

**EDULIOS**  
**investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**Podfond EDULIOS Alfa**

**Pravidelná čtvrtletní zpráva**

**Q IV 2016**

Kontaktní údaje:

Na Pankráci 1062/58  
140 00 Praha 4  
Telefon: + 420 261 304 103  
[www.edulios.cz](http://www.edulios.cz)

## Úvod

Vážení stávající i potenciální investoři,

dovolujeme si Vám předložit pravidelnou čtvrtletní zprávu o činnosti podfondu EDULIOS Alfa. Čtvrtletní zprávy jsou vydávány vždy na konci následujícího čtvrtletí za čtvrtletí předcházející. Je to dáno časovou dostupností potřebných informací k sestavení zprávy. Tato zpráva se váže k období Q4 2016. Zpráva za Q1 2017 bude k dispozici na přelomu Q2 a Q3 2017.

## Vývoj výnosu Podfondu EDULIOS Alfa

Jak již bylo dříve komunikováno, při tvorbě portfolia podfondu Edulios Alfa jsme zvolili atypickou, ale věříme, že pro investory zajímavou cestu. Naším cílem bylo dosáhnout situace, kdy investoři mají možnost se s podkladovým aktivem hned na začátku seznámit, zvážit potenciál výnosu, posoudit související rizika a atraktivitu investice. Rozhodli jsme se proto koupit budovu City West B1 hned poté, co Fond EDULIOS – investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. získal od ČNB povolení k činnosti samostatného investičního fondu. Tato skutečnost se odehrála v dubnu 2016 a hned poté v květnu, přesně 27. 5. 2016, uskutečnil podfond EDULIOS Alfa první akvizici komerční nemovitosti – budovy City West B1. Akvizici pomohla financovat skupina Cimex. Následně jsme zahájili intenzivní fundraising oproti tomuto již existujícímu podkladovému aktivu. Z přílivu peněz od investorů budou nejprve umožněny závazky plynoucí z pořízení jmenované nemovitosti. Další akvizice nemovitostí do fondu se již budou odvíjet v závislosti na přílivu peněz od investorů.

Níže je uveden detailní přehled vývoje klíčových aktivit a výnosu podfondu EDULIOS Alfa

### Období do 26. 5. 2016

- Licenční řízení, změna na samosprávný fond – obdržení povolení k činnosti samostatného investičního fondu od ČNB
- Příprava akvizice - 26.5.2016 realizována první investice formou koupě 100% podílu ve společnosti Obchodní centrum Stodůlky Gama s.r.o. (dále jen „**OCS Gama**“) vlastníci budovu City WestB1
- Akvizici pomohla financovat skupina Cimex
- Následně spuštěn fundraising oproti již existujícímu aktivu (investoři si mohou před koupí investičních akcií zhodnotit atraktivitu konkrétního aktiva, jeho výnosnost, resp. související rizika)

### Období 27. 5. 2016 – 30. 6. 2016

- Zaúčtování přečeňovacího rozdílu, akvizičních nákladů a vlivu odložené daně způsobilo počáteční pokles hodnoty investiční akcie
- Tento stav poskytuje budoucím investorům příznivé podmínky pro budoucí zhodnocení

### Období 1. 7. 2016 – 30. 9. 2016

- Po počátečním poklesu hodnoty investiční akcie dochází k nastartování růstové fáze dané výkonností podkladového aktiva (budovy City WestB1)
- Růst hodnoty akcie způsoben růstem hodnoty podílu podfondu Edulios Alfa v OCS Gama vlastníci budovu City WestB1

- Výkonnost dosažená v tomto období dokonce předbíhá projektovanou průměrnou roční výkonnost

#### **Období 1. 10. 2016 – 31. 12. 2016**

- V tomto období pokračuje pozitivní dopad fungování budovy City WestB1. K 31. 12. 2016 byla dosažena obsazenost budovy 99,3 %.
- Tento pozitivní jev byl zohledněn znalcem, který revidoval ocenění budovy k 31. 12. 2016 o zhruba 18 mil. Kč výše
- Toto přecenění spolu s pozitivním výsledkem hospodaření budovy a zvyšování ekvity value podílu v OCS Gama způsobilo opět výrazné překročení projektované průměrné výkonnosti
- Na základě analýzy podkladových ekonomických údajů lze očekávat setrvalý pozitivní vývoj výkonnosti fondu

Započtení nákladů spojených s akvizicí, odložené daně a přečtovacího rozdílu, se promítlo do počátečního poklesu hodnoty akcií fondu. Nyní je důležité zaměřit se na potenciál růstu hodnoty investice. Trajektorie růstu je již v grafu zřetelná. Na základě analýzy podkladových ekonomických údajů lze očekávat setrvalý pozitivní vývoj výkonnosti fondu. Podrobný rozklad podkladových hodnot a čísel rádi zájemcům kdykoliv představíme. Ten pravý čas k investici je právě na počátku růstové fáze.

## **Základní údaje o fondu**

Obhospodařovatel fondu:	EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Statutární ředitel:	CIMEX Invest s.r.o.
Administrátor Fondu:	QI Investiční společnost ze skupiny Conseq Investment, a.s.
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s.
Auditor Fondu:	PricewaterhouseCoopers
Oceňování majetku Fondu:	KNIGHT FRANK, spol. s r.o.
Minimální jednorázová investice:	1 mil. Kč

## **Podfond EDULIOS Alfa**

#### **Klíčové parametry Podfondu:**

- Předpokládané zhodnocení: 6 % p. a.
- Minimální investice: 1 mil. Kč
- Cílový fondový kapitál: 1 miliarda Kč
- Zaměření: administrativní budovy (A, A-, B+) v Praze
- Investiční horizont: 6 let

Podfond EDULIOS Alfa byl založen na dobu určitou, a to na 6 let od uskutečnění první investice (ta byla realizována 27. 5. 2016). Obhospodařovatel má právo prodloužit tuto dobu o další dva roky za účelem ochrany zájmu vlastníků investičních akcií a dosažení maximálního zhodnocení hodnoty investičních cílů.

#### **Poplatky a odměny pro manažera podfondu:**

- Vstupní poplatek: Maximálně 3 % z investované částky
- Manažerský poplatek: 1,9 % z fondového kapitálu

- Success fee (akvizice, prodeje): 0,75 % z hodnoty každé koupené a prodané nemovitosti
- Motivační prémie: 20 % z výnosu nad 8 % p. a.
- Výstupní srážka: Stanovena v závislosti na době, která uplyne mezi nabytím a dokoupením investiční akcie: 1. rok 9 %; 2. rok 8 %; 3. rok 6 %; **po uplynutí 36 měsíců od nabytí akcií se výstupní srážka neaplikuje.**
- ISIN: CZ0008041571
- Vydávání investičních akcií: Rozhodným dnem pro vydání investičních akcií je **den ocenění**, ke kterému byla obdržena žádost o vydání investičních akcií. Dny ocenění jsou vždy 31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.

### Výchozí parametry nemovitostí, na které se podfond EDULIOS Alfa zaměřuje:

- Výnosové kancelářské budovy na územní města Prahy
- Kategorie: A, A-, B+
- Typická výměra: 7 500 až 20 000 m<sup>2</sup>
- Typická velikost investice: 300 až 1 500 milionů Kč
- Obsazenost nemovitosti: vysoká nebo prostor pro výraznější růst
- Potenciál pro zvýšení hodnoty nemovitosti
- Předpokládaná výše bankovního financování: 60–70 %

### Klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2016

Aktiva celkem	537 779 003 Kč
Cizí zdroje	410 423 898 Kč
Vlastní kapitál	127 355 105 Kč
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	1 584 900 000 Kč
Počet nemovitostí	1
Obsazenost nemovitostí	99,3 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období Q4 2016	ne
Nákupy nemovitostí za období Q4 2016	ne
Prodeje nemovitostí za období Q4 2016	ne
Vlastní kapitál na jednu akcii	0,4300 Kč
Počet akcionářů	2
Počet akcií vydaných fondem	296 198 448
Počet akcií odkoupených	0
Částka vyplacená za odkoupené akcie	0

## Důležité informace

### Rizikový profil

Rizika vázající se na investice do nemovitostního fondu zahrnují zejména: tržní riziko změny vývoje trhu a s tím související hodnoty majetku; úvěrové riziko; riziko vypořádání transakce; riziko nedostatečné likvidity; měnové riziko; riziko související s investičním zaměřením fondu na určité odvětví, regiony nebo

určité druhy aktiv; riziko zrušení fondu ze zákonem stanovených nebo jiných důvodů; operační riziko; rizika spojená se stavebními vadami nebo pohledávkami.

Před rozhodnutím investovat do podílového fondu by měl potenciální investor věnovat pozornost sdělení klíčových informací a statutu fondu. Informace uvedené v této zprávě mají pouze informační charakter a jejich účelem není nahradit sdělení klíčových informací nebo statut nebo poskytnout jeho kompletní shrnutí. Údaje o minulých kurzech a výnosech uvedené v tomto dokumentu nelze považovat za indikátor budoucího vývoje. Hodnota investice do podílových fondů může s časem jak stoupat, tak i klesat a EDULIOS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ani jiná osoba nezaručuje návratnost původně investované částky, nepřebírá odpovědnost za jednání učiněná na podkladě údajů v tomto dokumentu uvedených, ani za přesnost a úplnost těchto údajů, a doporučuje investorům konzultovat investiční záměry s odbornými poradci. Další informace, sdělení klíčových informací, kopie statutu (prospektu) fondu a poslední výroční a pololetní zprávy můžete získat v sídle společnosti EDULIOS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., [www.edulios.cz](http://www.edulios.cz).

## Informace o nemovitostním portfoliu

Dne 27. 5. 2016 nabyl Podfond EDULIOS Alfa 100% účast v nemovitostní společnosti **Office Center Stodůlky GAMA s.r.o.**, se sídlem na adrese Praha 4 – Nusle, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00, identifikační číslo 035 82 868. Nemovitostní společnost **Office Center Stodůlky GAMA s.r.o** je **vlastníkem** Administrativní nemovitosti **City West B1**, nacházející se na adrese Siemesova 4, Praha 13, Stodůlky.

**Administrativní budova City West B1** je součástí rozsáhlého komplexu kancelářských a rezidenčních nemovitostí v Praze, známé pod názvem Západní Město. Nabízí přibližně 23 000 m<sup>2</sup> moderních kanceláří obsazených kvalitním portfoliem nájemců, prvotřídní technický stav a zavedenou lokalitu. Díky stanici metra Stodůlky v těsné blízkosti je budova snadno přístupná MHD, podzemní parkoviště pro více než 400 vozů a blízký Pražský okruh zase umožňují snadný přístup automobilem. Další výhodou budovy je velmi rychlá dostupnost na mezinárodní letiště Václava Havla. V rámci komplexu je zajištěna veškerá občanská vybavenost, jako jsou kantýny restaurace, bankovní služby, obchody atd.

### Základní údaje o budově City West B1

- Moderní budova kategorie A
- Zkolaudováno v prosinci 2009
- Stanice metra Stodůlky i autobusová zastávka přímo u objektu
- Objekt je součástí rozsáhlého projektu kancelářských a rezidenčních nemovitostí Západní Město v Praze 5 – Stodůlkách
- Centrální recepce s ostrahou 24/7, elektronický přístupový systém
- 23 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy, 4 podzemní a 5 nadzemních podlaží, 9 výtahů
- Klimatizované kancelářské prostory, otevíratelná okna, vzduchotechnika, venkovní žaluzie
- Variabilní dispozice uspořádání kanceláří, zdvojené podlahy, záložní zdroje UPS a dieselagregát
- 412 parkovacích stání v podzemní garáži, parkování pro návštěvy
- Nájemné kanceláří: 13,5–14 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc

- Nájemné parkovacího stání: 85–90 EUR/měsíc
- Obsazenost k 31. 12. 2016: 99,3 %
- Tržby z nájemného za rok 2016 (zaokrouhleno): 4, 25 mil EUR



## **Ekonomický výhled – přehled situace na trhu investic**

### **Růst HDP**

Data ukazují, že tempo růstu českého HDP v minulém roce dosáhlo meziročně 2,3 %. V posledním čtvrtletí roku 2016 české HDP meziročně vzrostlo o 1,7 % v porovnání s předcházejícím čtvrtletím se ukazatel zvýšil o 20 bazických bodů. Ve třetím čtvrtletí roku 2016 činilo tempo růstu HDP 1,9 %. Meziroční údaje ČSÚ za období mezi Q1 – Q2 2016 jsou pak následující 3,0 % – první čtvrtletí a 2,6 % – druhé čtvrtletí. (Zdroj: ČSÚ).

### **Inflace**

Míra inflace činila v říjnu 2016 0,4 %, v listopadu dosáhla na 0,5 % a v prosinci dále vzrostla na 0,7 %. Ve všech třech měsících předcházejícího čtvrtletí inflace činila pouze 0,3 %. Celková průměrná roční míra inflace dosáhla 0,7 %, 40 bazických bodů nad úroveň, jež byla evidovaná předchozím roce 2015. (Zdroj: ČSÚ).

### **Trh s kancelářskými prostory**

#### **Nabídka**

Pouze jediná nová kancelářská budova, známá pod názvem South Point (7 500 m<sup>2</sup>) v Praze 4, která čekala řadu let na dokončení, byla dodána na pražský trh v průběhu Q4 roku 2016. V roce 2016 bylo celkem dokončeno přibližně 31 500 m<sup>2</sup> nových kancelářských prostor. Jedná se o nejmenší množství kanceláří dokončených během jednoho roku za posledních 10 let.

### **Projekty ve výstavbě**

Mezi roky 2017 a 2018 se očekává dokončení a uvedení na trh přibližně 280 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Největší množství by mělo být umístěno v Praze 5. Množství rozestavěných kancelářských ploch s očekávanou kolaudací v průběhu roku 2017 se pohybuje kolem 155 000 m<sup>2</sup>. Dokončení přibližně 125 000 m<sup>2</sup> kanceláří se očekává v následujícím roce 2018.

Nově započatý projekt, ČSOB II zahrnující 30 000 m<sup>2</sup> Praze 5 byl největším objektem ve výstavbě v průběhu Q4 2016. Druhým největším je objekt Waltrovka Mechanica, rovněž v Praze 5 s 28 000 m<sup>2</sup>, následovaný Palmovkou Open Park v Praze 8, s 23 500 m<sup>2</sup> kanceláří. Většina stavebních prací probíhala v business lokalitě Nové Butovice – Stodůlky, jednalo se o 36 % veškeré pražské administrativní výstavby. Dalším nově zahájeným projektem je výstavba kancelářského objektu AFI Vokovice s 12 100 m<sup>2</sup> v Praze 6.

### **Poptávka**

Hrubá poptávka po kancelářských prostorech v 2016 Q4 přesáhla 63 000 m<sup>2</sup>. Praha 5 evidovala největší podíl na hrubé poptávce v 2016 Q4, stejně tomu bylo i v průběhu celého roku 2016. Naopak lokality Praha 10, Praha 9 a Praha 2 zaznamenaly nejmenší poptávku po kancelářích v Q4.


Kancelářské pronájmy v roce 2016 dosáhly celkové výměry 330 000 m<sup>2</sup>. Objekty kategorie A přilákaly 84 % z celkové hrubé poptávky v roce 2016. Nejvíce byly pro nájemce atraktivní lokality Praha 5 a Praha 4, nejméně pak Praha 10, Praha 9 a Praha 3.


V průběhu roku 2016 byly uzavřeny dva významné pronájmy přesahující pronajatou kancelářskou plochu 9 000 m<sup>2</sup>. Ve Q3 si společnost Johnson & Johnson pronajala více než 15 000 m<sup>2</sup> v projektu Waltrovka Mechanica (tato budova je stále ve výstavbě), ve Q2 si pak nově pronajala prostory společnost CSC Computer Sciences v Enterprise Office Center v Praze 4 (9 400 m<sup>2</sup>). Významné nájemní smlouvy uzavřené v Q4 zahrnují dvě velké transakce v Paláci Křižík I. a Palác Křižík II. uzavřené společností Seznam (6 400 m<sup>2</sup> a 7 000 m<sup>2</sup>) v Praze 5, dále pak pronájem v projektu Five (4 500 m<sup>2</sup>).

### **Neobsazenost**

Míra neobsazenosti kancelářských loch v Praze poklesla v průběhu Q4 pod hranici 11 %. Postupný pokles neobsazenosti bylo možno pozorovat v průběhu celého roku 2016. Nejnižších hodnot dosáhla míra neobsazenosti v Q4 2016 – přibližně 10,9 % což je hodnota od roku 2009.

## Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu 30. 6. 2016, 30. 9. 2016 a 31. 12. 2016

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 30.6.2016												
Podfond:	<b>EDULIOS Alfa</b>											
ISIN:	CZ0008041571											
Fond:	EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.											
IČO:	036 24 251											
Sídlo:	Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4											
Investiční společnost:	QI investiční společnost, a.s.											
<table border="1"><tr><td>Aktiva celkem</td><td>501 073 982,77 Kč</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>413 057 220,45 Kč</td></tr><tr><td>aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu</td><td>88 016 762,32 Kč</td></tr><tr><td>počet vydaných investičních akcií</td><td>296 198 448 ks</td></tr><tr><td>aktuální hodnota investiční akcie/ NAV</td><td>0,2972 Kč</td></tr></table>		Aktiva celkem	501 073 982,77 Kč	Cizí zdroje	413 057 220,45 Kč	aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	88 016 762,32 Kč	počet vydaných investičních akcií	296 198 448 ks	aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,2972 Kč	
Aktiva celkem	501 073 982,77 Kč											
Cizí zdroje	413 057 220,45 Kč											
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	88 016 762,32 Kč											
počet vydaných investičních akcií	296 198 448 ks											
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,2972 Kč											
V Praze dne:	06.09.2016											
Za QI investiční společnost, a.s.		Ing. Radek Havel										

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 30.9.2016												
Podfond:	<b>EDULIOS Alfa</b>											
ISIN:	CZ0008041571											
Fond:	EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.											
IČO:	036 24 251											
Sídlo:	Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4											
Investiční společnost:	QI investiční společnost, a.s.											
<table border="1"><tr><td>Aktiva celkem</td><td>510 322 639,59 Kč</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>418 994 049,69 Kč</td></tr><tr><td>aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu</td><td>91 328 589,90 Kč</td></tr><tr><td>počet vydaných investičních akcií</td><td>296 198 448 ks</td></tr><tr><td>aktuální hodnota investiční akcie/ NAV</td><td>0,3083 Kč</td></tr></table>		Aktiva celkem	510 322 639,59 Kč	Cizí zdroje	418 994 049,69 Kč	aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	91 328 589,90 Kč	počet vydaných investičních akcií	296 198 448 ks	aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,3083 Kč	
Aktiva celkem	510 322 639,59 Kč											
Cizí zdroje	418 994 049,69 Kč											
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	91 328 589,90 Kč											
počet vydaných investičních akcií	296 198 448 ks											
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,3083 Kč											
V Praze dne:	07.11.2016											
Za QI investiční společnost, a.s.		Ing. Radek Havel										



**Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa**  
k datu: 31.12.2016



Podfond: **EDULIOS Alfa**  
ISIN: CZ0008041571

Fond: EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
IČO: 036 24 251  
Sídlo: Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4  
Investiční společnost: QI investiční společnost, a.s.

Aktiva celkem	537 779 003,16 Kč
Cizí zdroje	410 423 898,07 Kč
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	127 355 105,09 Kč
počet vydaných investičních akcií	296 198 448 ks
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4300 Kč

V Praze dne: 06.03.2017

Za QI investiční společnost, a.s.

Ing. Radek Havel

Zpracoval: Ing. Martin Skalický MRICS, ředitel fondu