

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

Podfond EDULIOS Alfa

Pravidelná čtvrtletní zpráva

Q I 2017

Kontaktní údaje:

Na Pankráci 1062/58
140 00 Praha 4
Telefon: + 420 261 304 103
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 Q1 2017. Zpráva za Q2 2017 bude k dispozici na přelomu Q3 a Q4 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 umořeny závazky plynoucí z pořízení jmenované nemovitosti. Další akvizice nemovitostí do fondu se již budou odvíjet v závislosti na přílivu peněz od investorů.

Započtení nákladů spojených s akvizicí, odložené daně a přečeňovacího rozdílu, se promítlo do počátečního poklesu hodnoty akcií fondu. Avšak 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.

Níže je uveden postupný přehled vývoje klíčových aktivit 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.

Období 1.1.2017 - 31.3.2017

- Činnost zahájilo jedno z nejmodernějších fitness center v Praze Form Factory na ploše 1 130 m².
- Z důvodu konsolidace a zdvojnásobení kapacity prostor na 9 400 m² neprodloužila nájemní smlouvu společnost CSC a odešla k 15.3. 2017 do projektu Enterprise na Praze 4. Byla ukončena nájemní smlouva se společností Ventus z důvodů neplacení nájemného a firma je v insolventi.
- V současnosti probíhají prohlídky a jednáme o obsazení volných prostor. Část prostor po CSC již byla obsazena společností Diebold Nixdorf. Obsazenost budovy k 31. 3. 2017 je 86,3 %.
- Projektová výkonnost podfondu byla opět překročena.
- Hodnota investiční akcie k 31. 3. 2017 stoupla na hodnotu 0,4472 Kč

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 m²
- 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	530 496 337 Kč
Cizí zdroje	393 877 604 Kč
Vlastní kapitál	136 618 733 Kč
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	1 584 900 000 Kč
Počet nemovitostí	1
Obsazenost nemovitostí	86,3 %
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	0,4472 Kč
Počet akcionářů	2
Počet akcií vydaných fondem	305 500 773
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.

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 m² 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 m² pronajímatelné 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/m²/měsíc
- Nájemné parkovacího stání: 85–90 EUR/měsíc
- Obsazenost k 31. 3. 2017: 86,3 %
- Tržby z nájemného za rok 2016 (zaokrouhleno): 4, 25 mil EUR



Ekonomický výhled – přehled situace na trhu investic

Růst HDP

Podle předběžného odhadu vzrostl hrubý domácí produkt v 1. čtvrtletí mezičtvrtletně o 1,3 % a meziročně o 2,9 %. Růst české ekonomiky na počátku roku 2017 pokračoval. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v 1. čtvrtletí podle předběžného odhadu o 1,3 % vyšší než v předchozím

čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím loňského roku vzrostl o 2,9 %. K tomuto vývoji přispěla zejména zahraniční poptávka podpořená rostoucí spotřebou domácností. Podle předběžného odhadu rostla výkonnost většiny odvětví národního hospodářství, tj. nejen zpracovatelského průmyslu, ale také většiny odvětví služeb. (Zdroj: ČSÚ)

Zaměstnanost

Zaměstnanost byla v 1. čtvrtletí o 0,6 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a oproti stejnému čtvrtletí loňského roku vzrostla o 1,5 %. (Zdroj: ČSÚ)

Inflace

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v lednu 2017 0,8 %, v únoru 2017 1,0 % a v březnu 2017 1,2 %. (Zdroj: ČSÚ).

Trh s kancelářskými prostory

Nabídka

V tomto čtvrtletí byla dokončena pouze jedna budova DOCK 02 o výměře 6 900 m² v Praze 8. Dále byla zahájena výstavba budovy Telehouse o výměře 20 000 m² na Praze 6. V současnosti je ve výstavbě cca 343 000 m² kancelářských ploch a v roce 2017 by mělo být dodáno na trh cca 144 000 m², zbývající část kapacity v letech 2018 a 2019.

Projekty ve výstavbě

V současnosti jsou ve výstavbě projekty:

Mechanica – Praha 5 s termínem dokončení Q3 2017 o výměře 26 400 m²

Main Point Pankrác – Praha 4 s termínem dokončení Q4 2017 o výměře 22 000 m²

Butterfly – Praha 8 s termínem dokončení Q4 2017 o výměře 17 900 m²

Aspira BC – Praha 5 s termínem dokončení Q4 2017 o výměře 16 400 m²

Five – Praha 5 s termínem dokončení Q2 2017 o výměře 13 400 m²

Rustonka R1 – Praha 8 s termínem dokončení Q2 2017 o výměře 13 400 m²

Poptávka Q1 2017

Celková poptávka po kancelářských prostorech bez renegociací (renegociace znamená zpravidla sjednání nových nájemních podmínek se stávajícími nájemníky ve stávajících prostorech, tedy nejedná se o vstup nové poptávky do daného sektoru trhu) dosáhla 73 600 m². Praha 5 evidovala poptávku 14 500 m² včetně renegociací, bez renegociací byla na úrovni 10 000 m². Největší hrubou poptávku v Praze vykazovala Praha 4 se 46 000 m² z čehož cca 19 000 m² představovaly renegociace. Mezi nejvýznamnější transakce v Q1 2017 bylo uzavření nových nájemních smluv společnostmi PGRLF v budově Oasis, FOXCONN v budově Sazky a Kooperativa v budově Prosek Point. Mezi největší renegociace se řadí Novartis v budově Gemini.


Nájemné


Výše požadovaného nájemného zůstává v historickém centru na úrovni **17-21 EUR/ m²** v lokalitě Prahy 5 se pohybuje v rozmezí **12-15,50EUR/ m²**.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti kancelářských ploch v Praze poklesla v průběhu Q1 2017 pod hranici 9,41 %. Díky očekávanému množství dokončených budov v roce 2017 se neobsazenost bude pravděpodobně zvyšovat k hladině 11%.

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu 30. 6. 2016, 30. 9. 2016, 31. 12. 2016 a 31. 3. 2017

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 30.6.2016		
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		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:	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		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

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa
k datu: 31.3.2017



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	530 496 336,60 Kč
Cizí zdroje	393 877 603,91 Kč
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	136 618 732,69 Kč
počet vydaných investičních akcií	305 500 773 ks
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4472 Kč

V Praze dne: 24.05.2017

Za QI investiční společnost, a.s.

Ing. Radek Havel