



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

Podfond EDULIOS Alfa

**Pravidelná čtvrtletní zpráva
Q III 2018**

Kontaktní údaje:

Na Pankráci 1062/58
140 00 Praha 4
Telefon: + 420 261 304 103
www.edulios.cz

GROW WITH US

www.edulios.cz



Úvod

Vážení stávající i potenciální investoři,

dovolujeme si Vám předložit pravidelnou čtvrtletní zprávu o činnosti podfondu EDULIOS Alfa za období Q III 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 období Q I 2018 byla uvedena informace o změně metodiky oceňování majetku podfondu. Změna se týkala zejména způsobu použití směnného kurzu pro přepočtení stanovení tržní hodnoty z EUR do CZK.

Změna metodiky oceňování se projevila poklesem hodnoty vlastního kapitálu podfondu (NAV) na akcii k 30. 9. 2018. Přestože hodnota vlastního kapitálu podfondu ke stejnému datu vzrostla, podíl NAV na akcii poklesl z důvodu vydání dodatečných investičních akcií historickým investorům. Popis vývoje situace v jednotlivých krocích je uveden níže:

- a) Fond se oceňuje čtvrtletně, nové akcie jsou zpravidla vydány do konce následujícího čtvrtletí.
- b) Teprve po vydání / emisi nových investičních akcií se jejich počet může promítnout do celkového počtu akcií.
- c) Hodnoty investičních akcií k 30. 6. 2017, 30. 9. 2017 a 31. 12. 2017 byly stanovené dle původní metodiky ocenění. Dle zjištění ČNB byly tyto ceny nadhodnocené, tedy vstupujícím investorům bylo vydáno méně investičních akcií, než jim náleželo.
- d) Proto bylo k datům uvedeným v bodě c) provedeno zpětné přecenění majetku fondu dle nové metodiky a byly stanoveny nové ceny investičních akcií.
- e) Oprava byla učiněna k 14. 9. 2018, kdy byly investorům vydány dodatečné investiční akcie (které se promítly až do ocenění k 30. 9. 2018).
- f) Vzhledem k probíhajícímu řešení problematiky volby správné metodiky pro oceňování majetku podfondu, bylo vydávání nových investičních akcií k 31. 3. 2018 a 30. 6. 2018 pozastaveno.
- g) Vypořádání obou dnů ocenění uvedených v bodě f) proběhlo až během září 2018 a projevilo se až k 30. 9. 2018.
- h) Počet akcií byl v době od 31. 12. 2017 až 30. 6. 2018 stejný.
- i) Výsledek s tedy projevilo při čtvrtletním ocenění k 30. 9. 2018 poklesem hodnoty akcie, kdy nárůst hodnoty vlastního kapitálu podfondu byl převážen efektem vydání dodatečných investičních akcií za chybná ocenění v roce 2017.



Vývoj trhu v období Q III 2018

INVESTIČNÍ TRH

Celkový objem investic dosáhl v Q3 2018 přibližně EUR 220 mil. Zobchodovalo se celkem 13 významnějších transakcí. Tento údaj znamená pokles proti stejnému období roku 2017 o 65 %. V období Q1 až Q3 2018 dosáhl objem investic přibližně EUR 1,2 mld. Úhrnný výsledek investičních aktivit za 3 čtvrtletí roku 2018 zaznamenal pokles 46% proti stejnému období roku 2017.

V průběhu prvního pololetí převládaly investice do kancelářského sektoru (44 %), druhý v pořadí byl retailový sektor (22 %). Investičnímu trhu do nemovitostí dominovali lokální investoři.

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PLOCHAMI V PRAZE

Výhled

Zvyšující se produktivita v dynamických odvětvích, jako jsou ICT a odborné, vědecké a technologické odvětví, podporují pozitivní výhled ekonomiky. Na kancelářském trhu se neočekávají žádné významné změny. Rovněž realitní odborníci předpokládají, že jakékoli případné zpomalení trhu bude mít na kancelářský trh převážně pouze dočasný dopad, a to vzhledem k dlouhodobým stabilním nájemním vztahům. Český kancelářský trh se zdá být neovlivněn možnými ekonomickými hrozbami a vykazuje pozitivní výsledky jak na straně nabídky, tak na straně poptávky.

Investiční aktivity

Investiční aktivita na kancelářském trhu ve třetím čtvrtletí roku 2018 sice zpomalila, ale do konce roku se očekává, že v Praze bude uzavřeno několik větších kancelářských transakcí. Zájem místních i mezinárodních investorů je i nadále významný a stále existuje prostor pro kompresi výnosů. Při vyšším nasycení kancelářského trhu s moderními, nově postavenými budovami, hledají někteří investoři možnosti přestaveb starších projektů na nové typy nemovitostí.

Nabídka a poptávka

Poptávka po kancelářských prostorách je dlouhodobě silná, trh je velmi dobře schopen absorbovat novou nabídku a neobsazenost zůstává relativně nízká. Navzdory neustálému tlaku na nájemné, majitelé nemovitostí poněkud omezují pobídky.

Nájemníci se stále více zaměřují na vybavení prostor, jejich zařízení, flexibilitu a rozvržení, snadnou dostupnost a celkový komfort pronajatých prostor. Velmi intenzivně se rozvíjí trh se sdílenými kancelářemi (co-work) a dalšími formami flexibilních a inovativních kancelářských prostor. Zatímco existují omezené příležitosti pro rozvoj nových kanceláří v tradičně atraktivních lokalitách v centru Prahy, některé sekundární lokality vykazují vyšší potenciál zejména u stanic metra (například projekt Smíchov City - Praha 5, Rustonka a Rohan - Praha 8 nebo Kolbenova - Praha 9).



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 30. 9. 2018

Aktiva celkem	568 392 200, 61 Kč
Cizí zdroje	299 353 261, 99 Kč
Vlastní kapitál	269 038 938, 62 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	0,4211 Kč
Počet vydaných investičních akcií	638 832 248
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

Aktuální informace o stavu pronájmů budovy City West B1

Obsazenost budovy je na vysoké úrovni 98,6 %.




Budova City West B1



Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k 30. 6. 2018 a 30. 9. 2018

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 30.6.2018												
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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Aktiva celkem</td> <td style="text-align: right;">542 334 906,42 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td style="text-align: right;">302 384 364,62 Kč</td> </tr> <tr> <td>aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu</td> <td style="text-align: right;">239 950 541,80 Kč</td> </tr> <tr> <td>počet vydaných investičních akcií</td> <td style="text-align: right;">521 947 786 ks</td> </tr> <tr> <td>aktuální hodnota investiční akcie/ NAV</td> <td style="text-align: right;">0,4597 Kč</td> </tr> </table>			Aktiva celkem	542 334 906,42 Kč	Cizí zdroje	302 384 364,62 Kč	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
Aktiva celkem	542 334 906,42 Kč											
Cizí zdroje	302 384 364,62 Kč											
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										

Stanovení aktuální hodnoty akcie podfondu EDULIOS Alfa k datu: 30.9.2018												
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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Aktiva celkem</td> <td style="text-align: right;">568 392 200,61 Kč</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td style="text-align: right;">299 353 261,99 Kč</td> </tr> <tr> <td>aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu</td> <td style="text-align: right;">269 038 938,62 Kč</td> </tr> <tr> <td>počet vydaných investičních akcií</td> <td style="text-align: right;">638 832 248 ks</td> </tr> <tr> <td>aktuální hodnota investiční akcie/ NAV</td> <td style="text-align: right;">0,4211 Kč</td> </tr> </table>			Aktiva celkem	568 392 200,61 Kč	Cizí zdroje	299 353 261,99 Kč	aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	269 038 938,62 Kč	počet vydaných investičních akcií	638 832 248 ks	aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4211 Kč
Aktiva celkem	568 392 200,61 Kč											
Cizí zdroje	299 353 261,99 Kč											
aktuální hodnota vlastního kapitálu fondu	269 038 938,62 Kč											
počet vydaných investičních akcií	638 832 248 ks											
aktuální hodnota investiční akcie/ NAV	0,4211 Kč											
V Praze dne: 02.11.2018												
Za QI investiční společnost, a.s.		Ing. Radek Havel										

Zdroj: QI investiční společnost, a.s.



Zpracoval: Ing. Martin Skalický MRICS
Dne: 12. 11. 2018

