

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

Podfond EDULIOS Alfa

Pravidelná čtvrtletní zpráva

Q III 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 v průběhu následujícího čtvrtletí za čtvrtletí předcházející. Je to dáno časovou dostupností potřebných informací k sestavení zprávy. Tato zpráva se váže k období QIII 2017.

Historie

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.

- Hodnota investiční akcie k 30. 6. 2016 činí 0,2972 Kč.

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.
- Hodnota investiční akcie k 30. 9. 2016 činí 0,3083 Kč.

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.
- Hodnota investiční akcie k 31. 12. 2016 činí 0,4300 Kč.

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.
- Probíhají prohlídky a vedou se jednání o obsazení volných prostor.
- Projektová výkonnost podfondu EDULIOS Alfa byla překročena.
- Hodnota investiční akcie k 31. 3. 2017 činí 0,4472 Kč.

Období 31. 3. 2017 - 30. 6. 2017

- Obchodní tým intenzivně pracuje na obsazení volných prostor. V současnosti probíhají prohlídky a jednáme o podmínkách obsazení daných prostor. Část prostor po CSC již byla obsazena společností Diebold Nixdorf. Obsazenost budovy k 31. 3. 2017 je 86,3 %. Předpokládáme, že aktuálně vedená jednání s potenciálními zájemci na obsazení prostor zvýší v příštím čtvrtletí obsazenost nad 90%.
- Pozitivní výkonnost podfondu EDULIOS Alfafondu pokračuje. Projektová výkonnost byla ve druhém čtvrtletí opět překročena.
- Hodnota investiční akcie k 30. 6. 2017 činí 0,4623 Kč.

Období 30. 6. 2017 - 30. 9. 2017

- Třetí čtvrtletí znamenalo výrazný posun v oblasti fundraisingu. Celková částka, kterou investoři nainvestovali do fondu v tomto období, překročila sumu 90 milionů Kč. Podstatnou část této sumy tvoří investice zrealizovaná významným institucionálním investorem.
- To ukazuje na rostoucí důvěru investorů a přetrvávání zájmu o investice do komerčních nemovitostí prostřednictvím fondů kolektivního investování.

- Důležitým bodem stability výnosu z nemovitostí je jejich obsazenost. Cíle pro další čtvrtletí je zvýšení obsazenosti budovy. V současnosti probíhá intenzivní marketing volných prostor, prohlídky, jednání o podmínkách obsazení daných prostor. Obsazenost budovy k 30. 9. 2017 je 86,3 %.
- Hodnota investiční akcie k 30. 9. 2017 činí 0,4705 Kč.

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 30. 9. 2017

Aktiva celkem	541 042 842 Kč
Cizí zdroje	385 619 610 Kč
Vlastní kapitál	155 423 232 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	0,4705 Kč
Počet vydaných investičních akcií	330 336 674
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 30. 6. 2017: 86,3 %
- Tržby z nájemného za rok 2016 (zaokrouhleno): 4, 25 mil EUR



Ekonomický výhled – přehled situace na trhu investic

Růst HDP

České ekonomice se ve 3. čtvrtletí opět dařilo. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl podle předběžného odhadu o 2,3 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím loňského roku vzrostlo 4,5 %. (Zdroj: ČSÚ)

Zaměstnanost

Míra nezaměstnanosti v červenci meziměsíčně nepatrně vzrostla, což je dáno sezónními faktory a nejde tedy o překvapivý jev. Na úrovni 4,1 % jde o nejnižší míru nezaměstnanosti pro měsíc červenec od roku 1997. V meziročním srovnání míra nezaměstnanosti klesla o 1,3 procentního bodu a statistika potvrzuje, že v české ekonomice trvá hlad zaměstnavatelů po pracovní síle. Blízko úrovně čtyř procent by se míra nezaměstnanosti měla pohybovat i v dalších měsících, výše se v důsledku působení sezónních faktorů podívá až v samotném závěru letošního roku. (Zdroj: ČSÚ)

Inflace

Inflace na konci 3 čtvrtletí zrychlila s byla nejvýše od listopadu 2012, když dosáhla 2,7 %. Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v červnu o 2,5 %, což bylo o 0,2 procentního bodu více než v červnu. Zrychlení meziročního cenového růstu nastalo v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje a v oddíle stravování a ubytování. (Zdroj: ČSÚ).

Trh s kancelářskými prostory

Nabídka

V současnosti je v Praze cca 3 279 700 m² kancelářských ploch a ve výstavbě je cca 333 200 m². V během roku 2017 by mělo být dodáno na trh cca 153 000 m², z toho již bylo dokončeno 65 600 m².

Dokončené projekty Q3 2017

Projekt Drn – Praha 1 výměra 7 700 m²

Mechanica 01– Praha 5 o výměře 15 100 m²

Mechanica 02– Praha 5 o výměře 11 400 m²

Během do konce roku 2017 by měly být dokončeny tyto projekty:

Main Point Pankrác – Praha 4 s termínem dokončení Q4 2017 o výměře 15 100 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

Poptávka Q3 2017

Celková poptávka po kancelářských prostorách v Q3 2017 dosáhla hodnoty 105 500 m². Největší objem transakcí byl dosažen na Praze 8 cca 32 000m², druhou nejaktivnější lokalitou byla Praha 7 s 18 000 m². Renegociace tvořily přibližně 30% z celkového objemu poptávky za Q3 2017.

Největší transakce za Q3 2017

Amazon – 12 500m² projekt Ruštonka, Praha 8

Czech New Centers – 7 800m² renegociace v objektu A7 Office Centre, Praha 7.


Nájemné


Výše požadovaného nájemného zůstává stabilní v historickém centru na úrovni **20 EUR/ m²** v lokalitě Prahy 5 se pohybuje v rozmezí **12–15,50EUR/ m²**.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti kancelářských ploch v Praze se mírně snížila a v průběhu Q3 2017 dosáhla úrovně hranici 7,7 %. Nejvyšší neobsazenost je na Praze 10 - 14% a naopak nejnižší úroveň je na Praze 8 – 4,9%.

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

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa

k datu: 30.6.2017



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	533 313 583,58 Kč
Cizí zdroje	382 618 990,99 Kč
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	150 694 592,59 Kč
počet vydaných investičních akcií	325 989 274 ks
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4623 Kč

V Praze dne: 29.08.2017

Za QI investiční společnost, a.s.

Ing. Radek Havel

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa

k datu: 30.9.2017



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	541 042 842,54 Kč
Cizí zdroje	385 619 610,45 Kč
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	155 423 232,09 Kč
počet vydaných investičních akcií	330 336 674 ks
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4705 Kč

V Praze dne: 13.10.2017

Za QI investiční společnost, a.s.

Ing. Radek Havel