

HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY 2017





HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY PODFONDU ARETE INVEST CEE II

za účetní období od 1. 1. do 31. 12. 2017

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO	8
Prezentační část	10
1. Základní údaje o fondu a podfondu	10
2. Zpráva o podnikatelské činnosti podfondu	14
3. Nemovitostní portfolio	22
4. Informace o předpokládaném vývoji	28
Finanční část	30
Zpráva auditora k účetní závěrce fondu	30
Účetní závěrka Arete Invest Podfond CEE II ověřená auditorem	34
Výkaz zisků a ztrát	37
Rozvaha	38

VoBÚP

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

ZISIF

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

ZOK

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

ZoÚ

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví



Arete Invest je transparentním fondem kvalifikovaných investorů a zaměřuje se na investice do dokončených nemovitostí, které generují pravidelné výnosy ve formě nájemného. Díky našim expertům umíme vybrat právě takové objekty, které jsou nejvhodnější pro náš záměr a přinášejí našim klientům maximální zhodnocení jejich investice.

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

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

ÚVODNÍ SLOVO

ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je dynamicky rostoucí fond kvalifikovaných investorů zaměřený na investice do výnosových nemovitostí, jehož vizí je jednoduše a efektivně zhodnocovat finanční prostředky investorů alokací do komerčních nemovitostí generujících stabilní příjem z nájemného a současně nabízejících další potenciál růstu.

Chceme být leaderem nemovitostního investičního trhu.

Přestože jsme fond Arete Invest založili teprve v roce 2014, jsme hrdí na to, jakých úspěchů se podařilo dosáhnout. V průběhu roku 2016 byl prodejem portfolia úspěšně ukončen investiční příběh podfondu Arete Invest Podfond CEE. Pečlivě vybudované rezidenční portfolio 274 bytových jednotek bylo v průběhu roku 2016 úspěšně prodáno zahraničnímu finančnímu investorovi s více než 100% ročním hrubým zhodnocením vloženého kapitálu. V roce 2017 pak došlo k vyplacení posledních investorů podfondu Arete Invest CEE.

Vstup do investičního a realitního oboru se nám podařil a materializoval dle našeho očekávání. Potvrdili jsme si, že v rámci regionu střední Evropy český trh v sobě skýtá zajímavý investiční potenciál, který patří k nejlepším v rámci EU.

Jsme přesvědčeni, že tento potenciál umíme vytěžit a víme, že naše odbornost, proaktivní správa i rozvoj a transparentnost přináší cílený zisk. I proto jsme v únoru 2016 vytvořili podfond Arete Invest CEE II s jasně definovanou strategií akvizic průmyslových výnosových nemovitostí se záměrem vytvoření homogenního portfolia zejména standardu A.

Cílem Arete Invest CEE II je průběžné zhodnocování vložených prostředků našich investorů ve výši 11 až 16 % p.a., z čehož nabídnuté průběžné distribuce na čtvrtletní bázi očekáváme minimálně 5 % p.a.

Rok 2017 ukázal, že naše sebedůvěra je oprávněná. I přes vytrvalé posilování koruny vůči euru a pokračující kompresi výnosnosti na realitním trhu se nám podařilo dosáhnout růstu o 44 % na úrovni fondového kapitálu Arete Invest CEE II připadajícího na investiční akcie II-A, II-C a II-D a udržet stabilní průběžné disponibilní distribuce na úrovni 6 % p.a.

Velmi nás také potěšila důvěra našich investorů. Jejich počet se v průběhu roku zněkolikanásobil, a i díky jejich důvěře jsme za uplynulých dvanáct měsíců znásobili hodnotu spravovaných prostředků investorů.

Naše transparentnost a otevřenost byly navíc v červnu 2017 oceněny udělením Zvláštní ceny za inovace a transparentnost na investičním trhu České republiky sdružením Czech Top 100.

V prvním čtvrtletí roku 2017 jsme začali uskutečňovat plánovanou expanzi v regionu střední Evropy. Dokončili jsme nákup trojice nemovitostních společností vlastních logistické a výrobní areály na Slovensku. V posledních prosincových dnech jsme pak dokončili akvizici výrobního areálu ve Vyškově a naše portfolio se tak rozrostlo na téměř 92 000 m² pronajímatelných ploch.

V průběhu celého roku 2017 jsme pracovali nejen na nových akvizicích, ale také na rozvoj a zhodnocení existujícího portfolia. Probíhala intenzivní jednání o prodloužení nájemních smluv a také příprava nové výstavby v Arete parcích Lovosice a Nové Mesto nad Váhom v rozsahu až 70 000 m².

Naším plánem pro rok 2018 je pokračovat v akvizicích a započít výstavbu nových hal v Arete parcích v Novém Městě nad Váhom, Lovosicích a rozšířit stávající areály v Uherském Hradišti a ve Vyškově.

V roce 2018 očekáváme pokračující posilování koruny vůči euru a pokles investičních výnosů v odvětví průmyslových realit vlivem růstu cen nemovitostí. I přes to chceme našim investorům přinést v roce 2018 nadstandardní zhodnocení a nepřestaneme hledat nové investiční příležitosti a možnosti, jak lépe rozvíjet a zhodnocovat portfolio.

Každá nemovitost má svůj příběh. Tak silný, jak silný je ten, kdo se o ni stará. To je Arete Invest, investiční fond orientovaný na výkon.



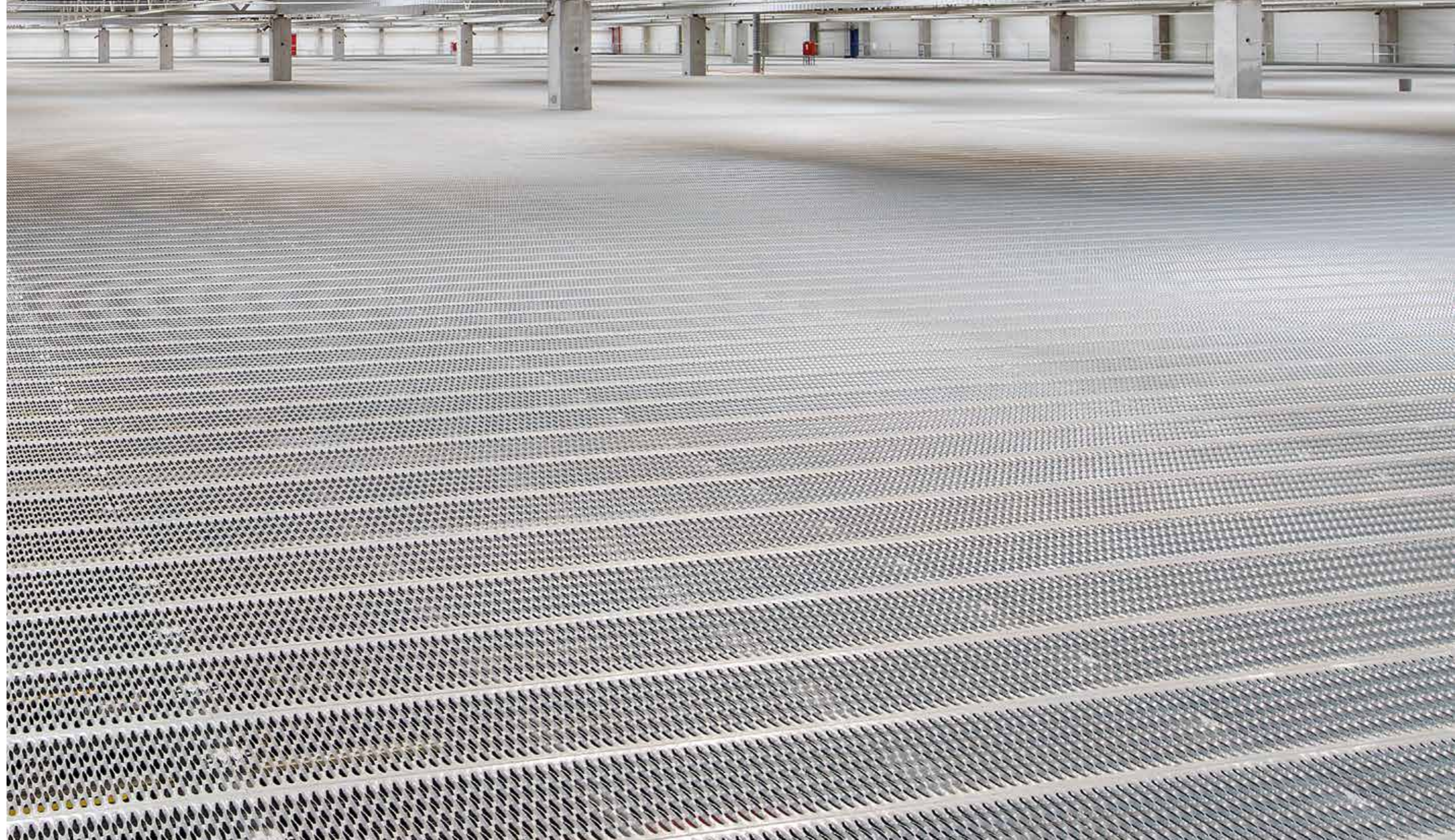
Lubor Svoboda
zakladatel a předseda
správní rady



Robert Ides
zakladatel a člen
správní rady

I ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU A PODFONDU

Název fondu:	ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	035 32 534
Sídlo:	náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5, Česká republika
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Podfond II:	ARETE INVEST Podfond CEE II (zápis do seznamu ČNB dne 26. 2. 2016)
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241
Sídlo obhospodařovatele:	Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, Česká republika
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s., IČO 452 44 782
Auditor:	Deloitte Audit, s.r.o., IČO 496 20 592
Účetní období:	1. 1. 2017 – 31. 12. 2017



O ARETE INVEST

Fond ARETE INVEST byl založen v červnu 2014, půl roku po založení vzniká první podfond Arete Invest CEE (jako jeden z prvních v rámci struktury nových právních předpisů SICAV na území České republiky).

V roce 2015 bylo zakoupeno rezidenční portfolio pro podfond Arete Invest CEE čítající 274 bytových jednotek. Toto pečlivě vybrané portfolio bytových jednotek v Moravskoslezském a Olomouckém kraji bylo v průběhu roku 2016 úspěšně prodáno zahraničnímu finančnímu investorovi s více než 100% ročním hrubým zhodnocením vloženého kapitálu. V roce 2017 pak došlo k vyplacení posledních investorů a výmazu podfondu z registru ČNB.

V březnu 2016 ARETE INVEST zřizuje již druhý investiční podfond Arete Invest CEE II a téhož roku dochází k začlenění prvních pěti nemovitostních společností v ČR do portfolia podfondu. Počátkem roku 2017 Arete Invest CEE II vstupuje na Slovensko a do svého portfolia začleňuje první tři slovenské nemovitostní společnosti.

Vizí zakladatelů fondu je investorům jednoduše a efektivně zhodnotit jejich finance, a to prostřednictvím zvolené strategie alokovat prostředky do stabilního nemovitostního portfolia s průběžným výnosem.

Lidé velkou část svého života budují své podnikání či majetek a nemají čas ani prostor, aby získali přehled o všech možnostech zhodnocení svého majetku. Investice nemusí být jejich obor a v mnoha případech s nimi ani nemají dobrou zkušenost.

Filozofie fondu stojí na několika základních pilířích:

- Odbornost
- Jednoduchost
- Hmatatelnost
- Otevřenost

V rámci strategie fondu, resp. jednotlivých podfondů, je cílem vybírat dlouhodobě zajímavé investiční příležitosti v oblasti komerčních nemovitostí, naplno je zhodnotit a v efektivní a udržitelné míře zvyšovat jejich výnos.



2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU

Podfond Arete Invest CEE II zaměřený na investice do průmyslových nemovitostí, výrobních hal a logistických areálů má za sebou úspěšný rok 2017. Podfond znásobil svoji velikost, ať už z pohledu počtu investorů, investovaných prostředků nebo vlastněných nemovitostí.

Arete Invest CEE II těžil ze své strategie investovat na území České republiky a Slovenska. Obě země zaznamenaly v roce 2017 silný makroekonomický růst, který je zařadil na středoevropskou špičku v růstu HDP. Solidní růst mezd a poměrně nízká inflace se projevily pozitivně v rostoucí kupní síle obyvatelstva. Také silný pracovní trh s rekordně nízkou nezaměstnaností, v ČR dokonce nejnižší v celé EU, podpořil růst spotřeby v obou zemích. Navíc si obě země udržují atraktivní pozici v očích zahraničních investorů.

Jak rostoucí spotřeba, tak zájem investorů působí ve prospěch Arete Invest CEE II, neboť udržují poptávku po logistických a průmyslových nemovitostech na vysoké úrovni. Český i slovenský trh je charakterizován silnou poptávkou po nových prostorech, vysokou obsazeností rozestavěných hal a stabilními nebo mírně rostoucími nájmy v průmyslovém segmentu.

Zájem o segment průmyslových nemovitostí zůstává vysoký i mezi investory. Investice do průmyslových nemovitostí sice mírně poklesly ve srovnání s rokem 2016, který byl rekordním v obou zemích, ale stále se drží na vysokých objemech.

Svou investiční strategii se zaměřením na Českou republiku a Slovensko aktivně naplňoval i podfond Arete Invest CEE II. Na účet tohoto podfondu byly v roce 2017 realizovány celkem čtyři nákupní transakce. Celkový objem transakcí v kupních cenách činil více než 960 milionů Kč. V prvním čtvrtletí jsme dokončili akvizici trojice firem vlastnicích nemovitosti v Žilině a Novém Městě nad Váhom. Poslední akvizici roku 2017 jsme uzavřeli 22. prosince, získali jsme výrobní areál ve Vyškově o pronajímatelné ploše 11 200 m². Podepsání kupní smlouvy bylo výsledkem dvouleté usilovné práce, kdy jsme museli narovnat složité právní vztahy a protichůdné zájmy prodávajícího a jeho věřitelů, a před samotným nákupem jsme provedli celkovou restrukturalizaci aktiv.

Náš tým správy nemovitostí po celý rok pracoval na maximálním zhodnocení našich nemovitostí. V první polovině roku byla dokončena kompletní rekonstrukce logistického areálu v Písku. Ve třetím čtvrtletí byly dokončeny nové fasády a další technické investice v logistickém areálu v Lovosicích.

Arete Invest CEE II*	2016 / Q2	2016 / Q4	2017 / Q2	2017 / Q4
Aktiva ve správě (AuM, € mil.)	21,4	24,0	53,5	69,8
Hodnota čistých aktiv na akcii (NAVPS, €)	1 001,45	1 227,41	13,33862	17,6932
Kumulovaný hrubý výnos	0,2 %	25,7 %	37,7 % ³	82,2 %
Kumulované hrubé distribuce k dispozici	-	3,0 %	6,0 %	9,0 %

* V únoru 2017 došlo ke štěpení akcií v poměru 1:100 za účelem vyšší flexibility při peněžních distribucích investorům.

Souběžně s technickým zhodnocením budov pracovala správa nemovitostí také na obnově a prodlužování nájemních smluv. Koncem roku byla úspěšně završena jednání o prodloužení nájemní smlouvy C&A Mode v našem areálu v Novém Městě o pět let do roku 2023. V rámci našeho portfolia nadále pokračujeme v jednáních o obnovení a prodloužení několika dalších nájemních smluv a usilovně pracujeme na získání nových klientů pro plánovanou výstavbu v našich areálech v Lovosicích a Novém Městě nad Váhom.

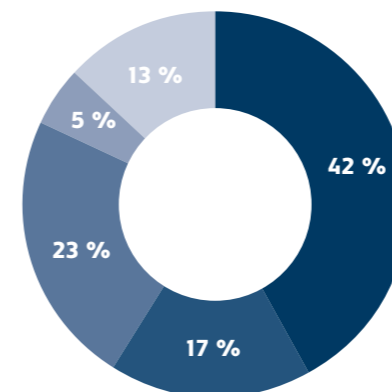
Tým správy nemovitostí také pokračoval v přípravě nové výstavby v Arete parcích v Lovosicích a Novém Městě nad Váhom s cílem využít volné stavební pozemky a maximalizovat tak výnos z našich aktiv. Oba parky se nacházejí v nejžádanějších investičních lokalitách, což potvrzuje i vysoký zájem o připravované haly ze strany potenciálních nových nájemců. V Novém Městě nad Váhom máme platné stavební povolení pro první etapu a pracujeme na získání stavebních povolení pro další a v současnosti dokončujeme detailní projektovou dokumentaci pro rozšíření pronajímatelné plochy až o 70 000 m².

PORTFOLIO

Arete Invest CEE II*

Arete Invest CEE II*	2016 / Q4	2017 / Q4	Změna
Hodnota nemovitostí (GAV, €)	€ 24 017 000	€ 67 948 000	+183 %
Hrubý výnos z nájemného p.a.*	8,9 %	7,4 %	-17 %
z toho v EUR	35 %	71 %	+103 %
z toho v CZK	65 %	29 %	-55 %
Obsazenost	100 %	100 %	-
Pronajímatelná plocha celkem (m ²)	35 050	91 650	+161 %
Pozemky ve vlastnictví celkem (m ²)	119 460	404 800	+239 %
z toho k dalšímu rozvoji (m ²)	30 480	194 850	+539 %

* Výnosy z nájemného meziročně vzrostly, přestože relativní výše hrubého výnosu z nájemného poklesla vlivem nárůstu tržní hodnoty nemovitostí k 31. 12. 2017.



Struktura nájemců dle odvětví

Při 100 % obsazenosti je více než 90 % našich pronajímatelných ploch v nájmu mezinárodních společností kategorie A

- logistika a skladování
- automobilový průmysl
- maloobchod s oděvy
- výroba balících materiálů
- zpracování plastů

PREZentační část

Během celého roku jsme na trhu cítili přetrvávající stabilní zájem o investice do nemovitostí i mezi potenciálními investory, kteří nemají zájem držet nemovitosti přímo. Během letních měsíců jsme proto spustili první mediální kampaň, která úspěšně zviditelnila podfond Arete Invest CEE II na investičním trhu a pomohla ztrojnásobit počet našich investorů.

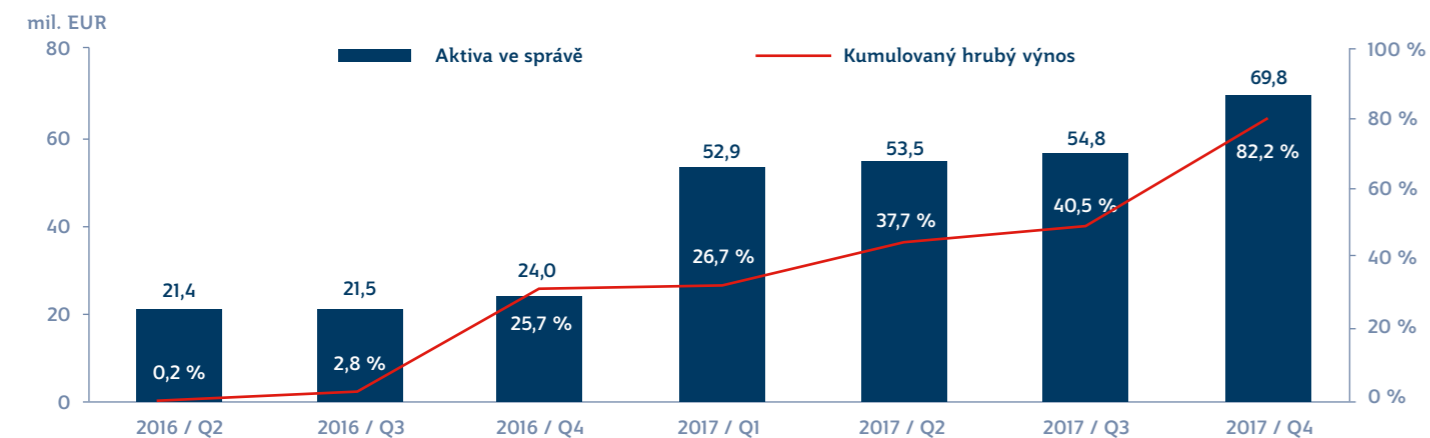
Hodnota fondového kapitálu Arete Invest CEE II připadající na investiční akcii k 31. 12. 2017 dosáhla 17,6932 EUR, její meziroční nárůst tak činil více než 44 %.

Nárůst hodnoty fondového kapitálu je výsledkem několika hlavních vlivů. Splátky bankovních úvěrů se podílely na nárůstu hodnoty o více než 8 % a změna stavu závazků nemovitostních společností vůči Arete Invest CEE II o 11 %. Výrazně se také projevila naše proaktivní správa a investice do našich hal a také zhodnocení areálů zakoupených v průběhu roku, kdy se nám podařilo dosáhnout atraktivních pořizovacích cen. Přecenění stávajících výnosových nemovitostí, dle tržního ocenění provedeného nezávislým znalcem, společností Jones Lang LaSalle, k 31. 12. 2017, se na celkovém meziročním nárůstu fondového kapitálu podílelo více než 14 %. K nárůstu fondového kapitálu o dalších 9,5 % přispěly stavební pozemky ve vlastnictví Arete Beta, Arete Delta, Arete Gama SK a Arete Eta SK a potvrdily tak naše strategické rozhodnutí investovat do atraktivních nemovitostí s volnými stavebními pozemky umožňujícími další výstavbu.

Jsmo hrdí, že se nám takovéhoto zhodnocení podařilo dosáhnout i přes korunu posilující vůči euru a pokračující snižování investičních výnosů na trhu.

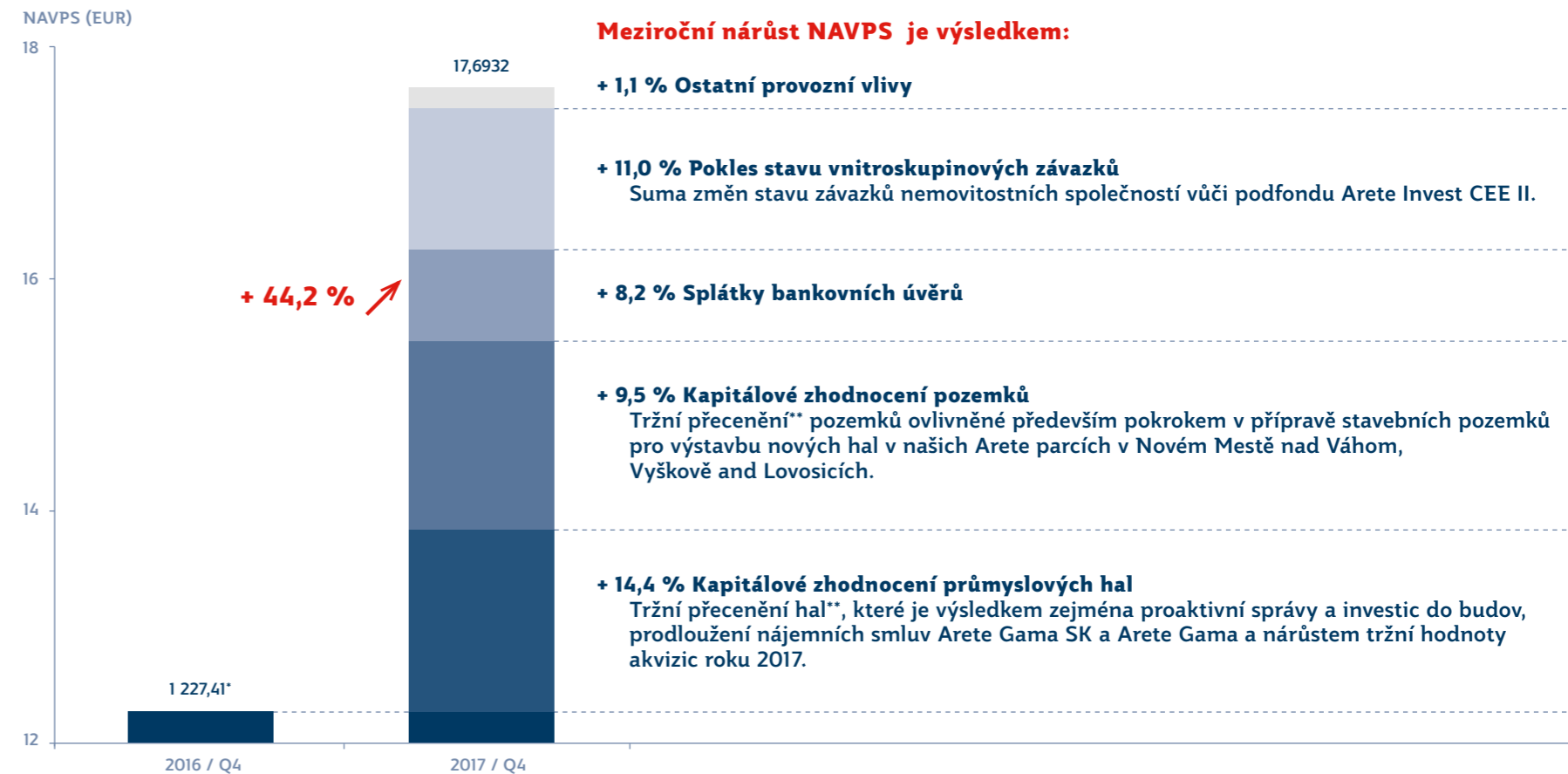
ZA ROK 2017 VZROSTL OBJEM AKTIV VE SPRÁVĚ NA 70 MILIONŮ EUR

Arete Invest CEE II údaje k 31. 12. 2017



HLAVNÍ FAKTORY RŮSTU HODNOTY ČISTÝCH AKTIV NA AKCII

Arete Invest CEE II údaje k 31. 12. 2017



* V únoru 2017 došlo ke štěpení akcií v poměru 1:100 za účelem vyšší flexibility při peněžních distribucích investorům.

** Tržní ocenění provedeno nezávislým znalcem, společností Jones Lang LaSalle, k 31. 12. 2017.

2.1 STRATEGIE VÝBĚRU NEMOVITOSTI

S přijetím nové legislativy se v České republice od roku 2014 otevřely další možnosti kolektivního investování. V červenci 2014 proto vznikl český investiční fond Arete Invest orientovaný na investice do výnosových nemovitostí.

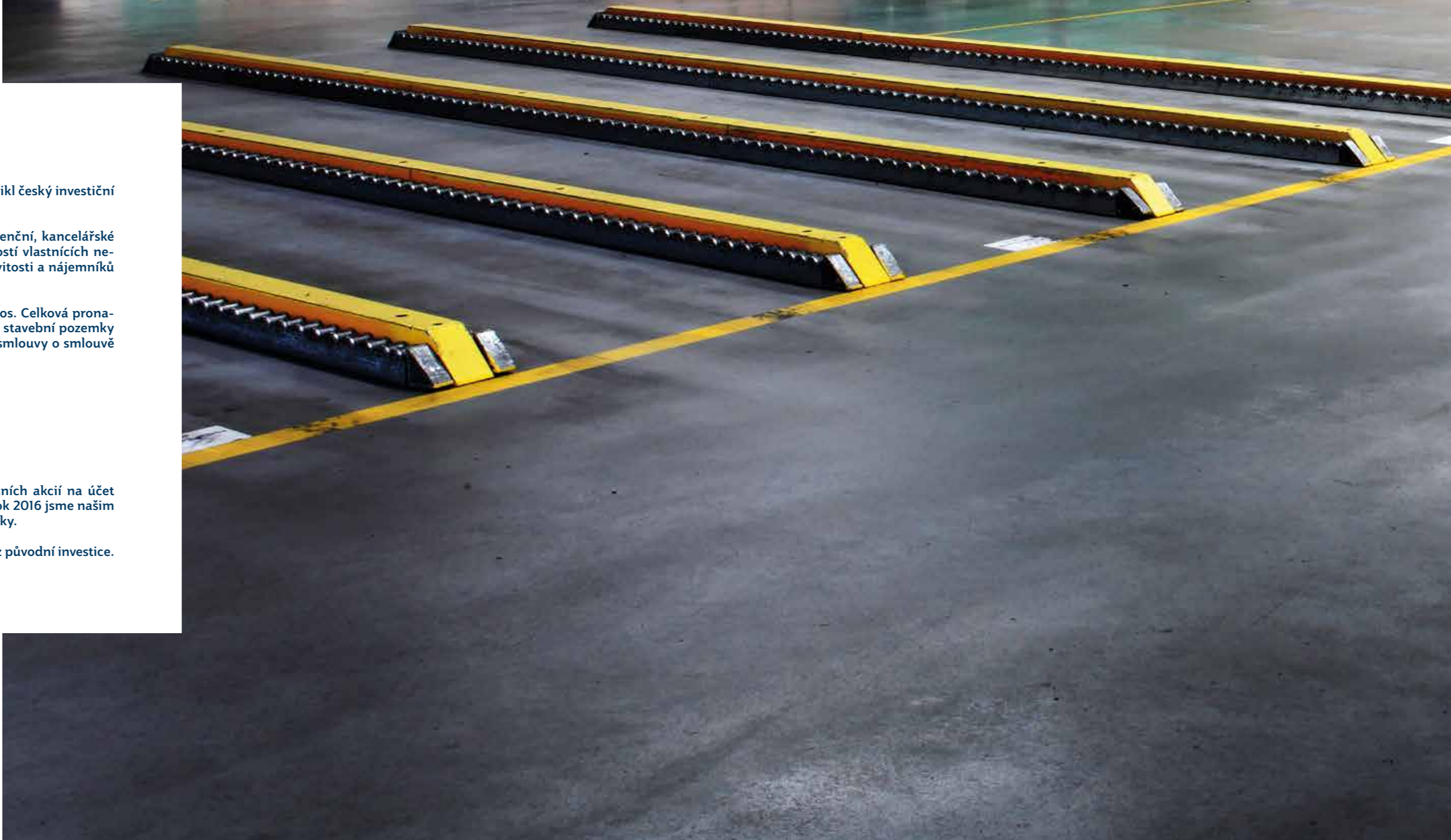
V rámci investiční strategie se fond Arete Invest zaměřuje na dlouhodobě a stabilně výnosové průmyslové a logistické parky, rezidenční, kancelářské a maloobchodní nemovitosti v regionu střední Evropy. Obvyklá výše dílčích investic do nemovitostí nebo majetkových podílů společností vlastnících nemovitosti činí 5 – 20 milionů eur. Při výběru vhodných akvizic je v průběhu investičního procesu kladen důraz na lokalitu, kvalitu nemovitosti a nájemníků i možnosti pro budoucí růst hodnoty investice.

Strategie podfondu Arete Invest CEE II je zaměřená na investice do průmyslových nemovitostí, které nabízejí zajímavý investiční výnos. Celková pronajimatelná plocha nemovitostí v majetku Arete Invest Podfondu CEE II činila k 31. prosinci 2017 91 650 m². Součástí našich areálů jsou také stavební pozemky o rozloze 194 850 m² umožňující výstavbu nových hal o pronajimatelné ploše přes 80 000 m². Případná výstavba probíhá až na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

2.2 PRŮBĚŽNÉ DISTRIBUCE INVESTORŮM

Změny ve statutu podfondu Arete Invest Podfond CEE II uskutečněné v prosinci 2016 zavedly možnost zpětného nákupu investičních akcií na účet tohoto podfondu, díky čemuž je možné realizovat přesnější a flexibilnější distribuce přebytečných peněžních prostředků investorům. Za rok 2016 jsme našim investorům vyplatili dividendy a nabídli distribuce odpovídající výnosu 6 % p.a. oproti původně plánovaným 5 % p.a. z investované částky.

Ve stejném trendu jsme pokračovali i v roce 2017. Našim investorům jsme opět nabídli čtvrtletní distribuce odpovídající výnosu 6 % p.a. z původní investice.

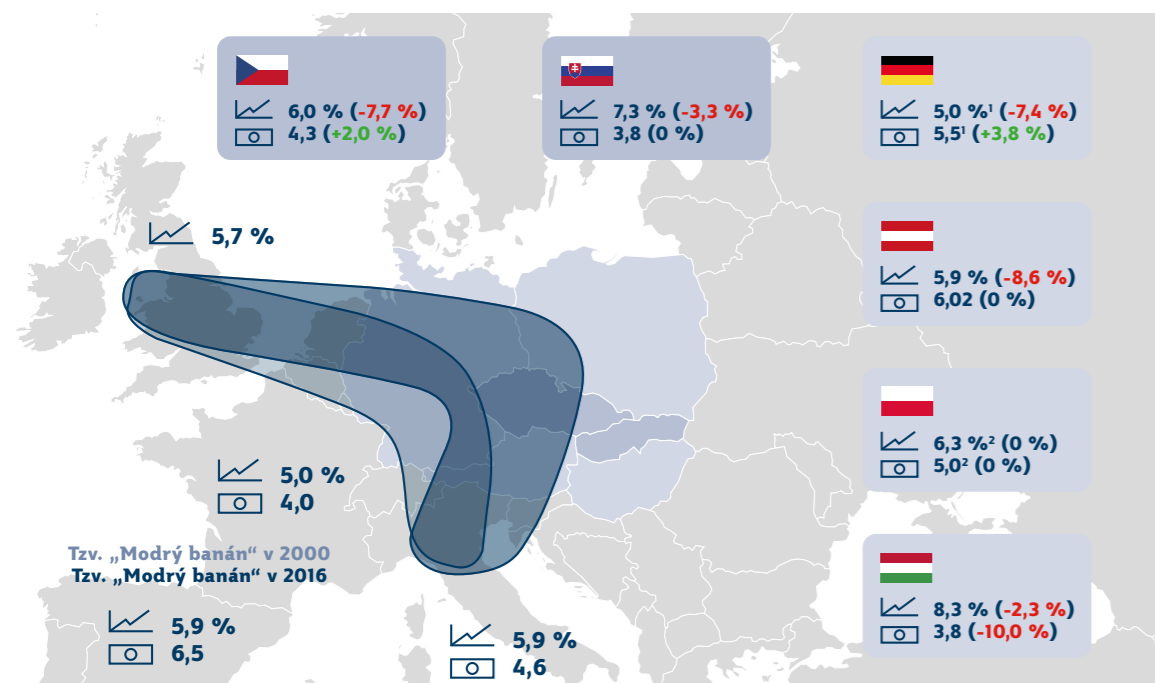


2.3 INVESTICE DO LOGISTICKÝCH A VÝROBNÍCH AREÁLŮ

Druhý podfond – Arete Invest Podfond CEE II – byl zapsán do seznamu, který vede ČNB, k datu 26. 2. 2016. Do jeho portfolia se od dubna 2016 zařadilo již devět pečlivě vybraných průmyslových a výrobních areálů o hodnotě 1 735 milionů Kč, které jsou ve vlastnictví jednotlivých projektových společností. Přestože, stejně jako v případě podfondu Arete Invest CEE, byly prvními investory zahraniční subjekty, v průběhu roku 2017 několikanásobně vzrostl počet českých a slovenských investorů z řad fyzických i právnických osob a s tím i jejich podíl na spravovaných investicích.

I v roce 2018 budeme naplňovat naši strategii a budeme hledat zajímavé nemovitosti s růstovým potenciálem v České republice a na Slovensku.

LOGISTIKA A VÝROBA SE PŘESOUVAJÍ DO STŘEDNÍ EVROPY ČR je ve středu tzv. „Modrého banánu“



Trh průmyslových nemovitostí ve střední Evropě

Investice (€ mil)	2016	1H 2017
Německo	4 500	4 900
Rakousko	n.d.	144
ČR	1050*	180
Maďarsko	792	326
Polsko	782	50
Slovensko	226	112

* Údaje ovlivněny jednou velkou transakcí - prodej průmyslového portfolia P3.

↗ Výnosnost, 1 H 2017 (meziroční změna)
📊 Nejvyšší dosahované nájemné (€/m²/měsíc); 1H 2017 (y/y change)

1. Nejvyšší dosahované nájemné a výnosnost se významně liší mezi jednotlivými německými městy a regiony.
2. Nejvyšší dosahované nájemné za 4Q 2016.
Zdroj: CBRE, Colliers, BNP Paribas Real Estate, analýza Arete Invest

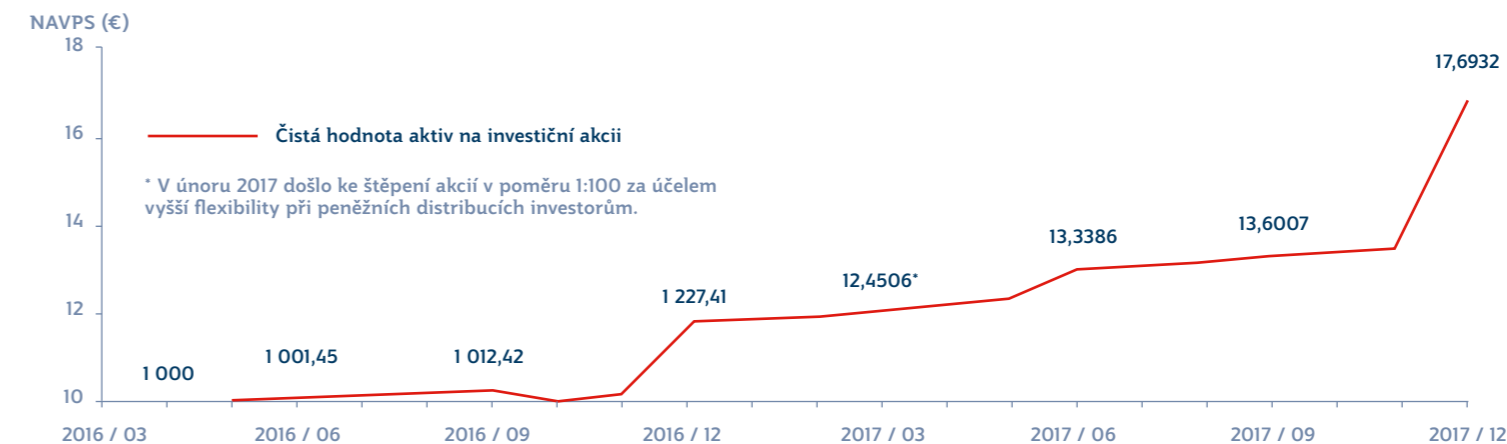
2.4 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONU ARETE INVEST CEE II

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

Přecenění majetkových účastí v projektových společnostech vlastněných Podfondem vstoupilo poprvé od vzniku Arete Invest CEE II do hodnoty jeho fondového kapitálu až okamžikem prvního zákonného nezávislého znaleckého ocenění hlavních majetkových složek v majetku nemovitostní společnosti provedeného ke konci kalendářního roku 2016 společností Knight Frank a administrátorem fondu.

Metoda určení reálné hodnoty majetku a dluhů podfondem vlastněných účelových společností se nezměnila ani v roce 2017. Do hodnoty investičních akcií emitovaných podfondem tak čtvrtletně vstupuje reálná hodnota podkladových aktiv – nemovitostí, ať už vlastněných na počátku roku, nebo pořízených během roku 2017, oběžná aktiva a závazky dílčích nemovitostních společností vůči třetím stranám. K 31. 12. 2017 došlo k novému zákonnému přecenění nemovitostí nezávislým znalcem, kterým byla společnost Jones Lang LaSalle.

HODNOTA ČISTÝCH AKTIV NA AKCII VZROSTLA O TĚMĚŘ 80 % OD KVĚTNA 2016

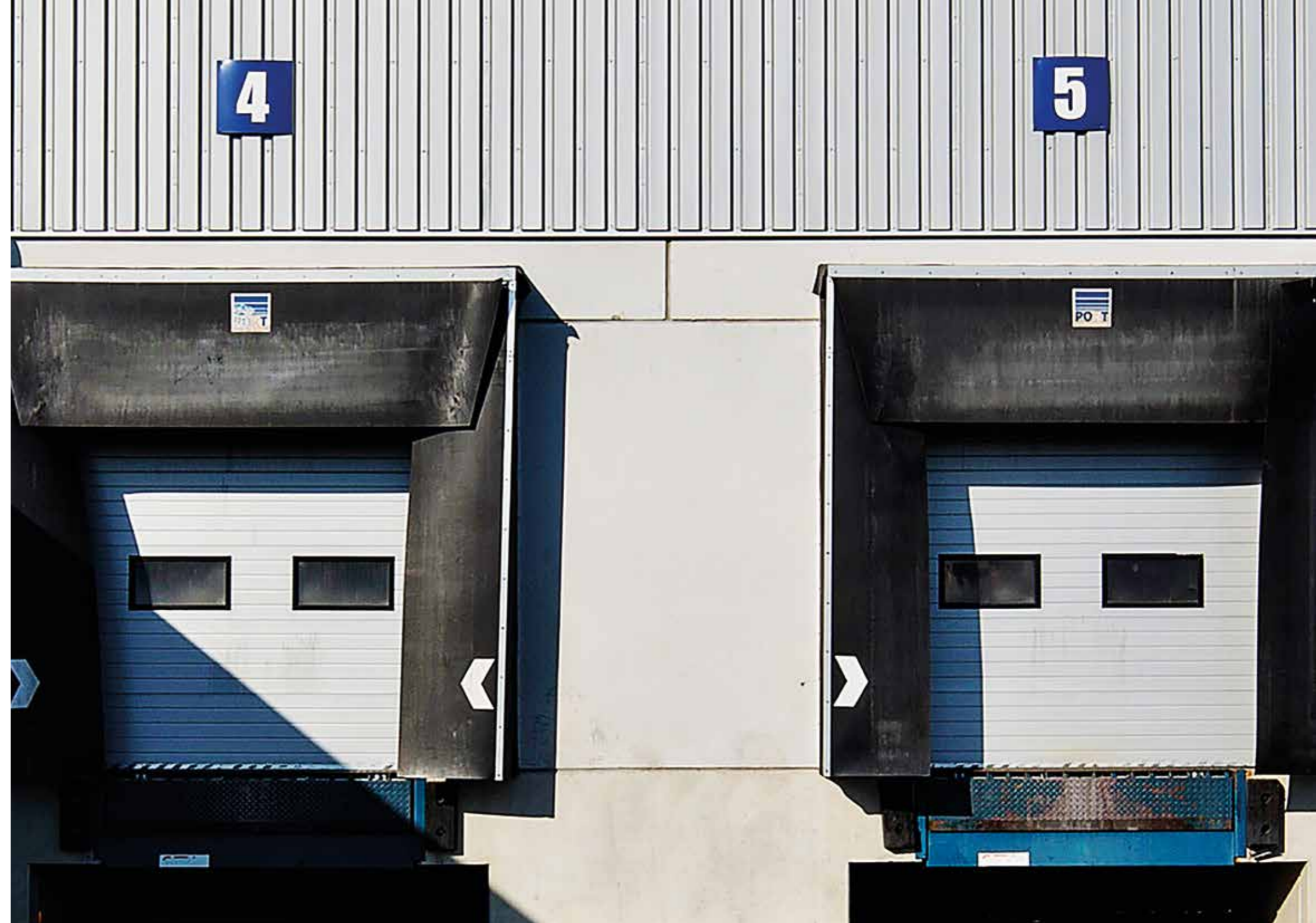
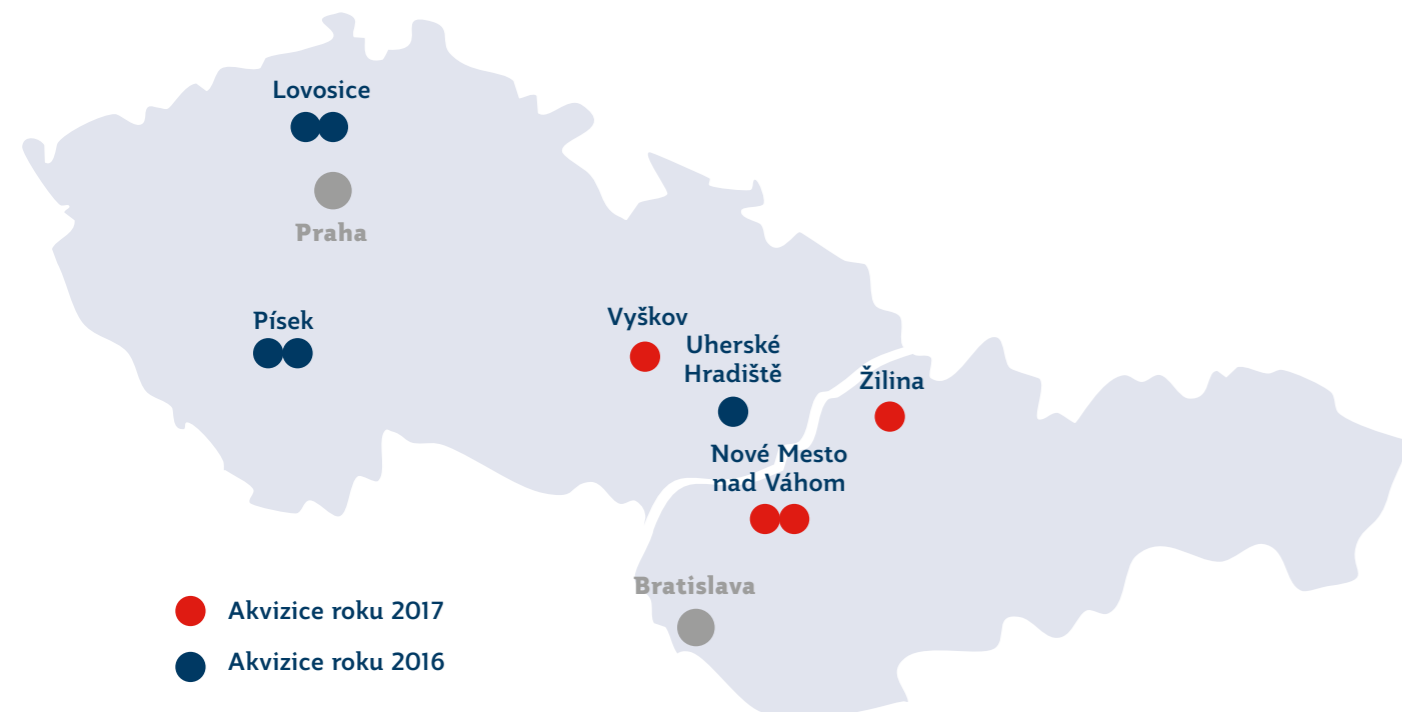


— Čistá hodnota aktiv na investiční akcii

* V únoru 2017 došlo ke štěpení akcií v poměru 1:100 za účelem vyšší flexibility při peněžních distribucích investorům.

3 NEMOVITOSTNÍ PORTFOLIO

Čtyři akvizice v průběhu roku 2017 doplnily původní pěti areálů ve třech krajích České republiky. Naše portfolio se díky tomu rozrostlo na Slovensko a prostory k pronájmu ke konci roku 2017 činily 91 650 m². Zakoupené pozemky dosahují rozlohy 404 800 m² s tím, že téměř polovina je volná a připravená k dalšímu rozvoji. Stavební pozemky nám umožňují rozšířit pronajímatelnou plochu až o více než 80 000 m². Hodnota výnosových nemovitostí v majetku společnosti ve vlastnictví Arete Invest Podfond CEE II dosahuje k 31. 12. 2017 více než 1,8 miliardy korun. Jedná se o tržní hodnotu nemovitostí dle ocenění nezávislého znalce, společnosti Jones Lang LaSalle, před započtením externího financování.



UHERSKÉ HRADIŠTĚ, ČESKÁ REPUBLIKA

Uherské Hradiště	2017 / Q4
Podlahová plocha (m ²)	12 550
Stávající plochy	8 400
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	4 150
Obsazenost	100 %

Nemovitost třídy A (ve vlastnictví Arete Alfa) v zavedeném průmyslovém parku se skvělým dopravním spojením na Slovensko a jižní Moravu. Akvizice byla strategickým krokem, neboť stabilní poptávka po výrobních prostorách, a především poptávka dodavatelů pro rostoucí automobilový průmysl, umožní rozšíření areálu, který bude následně dlouhodobě pronajat jednomu z hlavních dodavatelů komponent nejenom pro automobilový průmysl v České republice. Nemovitost je obsazena firmou Forschner, stabilním mezinárodním nájemcem vyrábějícím plastové komponenty, mimo jiné pro automobilový průmysl.



LOVOSICE, ČESKÁ REPUBLIKA

Lovosice	2017 / Q4
Podlahová plocha (m ²)	33 050
Stávající plochy	20 700
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	13 050
Obsazenost	100 %

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

Výrobní hala je obsazena společností Fukoku vyrábějící gumové produkty převážně pro automobilový průmysl. Logistické centrum bylo v roce 2017 obsazeno trojicí nadnárodních korporací NCH Distribution, Fiege a PST-CLC.

Vysoká poptávka po pronájmu logistických a výrobních prostor v této lokalitě nás vedla k rozhodnutí o rozšíření areálu. Aktuálně intenzivně pracujeme na získání stavebního povolení pro nové haly o celkové pronajimatelné ploše 13 050 m².



VYŠKOV, ČESKÁ REPUBLIKA

Vyškov	2017 / Q4
Podlahová plocha (m ²)	14 350
Stávající plochy	11 200
Plochy ve výstavbě	450
Možné rozšíření	2 700
Obsazenost	100 %

Moderní nemovitost třídy A (vlastněná Arete Delta) ve strategické lokalitě s přímým napojením na dálnici D1 a vynikajícím spojením na jižní Moravu, Slovensko, ale i do Rakouska a Maďarska.

Výrobní hala je plně obsazena stabilním nájemcem, firmou Rompa CZ, vyrábějícím plastové výrobky a polotovary pro různá odvětví.

Na rok 2018 je připraveno rozšíření pronajimatelných ploch o 450 m² a připravuje se rozšíření výrobní haly o dalších 2 700 m² pronajimatelné plochy.

PÍSEK, ČESKÁ REPUBLIKA

Písek	2017 / Q4
Podlahová plocha (m ²)	6 550
Stávající plochy	6 550
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	-
Obsazenost	100 %

Dvojice logistických areálů třídy A (ve vlastnictví Arete Eta a Arete Epsilon) s přímým napojením na městský okruh, dálnici D4 a hlavní silnice na Prahu a krajská města České Budějovice a Plzeň.

Obě haly jsou dlouhodobě pronajaty vedoucí logistické společnosti v jižních Čechách, CSS Spedition.



ŽILINA, SLOVENSKO

Žilina	2017 / Q4
Podlahová plocha (m ²)	4 850
Stávající plochy	4 850
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	-
Obsazenost	100 %

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

Výrobní areál je plně obsazen nadnárodní společností Grupo Antolin vyrábějící palubní desky a další díly automobilových interiérů.



NOVÉ MESTO NAD VÁHOM, SLOVENSKO

Nové Mesto nad Váhom	2017 / Q4
Podlahová plocha (m ²)	107 000
Stávající plochy	39 950
Plochy ve výstavbě	-
Možné rozšíření	67 050
Obsazenost	100 %

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



Areál je plně obsazen distribučním centrem společnosti C&A Mode, která v závěru roku 2017 prodloužila smlouvu o pět let do roku 2023, logistickým centrem společnosti Raben Logistics a distribučním centrem s přidanou hodnotou společnosti Vetropack Nemšová.

V areálu jsou i pozemky umožňující další rozvoj areálu. Na rok 2018 připravujeme výstavbu nového parkoviště a také nové haly o přibližně 17 200 m². Současně připravujeme stavební dokumentaci pro další rozšíření o téměř 50 000 m² a vedeme intenzivní rozhovory s několika zájemci o pronájem nových hal v tomto areálu.



NAŠE PORTFOLIO V DETAILU

Arete Invest CEE II, údaje k 31. 12. 2017

Arete Invest CEE II, 31. prosince 2017	Typ	Nájemce			Smluvní měna
Portfolio celkem	-	-	91 650	194 850	-
Arete Alfa (ČR, Uherské Hradiště)	IND	Forschner	8 400	5 500	EUR
Arete Beta (ČR, Lovosice)	IND	Fukoku Czech	3 050	25 000	EUR
Arete Gama (ČR, Lovosice)	LOG	Fiege, PST CLC, NCH Distribution	17 650	-	CZK
Arete Delta (ČR, Vyškov)	IND	Rompa CZ	11 200	4 600	EUR
Arete Epsilon (ČR, Písek)	LOG	CSS Spedition	4 150	-	CZK
Arete Eta (ČR, Písek)	LOG	CSS Spedition	2 400	-	CZK
Arete Alfa SK (SR, Žilina)	IND	Grupo Antolin Bratislava	4 850	-	EUR
Arete Gama SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	Raben Logistics Slovakia	14 750	130 250	EUR
Arete Eta SK (SR, Nové Mesto nad Váhom)	LOG	C&A Mode, Vetropack Nemšová	25 200	29 500	EUR

Vysvětlivky

 Stávající podlahová plocha dle pasportizace (m²)

LOG Logistická hala/sklad

 Stavební pozemky (m²)

IND Výrobní hala

4 INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI

Aktivity fondu se v roce 2018 zaměří především na naplnění růstové strategie podfondu Arete Invest CEE II. Víme, že nás nečeká lehká práce. I v roce 2018 očekáváme pokračující kompresi investiční výnosnosti v oblasti komerčních nemovitostí a pokračující posilování koruny vůči euru. V průběhu roku 2018 budeme pokračovat v optimalizaci portfolia nájemců a dokončíme otevřená jednání o prodloužení nájemních smluv.

Tým správy nemovitostí bude pokračovat v naplňování investičního plánu. Plán zahrnuje jak investice do stávajících areálů s cílem maximalizace jejich hodnoty, tak výstavbu nových hal na stavebních pozemcích v našich areálech ve Vyškově, Lovosicích a Novém Městě nad Váhom.

Průmyslové nemovitosti i nadále zůstávají nejvýnosnějším segmentem trhu. Ze strany českých a slovenských institucionálních investorů či fyzických osob stále vidíme silný zájem o investice. Prostřednictvím nabídky stabilního, diverzifikovaného a výnosově zajímavého portfolia, jasné a úspěšné investiční strategie, jednoduché správy a osobního přístupu cílíme na navýšení objemu investičních prostředků od českých a slovenských subjektů.

I v následujících letech chceme nabízet pravidelné čtvrtletní distribuce volných peněžních prostředků prováděných formou zpětného odkupu investičních akcií.

4.1 VÝHLED PRO ROK 2018

Makroekonomický výhled zůstává pozitivní. Předpovědi udávají solidní růst HDP v eurozóně i Spojených státech s inflací pohybující se v blízkosti pomyslného 2% ideálu. Solidní růst HDP, byť pomalejší než v roce 2017, se očekává i v případě české a slovenské ekonomiky. Nízká míra inflace i nezaměstnanost, optimismus občanů i firem a prostředí zatím poměrně nízkých, byť rostoucích, úrokových sazeb, udělá vhodné podhoubí pro udržitelné a atraktivní zhodnocení investic do komerčních realit.

Poptávka nájemců po kvalitních průmyslových nemovitostech zůstává i nadále silná a srovnatelná s rokem 2017. Trend stabilního růstu si udrží obory jako logistika, nebo výroba, na které se také zaměřujeme. I v roce 2018 lze očekávat vysoký zájem o pronájem prostor v severozápadních Čechách (Ústí nad Labem, Karlovy Vary, Cheb, Chomutov, Most), podél dálnice D8 a v okolí Prahy nebo v širším okolí Bratislavy (nová automobilka Jaguar Land Rover). Mezi hlavní tahouny poptávky bude v obou zemích patřit logistika, a to díky rostoucímu internetovému maloobchodu.

Vysoká poptávka, stejně jako vysoká obsazenost hal ve výstavbě, zajistí, že celková neobsazenost zůstane na velmi podobných úrovních jako v roce 2017. Vysoká poptávka a nízká neobsazenost budou tlačit na mírný růst efektivního nájemného, které bude částečně kompenzovat rostoucí ceny nemovitostí.

4.2 POKRAČOVÁNÍ V INVESTICÍCH VE STABILNÍCH SEKTORECH

Akvizice v rámci podfondu Arete Invest Podfond CEE II budou pokračovat i v roce 2018. V průběhu roku plánujeme uskutečnit několik nových akvizic, případné zpomalení není předpokládáno dříve než v roce 2019, kdy bude celé portfolio již stabilizováno a optimalizováno. I nadále budeme při investicích respektovat měnovou a geografickou diverzifikaci zakotvenou v naší strategii a budeme hledat potenciální akvizice na území České republiky a Slovenska, ale také v okolních zemích a maximálně vytěžovat stávající volné pozemky pro novou výstavbu.

ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE PODFONDU

Deloitte.

Deloitte Audit s.r.o.
Nile House
Karolinská 654/2
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

Tel: +420 246 042 500
Fax: +420 246 042 555
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II (dále také „podfond“), podfondu fondu ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu ARETE INVEST Podfond CEE II, podfondu společnosti ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2017 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



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

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v podfondu odpovídá správní rada fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27. dubna 2018

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ARETE INVEST PODFOND CEE II OVĚŘENÁ AUDITOREM

(§234 ODSŤ. I PÍSM. A) ZISIF)

Subjekt: ARETE INVEST podfond CEE II ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: náměstí 14. října 642/17, 150 00 Praha 5 - Smíchov
Identifikační číslo: 035 32 534
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017
Účetní závěrka sestavena dne: 16. dubna 2018





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31. 12. 2017
(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů b) úroky z ostatních aktiv	3	21 810 1 115 20 695	10 649 10 649
2 Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	3	2 739	
5 Náklady na poplatky a provize	4	114	19
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	-9 023	-143
8 Ostatní provozní náklady	6	2	63
9 Správní náklady (Σ) b) ostatní správní náklady	7	3 912 3 912	3 379 3 379
17 Tvorba a použití ostatních rezerv		171	
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	23	5 849	7 045
23 Daň z příjmu	23	399	359
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	23	5 450	6 686

Účetní závěrka sestavena dne: 16. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnc

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2017
(v tisících Kč)

	Aktiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období			Poslední den minulého rozhodného období – Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	Aktiva celkem (Σ)		893 739		893 739	397 106
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) v tom: a) splatné na požádání	9	42 091 42 091		42 091 42 091	32 035 32 035
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ) v tom: a) splatné na požádání b) ostatní pohledávky	10	403 741 339 013 64 728		403 741 339 013 64 728	290 066 290 066
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	11	447 907		447 907	75 005

Účetní závěrka sestavena dne: 16. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

ROZVAHA

ke dni: 31. 12. 2017
(v tisících Kč)

Pasiva	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)		893 739	397 106
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ) v tom b) ostatní závazky	12	34 393 34 393	
4 Ostatní pasiva	13	71 953	1 897
5 Výnosy a výdaje příštích období	14		220
6 Rezervy (Σ) v tom b) na daně c) ostatní	15	374 203 171	
9 Emisní ážio		1	
12 Kapitálové fondy	16	508 217	322 501
13 Oceňovací rozdíly (Σ) v tom c) z přepočtu účastí d) ostatní	19	270 835 286 359 -15 524	69 972 69 972
14 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období	17	2 516	
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	17	5 450	6 686
16 Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku			-4 170
17 Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	-	787 019	394 989

Účetní závěrka sestavena dne: 16. 4. 2018

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Ondřej Pieran, pověřený zmocněnec

