

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

**Podfond EDULIOS Alfa**

**Pravidelná čtvrtletní zpráva**  
**Q II 2018**

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 za období Q II 2018. Čtvrtletní zprávy jsou vydávány zpravidla vždy v průběhu následujícího čtvrtletí za čtvrtletí předcházející. Je to dáno časovou dostupností potřebných informací k sestavení zprávy.

## Změna metodiky oceňování

Ve zprávě za předcházející období Q I 2018 byla uvedena informace o změně metodiky oceňování majetku fondu. Ocenění k 30. 6. 2018 bylo provedeno dle této aktuálně platné metodiky. Změna se týkala zejména použití směnného kurzu pro přepočtení stanovení tržní hodnoty z EUR do CZK.

## Vývoj trhu v období Q II 2018

### INVESTIČNÍ TRH

V první polovině roku 2018 dosáhl objem investic do nemovitostí přesáhl 928 mil. EUR, což je o 57 % méně než v první polovině roku 2017. V období duben – červen 2017 bylo do nemovitostí proinvestováno 577 mil EUR. To je o 17 % méně než ve druhém čtvrtletí 2017, ale znamená to nárůst o 66 % oproti prvnímu čtvrtletí 2018.

V průběhu prvního pololetí převládaly investice do kancelářského sektoru (55 %), druhý v pořadí byl retailový sektor (33 %). Investičnímu trhu do nemovitostí dominovali lokální investoři. Ve druhé polovině roku 2018 se očekávají významné investice zejména v oblasti kancelářského sektoru a retailových projektů.

### VÝVOJ VÝNOSOVÉ MÍRY Q II

Sektor	Hodnota	Tendence
Kanceláře	4,75 %	setrvalá
Maloobchodní centra	4,50 %	klesající
Nákupní třídy	3,50 %	setrvalá
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 6,9 %, což představuje mírný nárůst (0,9 %) oproti prvnímu čtvrtletí. Nejnižší míra neobsazenosti je na Praze 10 (4,0 %) a Praze 6 (5,0 %). Naopak nejvyšší hodnoty jsou na Praze 3 (8,7 %) a Praze 3 (11,3 %).



### Výhled

V průběhu druhé poloviny roku a následně v roce 2019 očekáváme nárůst poptávky po kancelářských prostorách. Očekává se dokončení více jak 250 000 m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch. Mezi největší projekty lze zařadit Harfa Office Park Beethoven, nová centrála ČSOB, a Telehouse Office Centre. Lze očekávat mírný postupný nárůst neobsazenosti který se již projevil v průběhu druhého čtvrtletí. V případě nájemného se očekává další postupný nárůst, zejména u prvotřídních kancelářských objektů.

### STRUČNÝ EKONOMICKÝ PŘEHLED

ČNB zvýšila na červnovém zasedání úrokové sazby o dalších 250 bazických bodů. Rozhodnutí bylo dáno klesajícím kurzem Kč. Koruna však oslabovala zejména kvůli globálním faktorům. Negativní dopady má situace na rozvojových trzích. Očekává se, že navzdory růstu sazeb se bude koruna pohybovat kolem 26 Kč za Euro.

Podle analytiků vykazuje domácí trh práce svým dynamickým růstem mezd a nízkou nezaměstnaností známky přehřívání. V průběhu první poloviny roku rostlo HDP o 4,2 % díky rostoucím investicím a silné domácí spotřebě. Očekává se, že do konce roku ekonomika zpomalí, růst by neměl překročit 3 %.

## 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 EDUIOS 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 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 30. 6. 2018

Aktiva celkem	542 334 906 Kč
Cizí zdroje	302 384 364 Kč
Vlastní kapitál	239 950 541 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	0,4597 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](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> 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/m<sup>2</sup>/měsíc
- Nájemné parkovacího stání: 85–90 EUR/měsíc

### **Aktuální informace o stavu pronájmů budovy City West B1**

Obsazenost budovy vzrostla na 98,6 % díky uzavření dvou nájemních smluv na 622 m<sup>2</sup> a 2 531 m<sup>2</sup>.



## Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k 30. 6. 2018

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 30.6.2018		
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.	
<b>Aktiva celkem</b>		<b>542 334 906,42 Kč</b>
<b>Cizí zdroje</b>		<b>302 384 364,62 Kč</b>
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu		239 950 541,80 Kč
počet vydaných investičních akcií		521 947 786 ks
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV		0,4597 Kč
V Praze dne:	17.09.2018	
Za QI investiční společnost, a.s.		Ing. Radek Havel

Zdroj: QI investiční společnost, a.s.

Zpracoval: Ing. Martin Skalický MRICS

