

Účel

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejde o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohly porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Produkt

Podfond EDULIOS Alfa, ISIN: investiční akcie třída CZK CZ0008041571 a třída EUR CZ0008042520 (dále jen „**Podfond**“)

Tvůrce produktu	Kontaktní údaje	Orgán dohledu
Podfond je podfondem EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00, IČ: 03624251 (dále jen „Fond“) 	Adresa pro zasílání korespondence: Conseq Investment Management a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14 PSČ 110 00 web: www.conseq.cz telefonní kontakt: 225 988 222 email: fondy@conseq.cz	Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28 PSČ 115 03 www.cnb.cz

Datum vypracování tohoto dokumentu: 1. ledna 2018

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

O jaký produkt se jedná?

Typ

Tento produkt je podfondem investičního fondu, konkrétně fondu kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

Cíle

Cílem Podfondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu vyššího zhodnocení svěřených prostředků, než které je dostupné na peněžním a dluhopisovém trhu, měřeného v českých korunách. Za tímto účelem investuje Podfond zejména do kapitálových účastí v nemovitostních společnostech.

Pro koho je produkt určen

Podfond je možné nabízet, resp. investiční akcie Podfondu je oprávněn nabýt pouze kvalifikovaný investor.

Doba trvání fondu

Podfond byl založen na dobu určitou, a to na dobu 6 let

od uskutečnění první investice Podfondu do nemovitostní společnosti s tím, že statutární orgán Fondu má právo prodloužit tuto dobu o další 2 roky za účelem ochrany zájmů vlastníků Investičních akcií a dosažení maximálního zhodnocení hodnoty investičních akcií.

Podfond nebo Fond může být zrušen například z důvodu rozhodnutí obhospodařovatele Fondu, splynutí nebo sloučení Fondu, zrušení Fondu s likvidací nebo z důvodu takového rozhodnutí České národní banky, například pokud Podfond nemá déle než 3 měsíce depozitáře nebo pokud fondový kapitál nedosáhne hranice 1.250.000 EUR do 12 měsíců ode dne jeho vzniku. Podfond nebo Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, například ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu), což může mít za následek, že investor nebude držet investici v Podfondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání akcionáře v Podfondu.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?



Účelem souhrnného ukazatele rizik (SRI) je poukázat na potenciální výnos a riziko spojený s investicí do portfolia. Investice podléhají běžným výkyvům trhu a dalším rizikům spojeným s investicemi do cenných papírů.

Zařazení rizikovosti Fondu do nižší kategorie rizik neznamena investici bez rizika.

Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Jiná rizika nezohledněná v SRI

Operační riziko se realizuje v podobě ztrát plynoucích z nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Riziko vypořádání je spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne dle předpokladů z důvodů neplnění protistrany nebo z důvodů omezení likvidity, např. pozastavení odkupování podílových listů podkladových fondů. Rizika vyplývající z investičního zaměření zahrnuje především riziko koncentrace (přímá

nebo zprostředkovaná vysoká expozice v aktivech jednoho emitenta, regionu či sektoru), právní riziko, politické riziko apod.

Maximální možná ztráta investovaného kapitálu

Investor může ztratit celou výši své investice.

Scénáře výkonnosti

Jednorázová investice 1 000 000 Kč		1 rok	3 roky (polovina doporučené doby)	5 let (doporučená doba)
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět (před úhradou nákladů)	903 462,15 Kč	915 409,98 Kč	969 192,64 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-9,65 %	-2,90 %	-0,62 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět (před úhradou nákladů)	1 075 855,55 Kč	1 243 713,85 Kč	1 414 791,54 Kč
	Průměrný výnos každý rok	7,59 %	7,54 %	7,19 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět (před úhradou nákladů)	1 262 896,47 Kč	1 673 146,78 Kč	2 073 093,85 Kč
	Průměrný výnos každý rok	26,29 %	18,72 %	15,70 %
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět (před úhradou nákladů)	788 700,43 Kč	849 474,81 Kč	863 681,48 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-21,13 %	-5,29 %	-2,89 %
Celková investovaná částka		1 000 000,00 Kč	1 000 000,00 Kč	1 000 000,00 Kč

Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu?

Návratnost investice do Podfondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Podfond není zajištěným ani zaručeným fondem. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

S jakými náklady je investice spojena?

NÁKLADY V ČASE

Jednorázová investice 1 000 000 Kč	1 rok	3 roky (polovina doporučené doby)	5 let (doporučená doba)
Vložená hodnota investice dle umírněného scénáře (před úhradou nákladů)	1 075 855,55 Kč	1 243 713,85 Kč	1 414 791,54 Kč
Náklady celkem (v Kč)	69 737 Kč	157 090 Kč	256 570 Kč
Dopad na výnos p.a.	6,97 %	4,73 %	4,20 %

SKLADBA NÁKLADŮ

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	3,00 %
	Náklady na výstup	0,00 %
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,20 %
	Jiné průběžné náklady	3,63 %
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00 %
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0,00 %

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená doba držení je 4 až 6 let.

Podfond EDULIOS Alfa nabízí možnost investovat do prvotřídních výnosových nemovitostí na pražském trhu se stabilním výnosem. Ten je převážně zajištěn příjmem z dlouhodobých nájemních smluv kvalitního portfolia

nájemníků. Takováto investice ve srovnání s jinými investičními instrumenty (akciové trhy, dluhopisové instrumenty, komodity, investice na měnových trzích) poskytuje nižší míru rizika – přitom stále se zajímavou výší výnosu.

Informace o poplatcích a pokutách při zrušení investice před doporučenou dobou držení

Vzhledem k investičnímu zaměření Podfondu na dlouhodobé investice do nemovitostí je Fond oprávněn účtovat výstupní srážku v případě nedodržení minimální doby držení investičních akcií v délce 36 měsíců. Výše výstupní srážky za jednu investiční akcií, je strukturovaná v závislosti na době, která uplyne mezi nabytím a odkoupením dané investiční akcie a činí maximálně 9 % z aktuální hodnoty investiční akcie, v závislosti na době, po kterou investor investiční akcie Podfondu drží.

Dojde-li k odkupu investičních akcií Podfondu:

- a) před uplynutím 12. měsíce od jejich nabytí, činí výstupní srážka 9 % z aktuální hodnoty investiční akcie,
- b) po uplynutí 12. měsíce a před uplynutím 24. měsíce od jejich nabytí, činí výstupní srážka 8 % z aktuální hodnoty investiční akcie,
- c) po uplynutí 24. měsíce a před uplynutím 36. měsíce od jejich nabytí, činí výstupní srážka 6 % z aktuální hodnoty investiční akcie,
- d) po uplynutí 36. měsíce od jejich nabytí, výstupní srážka se neaplikuje.

Výstupní srážka je příjmem Podfondu a je určena na náhradu nákladů vzniklých v souvislosti s nuceným předčasným ukončením investice Podfondu. Fond ji může prominout, pokud vyhodnotí, že takové náklady v souvislosti s nedodržením investičního horizontu nevzniknou.

Blíže viz předchozí oddíl tohoto dokumentu.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost nebo reklamaci ohledně produktu lze podat písemně (poštou nebo emailem), telefonicky nebo osobně na níže uvedené kontaktní údaje:

Adresa pro zasílání korespondence: Conseq Investment Management, a.s. , se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00 web: www.conseq.cz telefonní kontakt: 225 988 222 email: fondy@conseq.cz	Pokud pro Vás stanovisko Společnosti ke stížnosti nebo reklamaci není uspokojivé, můžete stížnost nebo reklamaci postoupit orgánu dohledu České národní bance: web: www.cnb.cz telefonní kontakt: 224 411 111 email: podatelna@cnb.cz
---	--

Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí investora do Podfondu jsou příslušné soudy ČR, nestanoví-li příslušný kogentní právní předpis jinak. Rozhodné právo pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí investora do Podfondu je právní řád ČR, není-li v příslušné smlouvě uvedeno jinak.

Jiné relevantní informace

Investiční akcie Podfondu lze koupit nebo prodat každý poslední pracovní den měsíce za aktuální hodnotu stanovenou k obchodnímu dni určenému podle dodatku č. 1 statutu Fondu. Podrobnější informace jsou uvedeny v čl. 10 až 12 dodatku č. 1 statutu Fondu.

Na žádost Vám budou Fondem poskytnuty v elektronické nebo vytištěné podobě statut Fondu, včetně dodatku č. 1 týkajícího se Podfondu, a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu – tyto dokumenty jsou k dispozici i na webové adrese www.edulios.cz, kde můžete najít i aktuální hodnotu investičních akcií Podfondu.

Daňová legislativa

Podfond podléhá českému právu. To má vliv na to, jak jsou zdaňovány výnosy Podfondu. Zdanění vašich příjmů z investičních akcií Podfondu se řídí daňovými předpisy vašeho domovského státu.