

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

Podfond EDULIOS Alfa

Pravidelná čtvrtletní zpráva
Q I 2018

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 za období Q I 2018. Čtvrtletní zprávy jsou vydávány zpravidla vždy v průběhu následujícího čtvrtletí za čtvrtletí předcházející. Je to dáno časovou dostupností potřebných informací k sestavení zprávy. V tomto případě se jedná o výrazné časové zpoždění, které bylo způsobeno revizí metodiky oceňování majetku fondu.

Změna metodiky oceňování

Dne 20. 4. 2018 zaslala ČNB, odbor dohledu a kontroly kapitálového trhu administrátorovi fondu – společnosti QI Investiční společnost, a.s. upozornění na nedostatky a výzvu k předložení informace pro účely výkonu dohledu nad kapitálovým trhem. Předmětem výzvy k předložení informací byl zejména způsob použití směnného kurzu pro přepočtení stanovené tržní hodnoty z EUR do CZK, který použila společnost KNIGHT FRANK, spol. s r.o. při oceňování majetku fondu.

Zhotovitel ocenění používal hodnotu směnného kurzu pro přepočet z EUR do CZK, která vycházela z průměru za poslední čtyři kvartály před dnem ocenění. Tento postup představuje běžnou tržní praxi. Metodika oceňování by měla být konzistentní, měla by sledovat dlouhodobé tendence a trendy vývoje hodnot nemovitostní a neměla by být zatížena krátkodobými výkyvy hodnoty směnného kurzu, jak tomu může nastat, pokud se použije směnný kurz platný ke dni ocenění.

Následně proběhla odborná komunikace mezi zástupci ČNB, odborem dohledu a kontroly kapitálového trhu, administrátorem fondu QI Investiční společnost, a.s., obhospodařovatelem fondu společností EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. auditorem fondu společností PricewaterhouseCoopers a společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o., poskytující zajišťující oceňování majetku fondu. Cílem této komunikace bylo vyjasnit otázku metodiky oceňování majetku, zejména použití směnného kurzu pro přepočtení stanovení tržní hodnoty z EUR do CZK. Ukázalo se, že aplikovaný způsob stanovení směnného kurzu je v rozporu s § 196 odst. 1 ZISIF.

Dne 15. 6. 2018 zaslala ČNB, odbor dohledu a kontroly kapitálového trhu administrátorovi fondu – společnosti QI Investiční společnost, a.s. dopis, kde upozorňuje na zjištěné nedostatky v metodice oceňování, zejména na použití nesprávného postupu při ocenění majetku a dluhu, resp. přepočtu kurzu reálné hodnoty majetku a dluhu z EUR na CZK za rok 2017 a požaduje předložit informace o způsobu napravení nesprávného postupu včetně stanovení harmonogramu kroků k přijetí potřebných opatření.

V reakci na tyto požadavky byla provedena revize ocenění majetku fondu zpětně k 30. 6. 2017, 30. 9. 2017 a 31. 12. 2017. K daným dnům ocenění byly použity hodnoty směnného kurzu z EUR na CZK na bázi denního kurzu. Tato úprava použití směnného kurzu má být následně aplikována na jakákoli ocenění majetku fondu. Tedy byla použita i na ocenění majetku fondu k 31. 3. 2018.



Dopady změny metodiky oceňování na hodnoty investičních akcií

Dopady změny metodiky oceňování majetku fondu na hodnoty investičních akcií v jednotlivých oceňovacích obdobích jsou přehledně uvedeny v kapitole: **Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa – historický vývoj hodnot po realizaci změny metodiky oceňování majetku** – v závěru této zprávy.

Vývoj trhu v období Q I 2018

INVESTIČNÍ TRH

V prvních měsících roku převažovaly investice do kanceláří (53 %), následovaly retailové objekty (36 %). Celkový objem investic do nemovitostí za 1. čtvrtletí 2018 přesáhl 320 mil. EUR, což je o 78% méně než v 1. čtvrtletí 2017 a o 57 % méně než ve 4. čtvrtletí 2017. Snížení objemu investic je dán převážně malou rozestavěností, poptávka po investicích do nemovitostí je stále vysoká.

VÝVOJ VÝNOSOVÉ MÍRY

Sektor	Hodnota	Tendence
Kanceláře	4,75 %	klesající
Maloobchodní centra	4,75 %	klesající
Nákupní třídy	3,50 %	klesající
Logistika	5,75 %	klesající

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PLOCHAMI V PRAZE

Poptávka a významné pronájmy

Poptávka po kancelářských prostorách v Praze přetrvává na silné úrovni. Nejvyšší dosahované nájemné mírně roste, míra neobsazenosti dlouhodobě klesá. Průměrná aktuální hodnota neobsazenosti pro Prahu je 6 %. Nejnižší míra neobsazenosti je na Praze 2 (3,8 %) a Praze 6 (4,0 %). Naopak nejvyšší hodnoty jsou na Praze 5 (7,7 %) a Praze 3 (11,0 %).

Dokončené objekty a nová výstavba

V 1. čtvrtletí byly dokončena budovy Visionary (20 460 m²) na Praze 7 a rekonstrukce budovy Omnipolu na Praze 1 – Nekázanka (5 600 m²). Vyla zahájena výstavba budov Green Point (13 159 m²), Rustonka 3. fáze R3 (12 269 m²) a administrativní budova Rohanské nábřeží – nové sídlo J@T Banky (13 000 m²). Celkově je v současné době v probíhající výstavbě 353 000 m². Do konce roku 2018 se očekává dokončení více jak 190 000 m² kancelářských ploch.

STRUČNÝ EKONOMICKÝ PŘEHLED

Meziroční růst HDP se ve 4. čtvrtletí 2017 zrychlil na 5,5 %, což je nejvíce od 2. čtvrtletí 2015. Růst ekonomiky výrazně ovlivňuje spotřeba domácností. Meziročně se zvýšila o 4,3 % a to nejen díky dynamickému růstu mezd, ale i v důsledku poklesu míry úspor, což reflektuje situaci na trhu práce, nízké úrokové míry (i když zde již vidíme zásahy ČNB směřující ke zvýšení základní úrokové sazby) a vysokou důvěrou spotřebitelů v další pozitivní vývoj.





Podle nejnovější predikce MF ČR by pozitivní ekonomická situace měla přetrvat i do roku 2019 s předpokládaným růstem HDP ve výši 3,3 %. Hospodářský vývoj v eurozóně by proti očekávání mohl být příznivější, což by mělo pozitivní dopad na silně proexportně orientovanou českou ekonomiku.

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 Alf 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 EDULIOS Alfa:

- 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. 3. 2018

Aktiva celkem	516 179 153 Kč
Cizí zdroje	299 746 650 Kč
Vlastní kapitál	216 432 502 Kč
Počet nemovitostí	1
Změny v nemovitostním portfoliu za období Q1 2018	ne
Nákupy nemovitostí za období Q1 2018	ne
Prodeje nemovitostí za období Q1 2018	ne
Vlastní kapitál na jednu akcii	0,4147 Kč
Počet vydaných investičních akcií	521 947 786
Počet akcií odkoupených	0
Částka vyplacená za odkoupené akcie	0

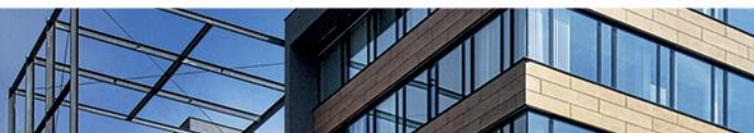
Důležité informace

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

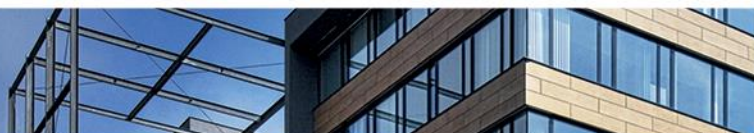
- Moderní budova kategorie A
- Zkolaudováno v prosinci 2009
- Stanice metra Stodůlky i autobusová zastávka přímo u objektu
- Objekt je součástí rozsáhlého projektu kancelářských a rezidenčních nemovitostí Západní Město v Praze 5 – Stodůlkách
- Centrální recepce s ostrahou 24/7, elektronický přístupový 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 diesela agregát
- 412 parkovacích stání v podzemní garáži, parkování pro návštěvy
- Nájemné kanceláří: 13,5–14 EUR/m²/měsíc
- Nájemné parkovacího stání: 85–90 EUR/měsíc



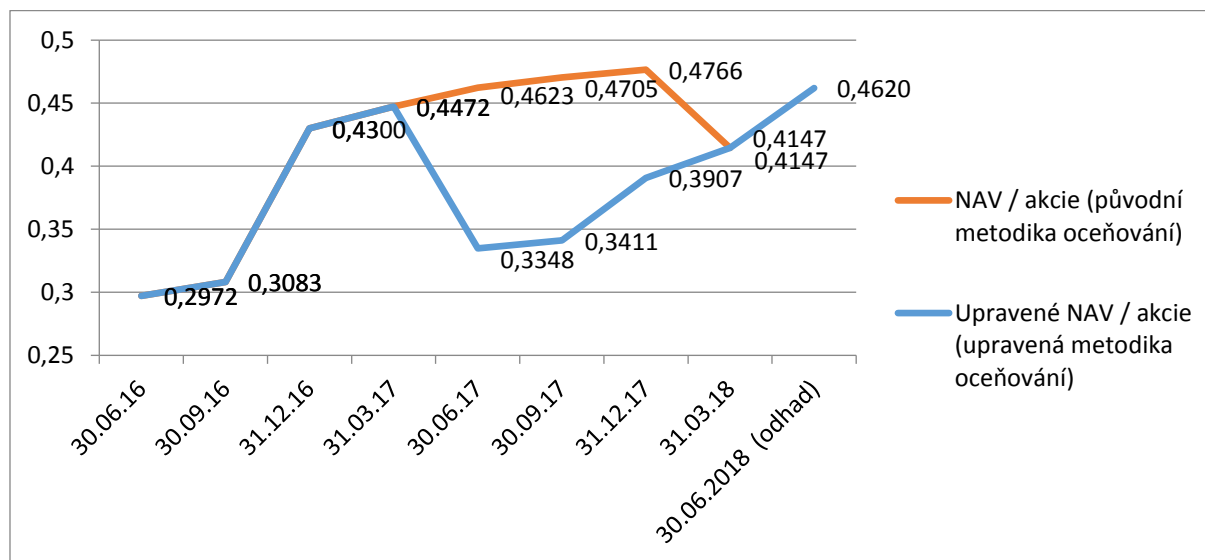
Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k 31. 3. 2018

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 31.3.2018												
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.											
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Aktiva celkem</td> <td>516 179 153,11 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>299 746 650,73 Kč</td> </tr> <tr> <td>aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu</td> <td>216 432 502,38 Kč</td> </tr> <tr> <td>počet vydaných investičních akcií</td> <td>521 947 786 ks</td> </tr> <tr> <td>aktuální hodnota investiční akcie/ NAV</td> <td>0,4147 Kč</td> </tr> </tbody> </table>		Aktiva celkem	516 179 153,11 Kč	Cizí zdroje	299 746 650,73 Kč	aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	216 432 502,38 Kč	počet vydaných investičních akcií	521 947 786 ks	aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4147 Kč	
Aktiva celkem	516 179 153,11 Kč											
Cizí zdroje	299 746 650,73 Kč											
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	216 432 502,38 Kč											
počet vydaných investičních akcií	521 947 786 ks											
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4147 Kč											
V Praze dne:	10.09.2018											
Za QI investiční společnost, a.s.		Ing. Radek Havel										

Zdroj: CONSEQ



Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa – historický vývoj hodnot po realizaci změny metodiky oceňování majetku



Zpracoval: Ing. Martin Skalický MRICS

