnikatelské činnosti. Výnosové úroky za dceřinými a dalšími společnostmi, kterým byl poskytnutý úvěr, byly za sledovaného účetního období 260 495 tis. Kč (2023/2024: 314 591 tis. Kč). Další výnosové úroky plynuly ze zhodnocování volných finančních prostředků ve výši 8 310 tis. Kč (2023/2024: 6 375 tis. Kč).

Úrokové náklady z úvěru a zápůjček jsou náklady, které se vztahují k poskytnutému bankovnímu úvěru od České spořitelny a.s. Ve sledovaném účetním období dosáhly tyto náklady výše 128 033 tis. Kč (2023/2024: 105 138 tis. Kč).

Všechny majetkové účasti Fondu byly přeceněny na reálnou (tržní) hodnotu v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Přecenění nemovitostních společností vychází ze znaleckého ocenění držených nemovitostí, které provedla společnost Cushman & Wakefield. Ve sledovaném účetním období zisk z přecenění dosáhl výše 157 715 tis. Kč (2023/2024: ztráta 23 635 tis. Kč).

Zisk/ztráta z přecenění finančních nástrojů je složen z přecenění IRS SWAPu a úrokové opce, který souvisí s bankovním úvěrem od České spořitelny a.s. Ve sledovaném účetním období vznikl zisk ve výši 10 298 tis. Kč (2023/2024: reálná hodnota klesla o 44 841 tis. Kč).

Ztráta z prodeje majetkových účastí byla způsobena rozdílem mezi účetní a reálnou hodnotou dvou prodávaných společností.

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

#### 7.4. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
<i>Ostatní provozní výnosy</i>	- 275	275
<b>Celkem</b>	<b>- 275</b>	<b>275</b>

Ostatní provozní výnosy představují obdrženu dotační pobídku pro zavedení energetického managementu v celkové výši 550 tis. Kč, která byla přislíbena v účetním období 2023/2024 a která měla předpokládaný datum dokončení v únoru 2025. Výnos byl časově rozlišen – k 30. 9. 2024 bylo zaúčtováno do jiných provozních výnosů 275 tis. Kč. Ve sledovaném účetním období však bylo rozhodnuto, že se zavedení energetického managementu nebude realizovat a dotační pobídka se proto vrátila zpět poskytovateli. Z toho titulu vznikla ve výnosech záporná hodnota ve výši 275 tis. Kč.

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
<i>Ostatní provozní náklady</i>	- 589	- 468
<b>Celkem</b>	<b>- 589</b>	<b>-468</b>

Ostatní provozní náklady jsou převážně složené z pojištění odpovědnosti manažerů ve výši 524 tis. Kč (2023/2024: 464 tis. Kč) a náklady na obecné pojištění majetku a odpovědnosti.

#### 7.5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
<i>Odměna statutárního auditora</i>	2 325	2 240
<i>Odměna obhospodařovateli</i>	3 000	2 500
<i>Odměna administrace</i>	3 000	3 758
<i>Služby depozitáře</i>	1 162	1 162
<i>Odměna za financování</i>	13 693	14 189
<i>Odměna za daňové a účetní poradenství</i>	3 194	3 885
<i>Odborný poradce</i>	65 357	62 024
<i>Znalecké posudky</i>	2 272	4 750
<i>Právní poradenství</i>	741	1 701
<i>Propagace a reklama</i>	1 103	2 101
<i>Poradenství a konzultace</i>	7 438	1 980
<i>Ostatní daně a poplatky</i>	64	69
<i>Ostatní správní náklady</i>	1 433	1 705
<b>Ostatní správní náklady celkem</b>	<b>104 782</b>	<b>102 064</b>
<i>Osobní náklady - členové dozorčí rady</i>	870	952
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>105 652</b>	<b>103 016</b>

Odborný poradce poskytuje Fondu poradenské služby v oblasti realizace investiční strategie Fondu, provádí vyhledávání a analýzy investičních příležitostí a vytváří tržní analýzy. Dále pak poskytuje administrativní činnosti související s fundraisingem. Odměna za odborného poradce Fondu ve výši 65 357 tis. Kč (2023/2024: 62 042 tis. Kč) je odvozena od výše aktiv Fondu. Její nárůst v účetním období souvisí s nárůstem spravovaného majetku.

Ve sledovaném účetním období vzrostly náklady na poradenství. Celkové náklady byly v období 2024/2025 7 438 tis. Kč (2023/2024: 1 980 tis. Kč). Tento nárůst byl způsobený prodejem dceřiné společnosti ARETE Omikron s.r.o. a s tím spojenými poradenskými a konzultačními službami.

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

**Přepočtený počet zaměstnanců a počet členů dozorčí rady**

	<b>k 30.09.2025</b>	<b>k 30.09.2024</b>
Zaměstnanci	0	0
Členové dozorčí rady	6	6

**7.6. DAŇ Z PŘÍJMU**

Konsolidovaný celek dosáhl ve sledovaném období zisku po zdanění ve výši 176 311 tis. Kč (2023/2024: ztráta 11 771 tis. Kč). Na základě předběžných výpočtů byla vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 3 420 tis. Kč (2023/2024: 3 657 tis. Kč). Ve sledovaném účetním období se také zaplatily zálohy na daň z příjmu ve výši 1 868 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

V minulém účetním období byla skutečná daňová povinnost ve Fondu oproti natvořené rezervě na daň o 78 tis. Kč vyšší.

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Konsolidovaný celek ve sledovaném období neúčtoval o odložené dani s ohledem na skutečnost, že žádné přechodné rozdíly v účetním období nevznikly.

**8. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami výkazu o finanční situaci a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

<b>k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	628 286	<b>628 286</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	3 707 649	<b>3 707 649</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	2 638 759	<b>2 638 759</b>
11. Ostatní aktiva	-	-	6 150	<b>6 150</b>

<b>k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
1. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	-	2 486 067	<b>2 486 067</b>
4. Ostatní pasiva	-	-	102 650	<b>102 648</b>

<b>k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	214 015	<b>214 015</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	3 890 826	<b>3 890 826</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	2 692 679	<b>2 692 679</b>
11. Ostatní aktiva	-	-	6 675	<b>6 675</b>

<b>k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
1. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	-	2 633 433	<b>2 633 433</b>
4. Ostatní pasiva	-	-	103 626	<b>103 626</b>

<b>k 01.10.2023 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	383 651	<b>383 651</b>
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	3 873 577	<b>3 873 577</b>
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	810 145	<b>810 145</b>
11. Ostatní aktiva	-	-	2 705	<b>2 705</b>

<b>k 01.10.2023 v tis. Kč</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Určené ve FVTPL</b>	<b>Povinně ve FVTPL</b>	<b>Celkem</b>
1. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	-	1 189 617	<b>1 189 617</b>
4. Ostatní pasiva	-	-	36 737	<b>36 737</b>

## 9. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Konsolidovaného celku. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny nemovitosti, účasti v obchodních společnostech, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Konsolidovaného celku. Tržním rizikem se rozumí také riziko změny tržních cen pořizovacích nákladů a riziko poklesu výnosů.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Konsolidovaného celku účasti v obchodních společnostech, které pronajímaly nebo stavěly průmyslové skladové a výrobní prostory a dále také úvěry vůči těmto obchodním společnostem. Pro vyhodnocení tržního rizika byla použita minima cenového rozpětí průměrného nájmu průmyslových nemovitostí uvedená v pravidelných odvětvových reportech společnosti 108 Real Estate a.s. Vycházíme z předpokladu, že směrodatná odchylka ročních změn těchto průměrných nájmu za posledních 5 let poskytne věrohodný obraz o cenové volatilitě, a tedy přeneseně i o tržním riziku.

### Směrodatná odchylka roční procentní změny cen nájmu v průmyslových nemovitostech za posledních 5 let

2021	2,35 %	Nízká až střední volatilita
2022	4,07 %	Střední až vysoká volatilita
2023	4,13 %	Střední až vysoká volatilita
2024	6,59 %	Vysoká volatilita

V roce 2024, poprvé za sledovanou dobu, výše popsané minimum cenového rozpětí nájmu pokleslo. To mělo vliv na opětovné zvýšení cenové volatility, uvedené v tabulce výše. Pokračuje tak negativní trend z předchozích období, který přeneseně naznačuje zvyšující se tržní riziko. Tržní riziko je ve sledovaném období hodnoceno jako vysoké.

### Provozní rizika

V rámci řízení provozních rizik Konsolidovaný celek uplatňuje systém stálého dohledu sestávajícího z pravidelných kontrol, jejichž nastavení a výkon jsou ověřovány a hodnoceny. Získané poznatky jsou

pravidelně vyhodnocovány a poskytovány statutárním orgánům Konsolidovaného celku. Ti přijímají strategická rozhodnutí v oblasti řízení provozních rizik. Hodnocení provozních rizik je také součástí procesu schvalování nových projektů.

Ve sledovaném období je provozní riziko vyhodnoceno jako nízké.

### Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Konsolidovaného celku v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum přiměřenou cenu. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku Konsolidovaného celku, na kterém vážne zástavní nebo jiné právo třetích osob nebo má nedostatečnou infrastrukturu potřebnou k využívání nemovitosti. Tato rizika souvisí také s rizikem vyplývajícím z oceňování nemovitostí.

Aktiva Konsolidovaného celku jsou převážně tvořena účastmi v obchodních korporacích a úvěry poskytnutými do těchto korporací. Likvidní část aktiv tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, které představují 8,97 % celkových aktiv.

Pasiva Konsolidovaného celku tvoří převážně vlastní zdroje. Dále zahrnují cizí zdroje, převážně závazky za bankovními subjekty, závazky z obchodních vztahů a rezervy.

Riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	628 220	0	0	0	0	<b>628 220</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	66	0	0	0	0	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	3 707 649	0	0	<b>3 707 649</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	5 781	0	369	0	0	<b>6 150</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	56	5 486	21 284	0	0	<b>26 826</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	2 638 759	<b>2 638 759</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>634 123</b>	<b>5 486</b>	<b>3 729 302</b>	<b>0</b>	<b>2 638 759</b>	<b>7 007 670</b>
<i>Závazky za bankami</i>	0	79 414	2 406 653	0	0	<b>2 486 067</b>
<i>Ostatní pasiva – závazky z upsání IA</i>	0	17 750	0	0	0	<b>17 750</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	0	0	0	0	4 412 052	<b>4 412 052</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	0	0	66	<b>66</b>
<i>Ostatní pasiva – rezervy</i>	0	1 552	0	0	0	<b>1 552</b>
<i>Ostatní pasiva – jiná</i>	50 037	9 359	0	30 787	0	<b>90 183</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>50 037</b>	<b>108 075</b>	<b>2 406 653</b>	<b>30 787</b>	<b>4 412 118</b>	<b>7 007 670</b>
<b>Gap</b>	<b>584 086</b>	<b>- 102 589</b>	<b>1 322 649</b>	<b>- 30 787</b>	<b>- 1 773 359</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>584 086</b>	<b>481 497</b>	<b>1 804 146</b>	<b>1 773 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	213 949	0	0	0	0	<b>213 949</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	66	0	0	0	0	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	3 980 826	0	0	<b>3 980 826</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	6 675	0	0	0	0	<b>6 675</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	9 567	230	0	17 930	0	<b>27 727</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	2 692 679	<b>2 692 679</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>230 257</b>	<b>230</b>	<b>3 980 826</b>	<b>17 930</b>	<b>2 692 679</b>	<b>6 921 922</b>

<i>Závazky za bankami</i>	0	84 974	0	2 548 459	0	<b>2 633 433</b>
<i>Ostatní pasiva – závazky z upsání IA</i>	0	2 809	0	0	0	<b>2 809</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	0	0	0	0	4 180 479	<b>4 180 479</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	0	0	66	<b>66</b>
<i>Ostatní pasiva – rezervy</i>	0	3 657	0	0	0	<b>3 657</b>
<i>Ostatní pasiva – jiná</i>	45 744	13 383	0	42 351	0	<b>101 478</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>45 744</b>	<b>104 823</b>	<b>0</b>	<b>2 590 810</b>	<b>4 180 545</b>	<b>6 921 922</b>

<b>Gap</b>	<b>184 513</b>	<b>-104 593</b>	<b>3 980 826</b>	<b>- 2 572 880</b>	<b>-1 487 866</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>184 513</b>	<b>79 920</b>	<b>4 060 746</b>	<b>1 487 866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>k 01.10.2023 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	383 585	0	0	0	0	<b>383 585</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	66	0	0	0	0	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	3 873 577	0	0	<b>3 873 577</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	215	2 490	0	0	0	<b>2 705</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>		586		21 372		<b>21 958</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	810 145	<b>810 145</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>383 866</b>	<b>3 076</b>	<b>3 873 577</b>	<b>21 372</b>	<b>810 145</b>	<b>5 092 036</b>

<i>Závazky za bankami</i>		36 509	0	1 153 108		<b>1 189 617</b>
<i>Ostatní pasiva - závazky z upsání IA</i>	0	13 069	0	0	0	<b>13 069</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	0	0	0	0	3 864 577	<b>3 864 577</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	0	0	66	<b>66</b>
<i>Ostatní pasiva – rezervy</i>	0	1 029	0	0	0	<b>1 029</b>
<i>Ostatní pasiva – jiná</i>	16 122	7 556	0	0	0	<b>23 678</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>16 122</b>	<b>58 163</b>	<b>0</b>	<b>1 153 108</b>	<b>3 864 643</b>	<b>5 092 036</b>

<b>Gap</b>	<b>367 744</b>	<b>- 55 087</b>	<b>3 873 577</b>	<b>- 1 131 736</b>	<b>-- 3 054 498</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>367 744</b>	<b>312 657</b>	<b>4 186 234</b>	<b>3 054 498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Nedisk. peněž. toky</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok. – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>
Závazky za bankami	2 486 067	2 914 811	46 799	138 235	2 756 777	0
Ostatní pasiva – úrokový SWAP	30 787	30 039	3 405	10 234	16 400	0
<b>Celkem pasiva</b>	<b>2 516 854</b>	<b>2 971 850</b>	<b>50 204</b>	<b>148 469</b>	<b>2 773 177</b>	<b>0</b>

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Nedisk. peněž. toky</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok. – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>
Závazky za bankami	2 633 433	3 409 319	53 438	157 737	809 405	2 388 739
Ostatní pasiva – úrokový SWAP	42 351	- 4 269	- 340	- 1 024	- 2 905	0
<b>Celkem pasiva</b>	<b>2 675 784</b>	<b>3 405 050</b>	<b>53 098</b>	<b>156 713</b>	<b>806 500</b>	<b>2 388 739</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

<b>Druh finančního nástroje</b>	<b>Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti</b>
Nederivátové finanční nástroje	<b>Nediskontované peněžní toky</b> , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . 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.

Riziko týkající se málo likvidní části portfolia Společnosti je na úrovni Fondu řízeno aktivním sledováním vývoje vydávání a odkupování investičních akcií, udržováním tzv. likvidních polštářů a vedením systému a postupů řízení, případně smluvními ujednáními se subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu.

<b>Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>01.10.2023</b>
Pohledávky za bankami	8,97 %	3,09 %	7,53 %
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>8,97 %</b>	<b>3,09 %</b>	<b>7,53 %</b>

### Riziko koncentrace

Riziko vyplývá z koncentrace činnosti Konsolidovaný celek na oblast výstavby a provozování skladovacích a výrobních hal v Česku, Slovensku a Polsku, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit hodnotu majetku Konsolidovaného celku v případě negativního ekonomického vývoje v daných oblastech

koncentrace investiční činnosti. Riziko je mírně částečnou geografickou diverzifikací, tedy rozložením investic do tří států.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

### Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno. Může se jednat například o riziko spojené s dodavatelem, kdy dodavatel stavby nebo její části nesplní závazek v podobě dokončení díla. Anebo může dojít k selhání obchodní společnosti, v níž má Konsolidovaný celek účast, a ta nebude schopna dostát svým závazkům. Riziko selhání protistrany je omezeno vhodným výběrem protistran a využitím zajišťovacích a utvrzovacích nástrojů.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko Konsolidovaného celku je spojeno především s investicemi do pevně úročených aktiv, jakými mohou být úvěry obchodním společnostem s pevně smlouvenou úrokovou sazbou nebo termínové, pevně úročené, vklady.

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.

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	26 601	0	0	0	0	<b>26 601</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	0	3 707 649	0	0	<b>3 707 649</b>
<i>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dlouhodobá úroková opce (IRC)</i>	0	0	623 650	0	0	<b>623 650</b>
<b>Celkem</b>	<b>26 601</b>	<b>0</b>	<b>4 331 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 357 900</b>
<i>Závazky za bankami</i>	0	79 414	2 406 653	0	0	<b>2 486 067</b>
<i>Ostatní závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - SWAP</i>	0	0	1 116 598	0	0	<b>1 116 598</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>79 414</b>	<b>3 523 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 602 665</b>
<b>Gap</b>	<b>26 601</b>	<b>-79 414</b>	<b>808 048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>755 235</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>26 601</b>	<b>52 813</b>	<b>860 861</b>	<b>860 861</b>	<b>860 861</b>	<b>-176 323</b>

Tabulka níže zobrazuje dopad na výkaz o úplném výsledku a čistou hodnotu aktiv náležející držitelům investičních akcií, 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.

	Růst sazeb o 100 bazických bodů		Pokles sazeb o 100 bazických bodů			
<b>Dopad na výkaz zisku a ztráty</b>		98 114		- 98 118		
<b>Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející držitelům IA</b>		98 114		- 98 118		
<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami – investiční část	26 714	0	0	0	0	<b>26 714</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	3 980 826	0	0	<b>3 980 826</b>
<b>Celkem</b>	<b>26 714</b>	<b>0</b>	<b>3 980 826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 007 540</b>
Závazky za bankami	0	84 974	0	2 548 459	0	<b>2 633 433</b>
Ostatní závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - SWAP	0	0	1 192 903	0	0	<b>1 192 903</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>84 974</b>	<b>1 192 903</b>	<b>2 548 459</b>	<b>0</b>	<b>3 826 336</b>
<b>Gap</b>	<b>26 714</b>	<b>-84 974</b>	<b>2 787 923</b>	<b>- 2 548 459</b>	<b>0</b>	<b>181 204</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>26 714</b>	<b>-58 260</b>	<b>2 729 663</b>	<b>181 204</b>	<b>181 204</b>	<b>0</b>

	Růst sazeb o 100 bazických bodů		Pokles sazeb o 100 bazických bodů		
<b>Dopad na výkaz zisku a ztráty</b>		124 769		- 124 775	
<b>Dopad na čistou hodnotu aktiv náležející držitelům IA</b>		124 759		- 124 775	

Konsolidovaným celkem poskytnuté úvěry jsou zpravidla plovoucí a zohledňují tak úrokové sazby stanovené příslušnou centrální bankou. Úrokové riziko bylo ve sledovaném období hodnoceno jako nízké.

Přílišná volatilita úrokových sazeb může mít negativní vliv na úvěrované subjekty. V roce 2025 poklesl 3M EURIBOR z 2,74 % na 2,09 % (v roce 2024 poklesl z 3,91 % na 2,92 %). Aktuální předpověď Evropské centrální banky (ECB) pro rok 2026 neukazuje na zvyšování úrokových sazeb, ani na vysokou volatilitu.

## Měnové riziko

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

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	558 272	0	69 948	<b>628 220</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	0	0	66	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	3 707 649	0	0	<b>3 707 649</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	1 150	0	5 000	<b>6 150</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	0	0	26 826	<b>26 826</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	1 407 894	0	1 230 865	<b>2 638 759</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>5 674 965</b>	<b>0</b>	<b>1 332 705</b>	<b>7 007 670</b>

<b>k 30.09.2025 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
<i>Závazky z upsání IA</i>	6 750	0	11 000	<b>17 750</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	3 860 158	0	551 894	<b>4 412 052</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	66	<b>66</b>
<i>Rezerva DPPO</i>	0	0	1 552	<b>1 552</b>
<i>Závazky za bankami</i>	2 486 067	0	0	<b>2 486 067</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	75 922	1 107	13 154	<b>90 183</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>6 428 897</b>	<b>1 107</b>	<b>577 666</b>	<b>7 007 670</b>
Čistá devizová pozice	- 753 932	- 1 107	755 039	0

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami – investiční část</i>	212 403	0	1 546	<b>213 949</b>
<i>Pohledávky za bankami – neinvestiční část</i>	0	0	66	<b>66</b>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	3 980 826	0	0	<b>3 980 826</b>
<i>Ostatní aktiva</i>	1 900	0	4 775	<b>6 675</b>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	15	0	27 712	<b>27 727</b>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	1 153 117	0	1 539 562	<b>2 692 679</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>5 348 261</b>	<b>0</b>	<b>1 573 661</b>	<b>6 921 922</b>

<b>k 30.09.2024 v tis. Kč</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>Kč</b>	<b>Celkem</b>
<i>Závazky z upsání IA</i>	2 809	0	0	<b>2 809</b>
<i>Čistá hodnota aktiv náležící držitelům IA</i>	3 950 650	0	229 829	<b>4 180 479</b>
<i>Vlastní kapitál – neinvestiční část</i>	0	0	66	<b>66</b>
<i>Rezerva DPPO</i>	0	0	3 657	<b>3 657</b>
<i>Závazky za bankami</i>	2 633 433	0	0	<b>2 633 433</b>
<i>Ostatní pasiva</i>	87 888	3 329	10 261	<b>101 478</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>6 674 780</b>	<b>3 329</b>	<b>243 813</b>	<b>6 921 922</b>
Čistá devizová pozice	- 1 326 519	- 3 329	1 329 848	0

## Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující k 30. 9. 2025 hodnoty – 753 932 tis. Kč (2023/2024: -1 326 519 tis. Kč) je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 6,90% (tj. 2x směrodatná odchylka relevantní změny měnového kurzu CZK vůči EUR za sledované období), na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležící držitelům IA cca ve výši 3,45 % (2023/2024: 1,80 %) z čistých aktiv Fondu k 30. 9. 2025.

## Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Konsolidovanému celku, svůj dluh nesplatí řádně a včas. Tato rizika Konsolidovaný celek snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, dostatečným rozložením investic vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Pro vyhodnocení úvěrového rizika byla použita metodologie Czech Credit Bureau, a.s., která stanovuje pravděpodobnost bankrotu subjektu do 1 roku na hromadných datech podnikatelských subjektů v České a Slovenské republice.

Dlužníci Konsolidovaného celku	vůči aktivům	Částka dluhu v Kč	Podíl na aktivech	Riziko tržního selhání	Slovní hodnocení tržního rizika
ARETE Zeta s.r.o.		1 841 403	0,04 %	0,81 %	Nízké
Arete CZ 1 s.r.o.		403 945	0,01 %	0,47 %	Nízké
Arete CZ 2 s.r.o.		1 128 139	0,03 %	0,47 %	Nízké
Arete CZ 4 s.r.o.		1 128 139	0,03 %	0,47 %	Nízké
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.		431 058 908	9,61 %	Nehodnoceno	Nehodnoceno
VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o.		521 321 840	11,62 %	Nehodnoceno	Nehodnoceno
ARETE Valmez s.r.o.		357 805 187	5,11 %	0,47 %	Nízké
ARETE Zdice s.r.o.		385 751 184	5,50 %	0,28 %	Nízké
ARETE Rokycany s.r.o.		591 717 860	8,44 %	0,28 %	Nízké
ARETE Plzen s.r.o.		371 953 473	5,31 %	0,47 %	Nízké
ARETE Trencin s.r.o.		132 720 199	1,89 %	0,50 %	Nízké
ARETE Puchov s.r.o.		154 792 574	2,21 %	0,30 %	Nízké
ARETE Kezmarok s.r.o.		117 450 916	1,68 %	0,18 %	Nízké
ARETE Vrable s.r.o.		184 056 953	2,63 %	0,30 %	Nízké
ARETE Dunajska Streda s.r.o.		267 484 733	3,82 %	0,30 %	Nízké
ARETE Milovice s.r.o.		179 992 606	2,57 %	0,28 %	Nízké
ARETE Property s.r.o.		853 392	0,02 %	0,38 %	Nízké
ARETE Capital s.r.o.		1 236 873	0,03 %	0,92 %	Nízké
ARETE RE s.r.o.		1 838 319	0,04 %	0,38 %	Nízké
ARETE GLP s.r.o.		1 838 319	0,04 %	0,38 %	Nízké
ARETE RE SK s.r.o.		1 274 355	0,03 %	0,76 %	Nízké
<b>Celkem</b>		<b>3 707 649 317</b>	<b>52,91 %</b>	<b>0,34 %</b>	<b>Nízké</b>

**Výsledné hodnocení tržních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.**

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %
Výsledné riziko tržního selhání	<b>0,34 %</b>	-	-

Úvěrové riziko bylo vypočteno jako vážený průměr pravděpodobnosti bankrotu do 1 roku dle uvedené metodologie všech hodnocených úvěrovaných subjektů. Úvěrové riziko dvou polských subjektů nebylo vyčísleno z důvodu neexistujících dat. Na základě finančních analýz provedených při akvizici a dalších získaných informací bylo stanoveno toto riziko jako nízké.

Ve sledovaném období bylo celkové úvěrové riziko vyhodnoceno jako nízké.

**Riziko pákového efektu**

Riziko spočívá v tom, že i malý pohyb ceny podkladového aktiva může mít za následek nepoměrně větší změnu v hodnotě majetku Konsolidovaného celku. Využívání pákového efektu je spojeno s přijatými úvěry od finančních institucí, což s sebou nese riziko realizace zajištění ze strany úvěrujícího subjektu v případě, kdy úvěrovaný subjekt není schopen dostát svým závazkům. Poměr aktiv a cizích zdrojů Konsolidovaného celku je 159 %.

Vzhledem k uvedenému bylo riziko pákového efektu ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

**10. MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE****3) 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 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	628 286	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	3 707 649
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	2 638 759
Ostatní aktiva	-	6 150	-

<b>Finanční závazky k 30.9.2025 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči bankám	-	-	2 486 067
Ostatní pasiva	-	102 050	-

<b>Finanční aktiva k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	214 015	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	3 980 826
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	2 692 679
Ostatní aktiva	-	6 887	-

<b>Finanční závazky k 30.9.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky vůči bankám	-	-	2 633 433
Ostatní pasiva	-	103 830	-

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

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### **f) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Konsolidovaný celek využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

##### **Pohledávky za bankami**

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

##### **Pohledávky za nebankovními subjekty**

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

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

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

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

##### **Účasti s rozhodujícím vlivem**

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

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

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

##### **Ostatní aktiva**

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

##### **Ostatní pasiva**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv 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.

### g) 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 30.09.2025</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 707 649	Diskontované peněžní toky	Marže	2,4 – 2,6 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 638 759	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné, Diskontní míra	5 – 7 %
<b>Závazky úrovně 3</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2025</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Závazky za bankami	2 486 067	Diskontované peněžní toky	Marže	2,2 – 2,5 %

<b>Investice úroveň 3</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2024</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 980 826	Diskontované peněžní toky	Marže	2,4 – 2,6 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 692 679	Výnosová metoda	Výnosová míra, nájemné, Diskontní míra	5 – 7 %
<b>Závazky úrovně 3</b>	<b>Reálná hodnota k 30.09.2024</b>	<b>Oceňovací metoda</b>	<b>Klíčový nepozorovatelný vstup</b>	<b>Rozsah pro nepozorovatelný vstup</b>
Závazky za bankami	2 633 433	Diskontované peněžní toky	Marže	2,2 – 2,5 %

### h) 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:

#### c. Pohledávky za nebankovními subjekty

<b>Senzitivita v tis. Kč k 30.09.2025</b>	<b>Marže 2,4 – 2,6 %</b>	<b>Marže +1 %</b>	<b>Marže -1 %</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	3 707 649	95 237	- 95 241

<b>Senzitivita v tis. Kč k 30.09.2024</b>	<b>Marže 3 – 3,5 %</b>	<b>Marže +1 %</b>	<b>Marže -1 %</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	3 980 826	121 720	-121 726

#### d. Účasti s rozhodujícím vlivem

Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč k 30.09.2025						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	344 995	469 227	593 239	717 738	841 726
	-0.25%	49 386	166 388	282 904	399 906	516 665
	0.00%	-220 642	-110 236	0	109 043	219 790
	0.25%	-461 194	-357 482	-253 477	-148 961	-45 053
	0.50%	-689 406	-590 586	-492 252	-393 651	-295 536

Senzitivita hodnoty nemovitostí ve vlastnictví majetkových účastí z titulu změny výše nájmu, resp. změny výnosové míry v tis. Kč k 30.09.2024						
		Změna výše nájmu				
Změna výše reálné hodnoty		-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
Změna výnosové míry nemovitosti	-0.50%	445 208	585 913	725 612	865 537	1 005 991
	-0.25%	83 622	215 213	345 142	477 589	608 298
	0.00%	-246 940	-123 835	0	123 105	246 058
	0.25%	-541 773	-425 365	-309 437	-194 011	-77 705
	0.50%	-820 163	-710 302	-600 819	-491 513	-382 459

#### e. Závazky za bankami

Závazky za bankami z titulu bankovního úvěru mají senzitivitu nulovou. Úroky jsou pravidelně spláceny každé čtvrtletí zpětně. Navýšení či ponížení marže je tedy irelevantní. K rozvahovému dni je zůstatek vždy jen na jistíně, a to až do úplného splacení úvěru.

#### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

	<i>Pohledávky za nebank. subj.</i>	<i>Majetkové účasti</i>	<i>Závazky za bankami</i>
<b>Zůstatek k 30.9.2024</b>	<b>3 980 826</b>	<b>2 692 679</b>	<b>2 633 433</b>
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty</i>	138 193	157 715	-82 691
<i>Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu</i>	-	-	-
<i>Nárůst</i>	572 130	153 866	462 685
<i>Pokles</i>	983 500	365 501	527 360
<i>Emise</i>	-	-	-
<i>Převod do úrovně 3</i>	-	-	-
<i>Převod z úrovně 3</i>	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.9.2025</b>	<b>3 707 649</b>	<b>2 638 759</b>	<b>2 486 067</b>

#### 4) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 30.9.2025 ani k 30.09.2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

## 11. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Konsolidovaný celek definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran.

Konsolidovaný celek měl transakce se členy klíčového vedení, dále s dceřinými podniky Fondu a Arete HoldCo (přehled je uveden v kapitole Účasti s rozhodujícím vlivem) a s ostatními spřízněnými osobami (viz tabulka níže).

### Název spřízněné osoby

ARETE Property s.r.o.

ARETE Capital s.r.o.

ARETE RE s.r.o.

ARETE GLP s.r.o.

ARETE RE SK s.r.o.

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

Za členy klíčového vedení jsou považovány členové dozorčí rady. Přehled plnění vůči těmto osobám je uveden v tabulce:

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Krátkodobé zaměstnanecké požitky (mzdy a další požitky)	648	687
Zaměstnanecké požitky po skončení pracovního poměru	-	-
Ostatní dlouhodobé zaměstnanecké požitky	-	-
Požitky při předčasném ukončení pracovního poměru	-	-
Úhrady vázané na akcie	-	-
Poskytnuté úvěry ze strany fondu	-	-
Poskytnuté záruky	-	-

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

### Vztahy se spřízněnými stranami v

tis. Kč k 30.09.2025	Klíčové osoby	Dceřiné společnosti	Ost. spřízněné osoby
Poskytnuté úvěry	-	3 700 608	7 041
Majetkové účasti	-	2 638 759	-
Ostatní aktiva	-	194	15 873
Vydané investiční akcie	64 699	-	-
Zakladatelské akci	100	-	-
Ostatní pasiva (bez mezd)	501	-	35 325

### Vztahy se spřízněnými stranami v

tis. Kč k 30.09.2024	Klíčové osoby	Dceřiné společnosti	Ost. spřízněné osoby
Poskytnuté úvěry	-	3 973 550	7 276
Majetkové účasti	-	2 692 679	-
Ostatní aktiva	-	600	17 800
Vydané investiční akcie	66 118	-	-
Zakladatelské akcie	100	-	-
Ostatní pasiva (bez mezd)	559	-	8 369

<b>Za 2024/2025 v tis. Kč</b>	<i>Klíčové osoby</i>	<i>Dceřiné společnosti</i>	<i>Ost. spřízněné osoby</i>
Úrokový výnos	-	260 252	243
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	- 11 314	- 8 160	- 89 298

<b>Za 2024/2025 v tis. Kč</b>	<i>Klíčové osoby</i>	<i>Dceřiné společnosti</i>	<i>Ost. spřízněné osoby</i>
Úrokový výnos	-	314 410	655
Náklady na poplatky a provize, Správní náklady	- 12 517	- 10 602	- 75 012

Fond také na základě vztahu s financujícími institucemi uzavřel zástavní smlouvu na hromadnou akci společnosti ARETE HoldCo 1 a.s. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 1 355 408 tis. Kč (2023/2024: 1 317 850 tis. Kč).

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 25. srpna 2021, předmětem, které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti PDC Industrial Center 161 sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 31 000 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 444 324 tis. Kč (2023/2024: 422 092 tis. Kč).

Fond v souvislosti s akvizicí 100% obchodního podílu ve společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. přistoupil k zástavní smlouvě uzavřené 17. 9. 2025, předmětem, které byla zástava všech 100 ks akcií společnosti VEVIERA INVESTMENTS sp. z o.o. k zajištění dluhů až do výše 33 000 tis. EUR vůči financující bance. Výše zastavených aktiv k 30. 9. 2025 činila 207 432 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

## **12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ**

Od 1. 1. 2026 Fond změnil svého obhospodařovatele. Místo dosavadního obhospodařovatele Winstor investiční společnost a. s. se novým obhospodařovatelem stala ARETE investiční společnost a.s.

V Praze, dne 29. ledna 2026

---

Mgr. Lubor Svoboda, MBA.  
Předseda představenstva  
ARETE investiční společnosti a.s.



**ARETE**

**Zpráva o vztazích**

Za účetní období  
od 1. 10. 2024 do 30. 09. 2025

## 1. VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. A) AŽ C) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.  
IČO: 080 31 444  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Praha, 150 00, Česká republika

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

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

### Osoby ovládající

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

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

### Osoby ovládané ovládanou osobou

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

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

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

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

Osoba ovládaná:	ARETE CZ 5 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 497
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 6 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 535
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 7 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 543
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 8 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 551
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	od začátku účetního období - 4. února 2025
Osoba ovládaná:	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 11 376
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 12 089
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 13 221
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 16 688
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Milovice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 371
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE HoldCo 1 a.s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	178 43 553
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 698
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 744
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	od začátku účetního období – 12. června 2025
Osoba ovládaná:	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 197
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 936
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 68 029
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Plzen s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 46 096
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

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

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

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

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

Osoba ovládaná: PDC industrial Center 161 sp. Z o.o.  
Sídlo: ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland  
IČO: 000 087 314 3  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Veviera Investments sp. Z o.o.  
Sídlo: ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland  
IČO: 000 090 571 2  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %  
Období: 25. září 2025 – do konce účetního období

**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 29 420  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE GLP s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	118 62 530
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Property s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	040 22 521
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE RE s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	118 62 327
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE RE SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	521 00 316
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	STRATOS INVESTMENT s.r.o.
Sídlo:	Holubova 2524/7, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	035 15 770
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE INVEST s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	195 62 012
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Energy Balance s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	177 16 781
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Green Energy Plzeň s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	141 83 773
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Green Energy Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	143 58 395
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Green Energy Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	141 83 625
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Green Energy Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	141 83 919
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Sustainable Energy CZ s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	195 61 806
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Sustainable Energy SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	55 635 041
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	116 76 493
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 1 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 258
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 2 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 321
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE CZ 4 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 428
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 5 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 497
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 6 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 535
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 7 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 543
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 8 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 551
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	od začátku účetního období - 4. února 2025
Osoba ovládaná:	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 11 376
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 12 089
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 13 221
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 16 688
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Milovice s. r. o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 371
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE HoldCo 1 a. s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	178 43 553
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 698
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 744
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	od začátku účetního období – 12. června 2025
Osoba ovládaná:	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 197
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 936
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	51 968 029
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Plzen s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 46 096
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 69 424
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Trencin s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 67 871
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	505 91 240
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Dunajska Streda s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 67 375
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	PDC industrial Center 161 sp. Z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 087 314 3
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Veviera Investments sp. Z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 090 571 2
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	25. září 2025 – do konce účetního období
Osoba ovládaná:	ARETE ENERGY TRANSITION SICAV a.s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	232 46 766
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 50%
Období:	od 5. května 2025 – do konce účetního období

## Róbert Idés

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

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

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

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

Osoba ovládaná: ARETE RE SK s.r.o.  
Sídlo: SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
IČO: 521 00 316  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

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

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

Osoba ovládaná: Energy Balance s.r.o.  
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 177 16 781  
Způsob ovládaní: přímo – podíl 50 %  
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	Green Energy Plzeň s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	141 83 773
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Green Energy Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	143 58 395
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Green Energy Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	141 83 625
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Green Energy Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	141 83 919
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Sustainable Energy CZ s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	195 61 806
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Sustainable Energy SK s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	55 635 041
Způsob ovládaní:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Zeta s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	116 76 493
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 1 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 258
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE CZ 2 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 321
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 4 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 428
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 5 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 497
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 6 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 535
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 7 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 543
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE CZ 8 s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	193 71 551
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	od začátku účetního období - 4. února 2025
Osoba ovládaná:	ARETE SK 1 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 11 376
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 2 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 12 089
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE SK 3 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 13 221
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE SK 4 s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	555 16 688
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Milovice s. r. o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	172 42 371
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE HoldCo 1 a. s.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
IČO:	178 43 553
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Rokycany s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 698
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Omikron s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	116 76 744
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	od začátku účetního období – 12. června 2025
Osoba ovládaná:	ARETE Valmez s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 197
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Zdice s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 45 936
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	ARETE Kezmarok s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	51 968 029
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Plzen s.r.o.
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO:	053 46 096
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Vrable s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 69 424
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Trencin s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 67 871
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Puchov s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	505 91 240
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ARETE Dunajska Streda s.r.o.
Sídlo:	SKY PARK OFFICES 1, Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO:	519 67 375
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	PDC industrial Center 161 sp. z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 087 314 3
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Veviera Investments sp. z o.o.
Sídlo:	ul. Piękna 18, 00-549 Warsaw, Poland
IČO:	000 090 571 2
Způsob ovládaní:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	25. září 2025 – do konce účetního období

Osoba ovládaná: ARETE ENERGY TRANSITION SICAV a.s.  
 Sídlo: náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
 IČO: 232 46 766  
 Způsob ovládnání: přímo – podíl 50%  
 Období: od 5. května 2025 – do konce účetního období

### Způsob a prostředky ovládnání

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Veviera Investments sp. Z o.o.	Smlouva o úvěru	25.09.2025	Úvěr	Úroky

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
ARETE RE s.r.o.	Smlouva o poskytování odborných služeb – akvizice	23.09.2025
ARETE CZ Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.07.2025
ARETE CZ 7 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.07.2025
ARETE CZ 6 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.07.2025
ARETE CZ 5 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.07.2025
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.07.2025
ARETE CZ 8 s.r.o.	Smlouva o převodu podílu	04.02.2025
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	Smlouva o subrogaci	26.09.2024
PDC Industrial Center 161 sp. z o.o.	Smlouva o úvěru	26.09.2024
ARETE GLP s.r.o.	Smlouva o poskytování odborných služeb – financování	26.09.2024
ARETE RE s.r.o.	Smlouva o poskytování odborných služeb – akvizice	26.09.2024
ARETE GLP s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o odborné pomoci	26.09.2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	01.07.2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	01.07.2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	01.07.2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitých příplatku mimo ZK	24.06.2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Milovice s.r.o.	24.06.2024
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o čerpání a započtení pohledávek	24.06.2024
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29.02.2024
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29.02.2024
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29.02.2024
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	29.02.2024
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29.02.2024

ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29.02.2024
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29.02.2024
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	29.02.2024
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.10.2023
ARETE Zeta s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31.10.2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.9.2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30.9.2023
ARETE CZ 5 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.8.2023
ARETE CZ 6 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.8.2023
ARETE CZ 7 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.8.2023
ARETE CZ 8 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	21.8.2023
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30.6.2023
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30.6.2023
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	30.6.2023
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2023
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2023
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30.6.2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31.5.2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	31.5.2023
ARETE Milovice s.r.o.	Smlouva o úvěru	8.3.2023
ARETE CZ 1 s.r.o.	Smlouva o úvěru	8.3.2023
ARETE CZ 2 s.r.o.	Smlouva o úvěru	8.3.2023
ARETE CZ 4 s.r.o.	Smlouva o úvěru	8.3.2023
ARETE Zeta s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	8.3.2023
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	12.01.2023
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Kezmarok s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v Arete Lambda SK s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Puchov s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Trencin s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o převodu obchodního podílu v ARETE Vrable s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo ZK	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Zdice s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Kezmarok s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Lambda SK s.r.o.	19.12.2022

ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Omikron s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Plzen s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Puchov s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s Arete Rokycany s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Trencin s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Valmez s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy o úvěru s ARETE Vrabie s.r.o.	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Dohoda o čerpání a započtení pohledávek	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o výkonu funkce	19.12.2022
ARETE HoldCo 1 a.s.	Smlouva o úvěru	19.12.2022
ARETE Lambda SK s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31.10.2022
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 Trencin s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	27.06.2022
ARETE Plzen 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 Plzen 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 Valmez s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	24.06.2022
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
ARETE Capital s.r.o.	Dodatek č. 2 k distribuční smlouvě	01.01.2022
ARETE GLP s.r.o.	Smlouva o odborné pomoci při obhospodařování	01.12.2021
ARETE Capital s.r.o.	Dodatek č. 1 k distribuční smlouvě	01.09.2021
ARETE Capital s.r.o.	Smlouva o distribuci	27.04.2021

**POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ  
PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. f) ZOK)**

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Vzhledem k této skutečnosti nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

### PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 31. prosince 2025

---

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

## PŘÍLOHA Č. 8 – ŠABLONA K ESG

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a čl. 6 odst. 1 nařízení (EU) 2020/852

### Udržitelnou investicí

se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl investice významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

**Taxonomie EU** je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení neobsahuje seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

identifikační kód právnické osoby: 315700R9IHF2HRNBAM23

### Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

#### Měl tento finanční produkt udržitelný investiční cíl?

**Ano**

Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši:** \_\_\_%

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši:** \_\_\_%

**Ne**

**Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši \_\_\_ %, a to**

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

**Prosazoval E/S vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice.**



**Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?**

Fond prosazuje kombinaci environmentálních a sociálních vlastností.

Z enviromentálních vlastností Fond prosazuje:

- a. Snižování energetické náročnosti, zvyšování účinnosti využívání zdrojů energie, využívání energie z obnovitelných zdrojů;
- b. Snižování emisí skleníkových plynů;
- c. Snižování produkce odpadů a podporu oběhového hospodářství;  
a
- d. Podporu biodiverzity.

Ze sociálních vlastností Fond prosazuje:

- a. Zdraví, bezpečnost a wellbeing zaměstnanců a nájemců; a
- b. Podporu místních komunit.

Fond se rovněž zaměřuje na uplatňování politik řádné správy a řízení, a to i ve vztahu k jeho dodavatelům.

Za účelem dosažení environmentálních a sociálních vlastností nebyla určena žádná referenční hodnota. Jelikož environmentální a sociální vlastnosti jsou prosazovány na všech aktivech Fondu, Fond je považuje za plně naplněné.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Fond v pololetních intervalech měří kombinaci 31 ukazatelů na základě vlastní metodiky, která je blíže kvantitativně i kvalitativně definována v ESG Strategii. K 30.9.2025 byly výsledky ukazatelů následující:

Environmentální oblast

- a. Snižování energetické náročnosti, zvyšování účinnosti využívání zdrojů energie, využívání energie z obnovitelných zdrojů

Ukazatel	Stav
Podíl nových budov s certifikací BREEAM	Cíl splněn
Podíl budov s certifikací BREEAM v portfoliu	Cíl splněn
Podíl umístěných fotovoltaických panelů	Postupné naplňování cíle
Podíl spotřeby elektřiny vyrobené z fosilních paliv v budovách portfolia	Postupné naplňování cíle

- b. Snižování emisí skleníkových plynů

Ukazatel	Stav
Množství vypuštěných přímých emisí skleníkových plynů CO2	Postupné naplňování cíle

- c. Snižování produkce odpadů a podpora oběhového hospodářství

**Ukazatele udržitelnosti** měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

<b>Ukazatel</b>	<b>Stav</b>
Podíl recyklovaných odpadů z výstavby budov	Cíl splněn

d. Podpora biodiverzity

<b>Ukazatel</b>	<b>Stav</b>
Množství nově vysázených stromů	Cíl splněn
Partnerství s organizacemi na podporu biodiverzity	Cíl splněn
Plocha, kde došlo ke zlepšení biodiverzity	Cíl splněn
Podíl projektů v chráněných oblastech či s ohroženými druhy živočichů	Cíl splněn

Sociální oblast

a. Zdraví, bezpečnost a wellbeing zaměstnanců a nájemců

<b>Ukazatel</b>	<b>Stav</b>
Schůzky s nájemci	Cíl splněn
Průzkumy spokojenosti nájemců	Cíl splněn
Průzkumy spokojenosti zaměstnanců	Cíl splněn
Plochy určené k relaxaci a odpočinku zaměstnanců	Cíl splněn
Podíl obsazenosti nabízené plochy	Cíl splněn
Podíl nájemců s dlouhodobými nájmy	Cíl splněn

b. Podpora místních komunit

<b>Ukazatel</b>	<b>Stav</b>
Podpora místních organizací u nových projektů	Cíl splněn
Dobrovolnické aktivity zaměstnanců	Cíl splněn

Oblast řízení a řádné správy

a. Transparentní a zodpovědné řízení

<b>Ukazatel</b>	<b>Stav</b>
Politika řádné správy	Cíl splněn
ESG Officer	Cíl splněn
Školení pro zaměstnance v oblasti ESG	Cíl splněn
Pravidelný reporting	Cíl splněn

b. Etika společnosti

<b>Ukazatel</b>	<b>Stav</b>
Etický kodex	Cíl splněn
Pravidla pro whistleblowing	Cíl splněn

Proškolení nových zaměstnanců v oblasti Etického kodexu	Cíl splněn
Podíl úspěšně vyřízených podnětů v rámci whistleblowing procesu	Cíl splněn
Podíl žen a mužů ve vedení společnosti	Cíl splněn
Rozdíl v odměňování žen a mužů	Postupné naplňování cíle*

c. Dodavatelé

Ukazatel	Stav
Etický kodex pro dodavatele	Cíl splněn
Proškolení nových zaměstnanců za oblast dodávek nebo nákupu	Cíl splněn
Podíl klíčových dodavatelů zavázaných k Etickému kodexu pro dodavatele	Cíl splněn

\* Fond má zavedenou korektní a nediskriminační politiku odměňování tak, aby byl tzv. adjusted pay gap (tedy rozdíl mezi odměnou mužů a žen na stejných pracovních pozicích) roven nule.

● **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

Jelikož se jedná o druhou pravidelnou zprávu, Fond srovná stav plnění ukazatelů pouze s hodnotami z první pravidelné zprávy k 30.9.2024. Srovnání je následující:

Environmentální oblast

e. Snižování energetické náročnosti, zvyšování účinnosti využívání zdrojů energie, využívání energie z obnovitelných zdrojů

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Podíl nových budov s certifikací BREEAM	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl budov s certifikací BREEAM v	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl umístěných fotovoltaických panelů	Postupné naplňování cíle	Postupné naplňování cíle
Podíl spotřeby elektřiny vyrobené z fosilních paliv v budovách portfolia	Postupné naplňování cíle	Postupné naplňování cíle

f. Snižování emisí skleníkových plynů

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Množství vypuštěných přímých emisí skleníkových plynů CO2	Postupné naplňování cíle	Postupné naplňování cíle

g. Snižování produkce odpadů a podpora oběhového hospodářství

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Podíl recyklovaných odpadů z výstavby budov	Postupné naplňování cíle	Cíl splněn

## h. Podpora biodiverzity

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Množství nově vysázených stromů	Cíl splněn	Cíl splněn
Partnerství s organizacemi na podporu biodiverzity	Postupné naplňování cíle	Cíl splněn
Plocha, kde došlo ke zlepšení biodiverzity	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl projektů v chráněných oblastech či s ohroženými druhy živočichů	Cíl splněn	Cíl splněn

### Sociální oblast

## c. Zdraví, bezpečnost a wellbeing zaměstnanců a nájemců

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Schůzky s nájemci	Cíl splněn	Cíl splněn
Průzkumy spokojenosti nájemců	Postupné naplňování	Cíl splněn
Průzkumy spokojenosti zaměstnanců	Postupné naplňování	Cíl splněn
Plochy určené k relaxaci a odpočinku	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl obsazenosti nabízené plochy	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl nájemců s dlouhodobými nájmy	Cíl splněn	Cíl splněn

## d. Podpora místních komunit.

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Podpora místních organizací u nových projektů	Cíl splněn	Cíl splněn
Dobrovolnické aktivity zaměstnanců	Cíl splněn	Cíl splněn

### Oblast řízení a řádné správy

## d. Transparentní a zodpovědné řízení

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Politika řádné správy	Cíl splněn	Cíl splněn
ESG Officer	Cíl splněn	Cíl splněn
Školení pro zaměstnance v oblasti ESG	Postupné naplňování cíle	Cíl splněn
Pravidelný reporting	Cíl splněn	Cíl splněn

## e. Etika společnosti

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Etický kodex	Cíl splněn	Cíl splněn
Pravidla pro whistleblowing	Cíl splněn	Cíl splněn
Proškolení nových zaměstnanců v oblasti Etického kodexu	Cíl splněn	Cíl splněn

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

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

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

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

Podíl úspěšně vyřízených podnětů v rámci whistleblowing procesu	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl žen a mužů ve vedení společnosti	Cíl splněn	Cíl splněn
Rozdíl v odměňování žen a mužů	Postupné naplňování cíle*	Postupné naplňování cíle*

#### f. Dodavatelé

Ukazatel	Stav k 30.9.2024	Stav k 30.9.2025
Etický kodex pro dodavatele	Cíl splněn	Cíl splněn
Proškolení nových zaměstnanců za oblast dodávek nebo nákupu	Cíl splněn	Cíl splněn
Podíl klíčových dodavatelů zavázaných k Etickému kodexu pro dodavatele	Cíl splněn	Cíl splněn

\* Fond má zavedenou korektní a nediskriminační politiku odměňování tak, aby byl tzv. adjusted pay gap (tedy rozdíl mezi odměnou mužů a žen na stejných pracovních pozicích) roven nule.

#### Hlavní nepříznivé dopady

jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

#### ● Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

#### ● Jak významně udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

N/A.

*Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?*

N/A.

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

N/A.



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

Tento finanční produkt nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti (tzv. Principle Adverse Impacts nebo též PAIs), a to kvůli kombinaci

technických, finančních a personálních důvodů. Současně Fond pravidelně přehodnocuje svůj úmysl tyto dopady zohledňovat.

*Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.*

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

*Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.*



### Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.10.2024 – 30.09.2025.

Největší investice	Sektor	Aktiva v %	Země
<i>Veviera Investments zp. s. o. o.(park Rzeszow)</i>	<i>industriální nemovitosti</i>	<i>20</i>	<i>Polsko</i>



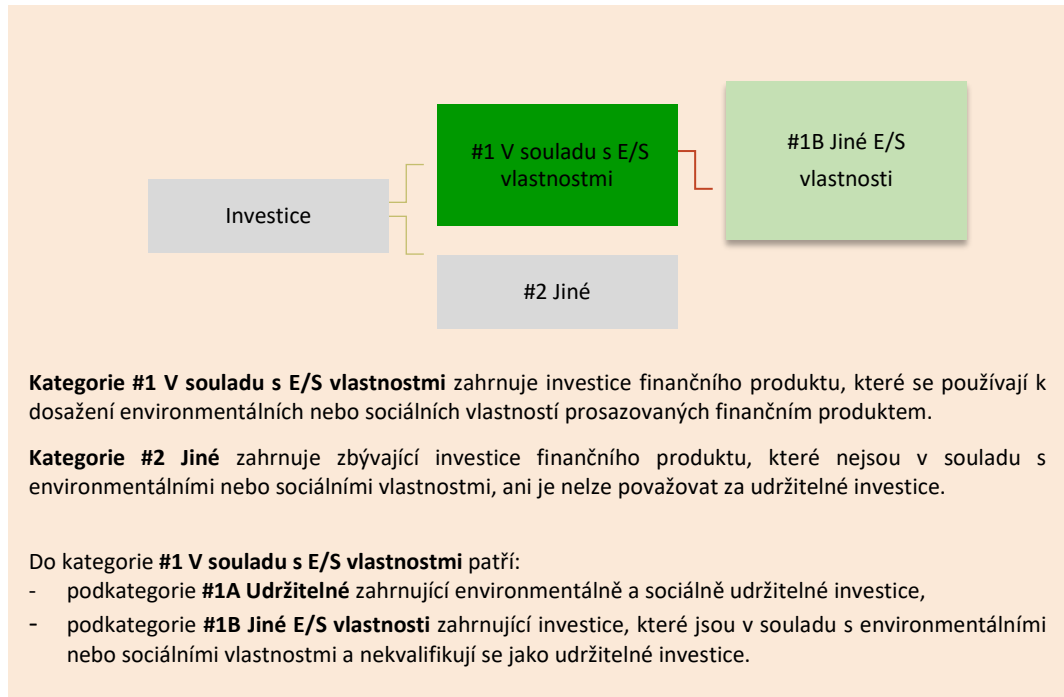
### Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

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

#### ● **Jaká byla alokace aktiv?**

**Alokace aktiv** popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

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



● **V jakých hospodářských odvětvích byly investice uskutečněny?**

V odvětví realitních nemovitostí.



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

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU ?<sup>12</sup>**

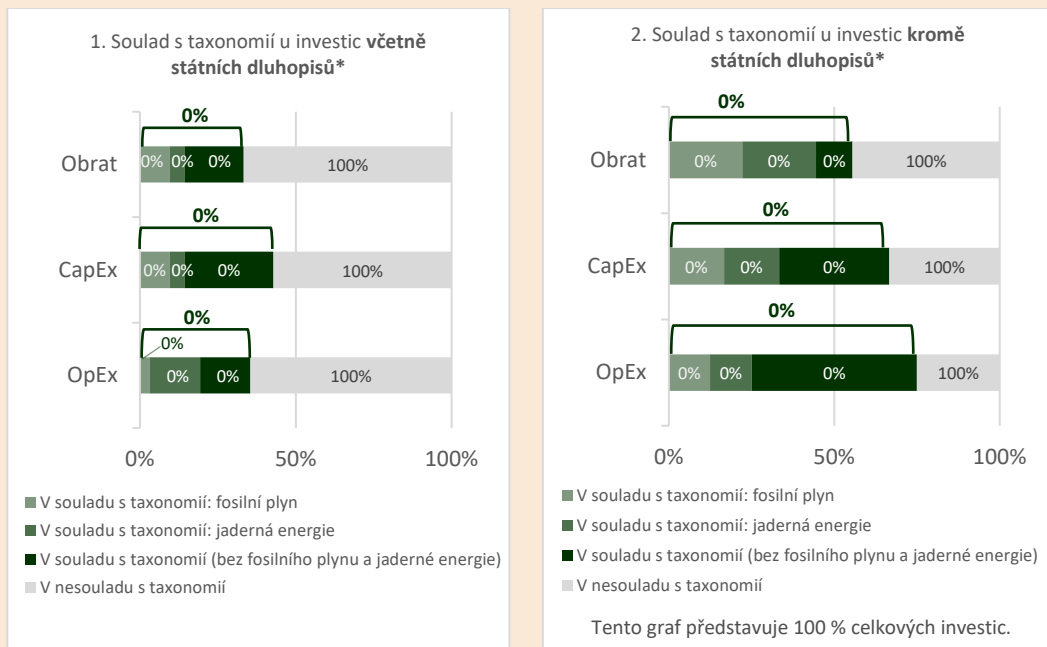
Ano:

Ve fosilním plynu  V jaderné energii

Ne

<sup>12</sup> Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu („zmírnění změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU - viz vysvětlivka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s Taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů\*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



\* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

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

### ● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

Fond nepodnikl investice do přechodných a podpůrných činností v souladu s taxonomií EU. 100 % hlavních investic fondu bylo uskutečněno do činností způsobily významně přispívat ke zmírňování změny klimatu.

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

Fond nepodnikl investice v souladu s taxonomií EU v tomto a v předchozím referenčním období.



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

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.



### **Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?**

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

**Referenční hodnoty** jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.



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

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



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

Pro naplnění environmentálních a sociálních vlastností Fond posoudil soulad aktiv se Strategii ESG a na základě úspěšného plnění nebylo potřeba podnikat neočekávaná opatření. Dále, vzhledem k úspěšnému naplňování E/S vlastností a vyhodnocení rizik nebylo třeba podnikat žádná dodatečná nápravná opatření. Fond provedl v případě každé investice rovněž analýzu souladu s ESG Strategii. Fond posoudil potenciální rizika týkající se udržitelnosti, která jsou s investicí spojena, a zjistil, zda je investice v souladu s ESG ukazateli. Investici Fond realizoval pouze v případě, že byla souladu s ESG Strategii. Za účelem vytyčení dodatečných opatření Fond vyhodnocoval rizika týkající se udržitelnosti, která mohou být pro Fond významná, jako jsou rizika v environmentální oblasti, rizika v sociální oblasti, rizika v oblasti správy a řízení a společná rizika. Za uplynulý rok byl důraz kladen na harmonizaci ESG výstupů po celém portfoliu a vyhodnocení E/S vlastností při divestici.



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

Prozatím nebyl určen referenční index pro oblast ESG.

- ***Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?***

N/A.

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

N/A.

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

N/A.

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

N/A.