

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

**Podfond EDULIOS Alfa**

**Zpráva pro investory k 30. 4. 2019**

Kontaktní údaje:

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



## Úvod

Vážení investoři,

o skutečnosti, že Podfond EDULIOS Alfa (dále jen „Podfond“) realizoval k 28. 12. 2018 úspěšně prodej 100% ve společnosti Office Center Stodůlky Gama s.r.o., která provozovala a vlastnila administrativní budovu City West B1 v Praze Stodůlkách, jste byli již informováni.

Transakci lze považovat za velmi úspěšnou, jelikož se při prodeji podařilo navýšit hodnotu nemovitosti o více než 8 mil. EUR. To vyústilo ve velmi atraktivní výnos významně převyšující předpokládanou výkonnost Podfonde. Vzhledem k této skutečnosti jsme se rozhodli ukončit činnost Podfonde, který vznikl 1. 2. 2015 a jeho investiční horizont byl stanoven na 4 – 6 let. Ukončení činnosti Podfonde koresponduje s investičním horizontem a zároveň souvisí s aktuální situací na trhu s nemovitostmi, kdy vzhledem k vysokým cenám a tlaku na snižování výnosů, nespátřujeme zajímavé investiční příležitosti odpovídající strategii Podfonde.

Nyní mi dovoluete krátce shrnout klíčové momenty, zejména pak vývoj v posledních měsících a rovněž nastínit vize do budoucna.

## Milníky Podfonde EDULIOS Alfa

- |              |  |
|--------------|--|
| 1. 2. 2015   | Vznik Podfonde Edulios Alfa.   |
| 27. 5. 2016  | Akvizice 100 % ve společnosti Office Center Stodůlky Gama s.r.o., která provozovala a vlastnila administrativní budovu City West B1. Hodnota nemovitosti při akvizici byla stanovena ve výši 60,9 mil. EUR. Jednalo se o první akvizici Podfonde.                        |
| 28. 12. 2018 | Prodej 100 % ve společnosti Office Center Stodůlky Gama s.r.o. Hodnota nemovitosti při prodeji byla stanovena ve výši 69 mil. EUR. Kupujícím byla investiční společnost Patria, patřící do skupiny ČSOB. Od tohoto dne nevlastní Podfond EDULIOS Alfa žádnou nemovitost. |
| 14. 1. 2019  | Byla vydána tisková zpráva o prodeji Office Center Stodůlky Gama s.r.o.  |
| 11. 2. 2019  | Akcionářům byl adresován dopis s informacemi o prodeji, o zajímavém zhodnocení a o rozhodnutí ukončit činnost Podfonde Alfa.   |
| 28. 2. 2019  | Bylo realizováno finální vypořádání transakce.   |
| 8. 3. 2019   | Bylo uveřejněno NAV (aktuální hodnota investiční akcie) k 31. 12. 2018.  |
| 16. 4. 2019  | Bylo uveřejněno finální vypořádací NAV k 28. 2. 2019.  |

V posledním dubnovém týdnu tohoto roku probíhala výplata akcionářů a průběžně jsou prováděny úkony směřující k ukončení činnosti EDULIOS Alfa.



## Jak se podařilo dosáhnout tak atraktivního zhodnocení?

V této souvislosti bych upozornil na několik klíčových faktorů. Jednak týmu správy nemovitostí se podařilo dosáhnout maximálního zaplnění kapacit budovy, došlo k výměně některých nájemníků, vylepšení kvality nájemních smluv a zároveň i ke zlepšení technického stavu budovy.

To vše se odehrávalo za situace na trhu komerčních nemovitostí, která v posledních letech vykazuje rostoucí zájem investorů o kvalitní nemovitosti, přitom takovýchto nemovitostí je nedostatek. To vede pochopitelně k průběžnému nárůstu cen atraktivních nemovitostí. Tedy díky souběhu kvality a atraktivity nemovitosti City West B1, která byla založena na profesionálních výkonech našeho týmu správy nemovitostí, a momentálního vývoje na trhu s komerčními nemovitostmi, se podařilo dosáhnout atraktivní ceny při prodeji.

## Přehled vývoje NAV / aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu EDULIOS Alfa za posledních 14 měsíců

Datum:	NAV / Hodnota investiční akcie [Kč]:
31. 12. 2017	0,4766
31. 3. 2018	0,4147
30. 6. 2018	0,4597
30. 9. 2018	0,4211
31. 12. 2018	0,8433
28. 2. 2019	0,8414

Zdroj: QI investiční společnost, a.s.

## Výhled do budoucna

Plánujeme vznik nového podfondu, který bude rovněž zaměřen na investice do nemovitostí. Chceme využít vysoké profesionální kvality týmu obhospodařovatele fondu, včetně aktuálně nabytých zkušeností. Detailní strategie fondu se právě formuje.

Situace na trhu s nemovitostmi, přes kontinuální růst cen a tlak na snižování výnosů stále přináší výzvy, které umožní dosáhnout zajímavé zhodnocení. Nabízí se například investice do nemovitostí, které vykazují určité nedostatky, bránící jejich efektivnímu využití. Odstranění nedostatků vede k realizování přidané hodnoty a tím zajímavého zhodnocení investice. Soustředit se chceme zejména na kancelářské nebo hotelové nemovitosti.



Studujeme rovněž příležitosti na postupně se rozvíjejícím trhu s nájemním bydlením moderního typu. A existují i další možnosti. Vznik a zaměření nového podfondu, respektive jeho strategie, budeme náležitě komunikovat v okamžiku, kdy to bude aktuální.

### Budova City West B1



Zpracoval: Ing. Martin Skalický MRICS  
Dne: 30. 4. 2019

