



**EDULIOS**

investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

**Podfond EDULIOS Alfa**

Aktuální informace pro investory

Červen 2016

Vypracoval: Martin Skalický, ředitel fondu



edulios

NEMOVITOSTNÍ FOND



### Fond EDULIOS je nyní samosprávný investiční fond

Další milník rozvoje Fondu EDULIOS byl dosažen v průběhu druhého čtvrtletí 2016. EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. získal v dubnu letošního roku od ČNB povolení k činnosti samostatného investičního fondu.

Statutárním orgánem (ředitelem) samosprávného fondu je nyní společnost CIMEX Invest s.r.o. Vedoucími osobami jsou: Miroslav Kosnar ve funkci zmocněnce zastupujícího společnost CIMEX Invest s.r.o. a Martin Skalický ve funkci ředitele fondu.

Statutární orgán bude zajišťovat obhospodařování Fondu EDULIOS a jeho podfondů, a to zejména v oblasti investičního managementu (analýza trhu, identifikace investičních příležitostí, zajištění akvizice, financování, strukturování transakcí, prodej).

Administrátorem samosprávného fondu je QI investiční společnost, a.s. ze skupiny Conseq Investment, a.s.

### Podfond EDULIOS Alfa dokončil plánovanou akvizici komerční budovy

Nejprve si připomeňme, co jsou Podfondy. Fondy kvalifikovaných investorů mohou vytvářet podfondy. To jsou účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu kvalifikovaných investorů.

Do podfondů zahrnuje Fond majetek a dluhy z investiční činnosti. Na úrovni jednotlivých podfondů se odehrává investiční činnost Fondu (nákup, správa a prodej aktiv). Investiční akcie, které nakupují investoři, jsou vždy vázány na účet konkrétního podfondu.

Každý podfond má přesně vymezenou investiční strategii a podmínky pro investování. Detaily jsou vždy uvedeny ve statutu Fondu.

Investiční strategie Podfondu EDULIOS Alfa je zaměřena na investice do zajímavých pražských kancelářských budov.

### Parametry první akvizice Podfondu EDULIOS Alfa

Administrativní budova známá pod názvem **City West B1** je součástí rozsáhlého projektu kancelářských a rezidenčních nemovitostí umístěných v atraktivní lokalitě v Praze – Stodůlkách. Je to moderní budova kategorie „A“ s výměrou více jak 22 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Díky stanici metra Stodůlky přímo před budovou je snadno přístupná MHD. Podzemní parkoviště pro více jak 400 vozů a blízký „Pražský okruh“ zase umožňují snadný přístup pro automobilovou dopravu. Více informací je k dispozici v sekci „Dokumenty ke stažení“.





### Marketingové aktivity

V průběhu první poloviny roku 2016 jsme se intenzivně zaměřili na činnosti v oblasti marketingu s cílem vybudovat dobré povědomí o fondu jak mezi potenciálními investory, tak na trhu s komerčními nemovitostmi.

Mezi významnými akcemi je možno zmínit aktivní účast na mezinárodním prestižním veletrhu nemovitostí a investičních příležitostí MIPIM, který se každoročně koná v březnovém termínu ve francouzském městě Cannes.

V červnu 2016 jsme se jako jeden z hlavních partnerů zúčastnili galavečera Investice pořádaného časopisem FORBES.

V současné době jednáme se zájemci o investice do Fondu EDULIOS Alfa, a to nejen mezi investory – fyzickými osobami, ale i mezi právníckými osobami / institucionálními investory.

### Další obchodní aktivity – budování nemovitostního portfolia

Vedle dokončené akvizice nemovitosti City West B1 intenzivně pokračujeme v analýzách možností dalších akvizic vhodných nemovitostí. Pro růst fondu a jeho výkonnosti je nezbytné v souběhu s fundraisingem budovat aktivní pozici na trhu s nemovitostmi tak, aby bylo možné bez zbytečného odkladu realizovat další investice do nemovitostí a zhodnotit tak peněžní prostředky postupně plynoucí do fondu od investorů.

Dlouhodobým cílem fondu EDULIOS je rozšiřovat obchodní aktivity. Proto vedle aktivního obhospodařování Podfondu EDULIOS Alfa připravujeme vznik dalších podfondů

Investiční strategie připravovaných podfondů bude rovněž zaměřena na investování do nemovitostí. Každý podfond se však bude zaměřovat na jiný charakter nemovitostí. To umožní našim investorům rozložit své investice do nemovitostí napříč trhem a tímto způsobem diverzifikovat rizika.

### Ekonomický výhled (zdroj: CBRE RESEARCH)

#### Úvod

Stále přetrvává pozitivní názor na ekonomický vývoj pro rok 2016. Základní ekonomické ukazatele řadí Českou republiku na přední místa v Evropě. Jde zejména o růst HDP, nízkou nezaměstnanost a míru zadlužení státu. V oblasti trhu s nemovitostmi se očekává pokračování růstu.

#### Kancelářské nemovitosti

Od začátku roku došlo ke snížení míry neobsazenosti v Praze. To bylo způsobeno dvěma faktory. Oproti stejnému období loňského roku se snížila dodávka nových kancelářských ploch. Na druhou stranu narostla poptávka. Úroveň nájemného zůstala bez zásadní změny. Při přetrvávajícím poklesu neobsazenosti je možné očekávat v některých případech mírný nárůst nájemného.

Vzhledem k tomu, že investiční strategie Podfondu EDULIS Alfa se zaměřuje právě na kancelářské nemovitosti v Praze, je to velmi příznivá prognóza.



### Průmyslové nemovitosti

V sektor průmyslových nemovitostí je trh velmi aktivní již delší dobu. Neobsazenost je na velmi nízké úrovni a pro nejbližší období se neočekává žádná zásadní změna. Vývoj trhu začíná ukazovat rozdíly v atraktivitě mezi jednotlivými lokalitami. Proto volba konkrétní lokality pro umístění nových průmyslových nemovitostí je klíčová.

### Maloobchodní prostory

Positivní trendy v oblasti maloobchodu pokračují. Poptávka od investorů po maloobchodních centrech je dlouhodobě vysoká. Dochází postupně k polarizaci trhu na atraktivní destinace, kam se soustřeďuje zájem investorů a na lokality, které dosahují pomalejšího růstu.

Výrazněji se začínají profilovat maloobchodní zóny v centrálních částech jednotlivých měst, tak zvaný high street retail, kam přicházejí silné maloobchodní značky, které mnohdy poprvé vstupují na trh v České republice.

### Investiční trhy (Capital markets)

Finanční trh v České republice je velmi konkurenceschopný a to bezesporu pozitivně motivuje investory k novým akvizicím. Avšak vzhledem k nižší předpokládané dodávce nových nemovitostí na trh dojde letos pravděpodobně k poklesu celkového objemu transakcí oproti roku 2015. To povede ke zvýšení konkurence mezi investory a zákonitě ke zvýšení cen atraktivních investičních příležitostí.

