

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

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

ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

OBSAH

- Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013 3
- Údaje a skutečnosti podle §21 zákona č. 563/1991 Sb.7
- Příloha č. 1 Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce16
- Příloha č. 2 Účetní závěrka19

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb. a Nařízení EU 231/2013

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze zapsáno 8. prosince 2014, oddíl B, vložka 20276

IČO

036 24 251

Sídlo

Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4

Podfond

Podfond EDULIOS Alfa (dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Fond byl založen na dobu neurčitou.

Vedoucí osoby Fondu

Statutárním ředitelem Fondu je společnost CIMEX INVEST s.r.o.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O VEDOUcí OSOBĚ FONDU

Název společnosti

CIMEX INVEST s.r.o. (dále jen „Společnost“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka C 159592

IČO

271 59 868

Sídlo

Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 14000

Statutární orgán

Ing. Miroslav Kosnar, dat. nar. 3. června 1971, bytem Ke Kodě 208, 267 18 Srbsko

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce uzavřena 1.5.2016.

Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k Fondu v daném účetním období

Společnost v daném účetním období vykonávala činnost statutárního orgánu Fondu, zajišťovala jeho řízení a obchodní vedení, zastupovala Fond při jednání se třetími osobami a plnila veškeré povinnosti, které jí ukládají obecně závazné právní předpisy, stanovy, popř. vnitřní předpisy a Smlouva o výkonu funkce. Předmětem závazku Společnosti je, vedle výkonu statutárního orgánu Fondu, také vedení administrace majetku Fondu tak, jak tuto činnost popisuje Zákon o investičních společnostech a investičních fondech. Činnostmi, které jsou součástí administrace a obhospodařování investičního fondu, zejména komunikace s depozitářem, obhospodařování finančního majetku, vedení účetnictví, corporate governance, reporting vůči orgánu dohledu, stanovení NAV Fondu, compliance, AML kontrol a interního auditu, svěřila Společnost QI investiční společnosti, a.s.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI POVĚŘENÉ FUNKCÍ ADMINISTRÁTORA

Název společnosti

QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985

IČO

279 11 497

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o administraci byla uzavřena 1. května 2016.

Smlouva o pověření výkonem některých činností byla uzavřena 1. května 2016.

D. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU
v průběhu účetního období

a) Profil fondu

Fond zahrnuje do Podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti. Majetek a dluhy Fondu nepocházejí z investiční činnosti, netvoří majetek a dluhy Podfondu, nejsou investičním majetkem a nevztahují se tak na něj investiční strategie Podfondu uvedené ve statutu Fondu.

O vytvoření podfondu rozhoduje statutární orgán Fondu, který zároveň určuje investiční strategii podfondu a další pravidla pro fungování podfondu ve Statutu. Fond vydává ke každému podfondu investiční akcie na jméno.

b) Ekonomické výsledky

Fond v roce 2018 nerealizoval na účet svého podfondu žádnou investici. Soustředil se primárně na optimalizaci fungování nemovitosti, která je ve vlastnictví nemovitostní společnosti. Dále v druhé polovině roku obdržel Fond nabídku na prodej nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem, kterou v konečné platnosti akceptoval a 28.12.2018 došlo k podpisu transakční dokumentace související s prodejem nemovitostní společnosti a související úhradě kupní ceny. V průběhu roku 2018 docházelo ke vzniku výnosů souvisejících s obhospodařováním Podfondu a odměny za úspěšné dokončení prodeje nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem. V nákladové obalsti docházelo zejména k vynakládání prostředků za účelem splnění zákonných a regulačních požadavků a běžného provozu Fondu.

c) Výnosy, náklady, zisk

V průběhu roku 2018 docházelo ke vzniku výnosů souvisejících s obhospodařováním Podfondu a odměny za úspěšné dokončení prodeje nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem. V nákladové obalsti docházelo zejména k vynakládání prostředků za účelem splnění zákonných a regulačních požadavků a běžného provozu Fondu.

d) Struktura aktiv a pasiv

Aktiva fondu tvoří pohledávky za bankami a pohledávky za Podfondem. Pasiva fondu tvoří základní kapitál a závazky za dodavateli Fondu plynoucí z převážné míry poskytování služeb související s běžným provozem Fondu.

e) Investice a budoucí investice

Fond neplánuje v následujícím období roku 2019 realizovat žádné významné investice. V souvislosti s uvažovaným vytvářením zaměstnaneckého týmu se bude jednat pouze o investice do drobného dlouhodobého majetku v podobě IT vybavení a kancelářského nábytku.

f) Popis trhů

Fond obhospodařuje Podfond, jehož investiční strategie se zaměřuje převážně na investice do nemovitostních společností vlastníci a provozující kancelářské budovy v Praze. V rámci obhospodařování Podfondu se tedy Fond v roce 2018 zaměřoval primárně na sledování realitního kancelářského trhu na území města Prahy.

E. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU
ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo ke změně statutu Fondu spojené se změnou limitů Podfondu Alfa k 31.1.2018.

F. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46 (dále jen „Depozitář“).

G. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

H. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

I. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Pořizovací cena tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. prosinci 2018
Zůstatky na běžném účtu	1 325	1 325
Ostatní aktiva	20 042	20 042

J. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

kteře se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl aktivním ani pasivním účastníkem soudních sporů.

K. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

L. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Náklady na audit v rozhodném období 2018 vznikly ve výši 62 tis. Kč, a ty k 31. prosinci 2018 nebyly uhrazeny. V rozhodném období náklady na depozitáře a administrátora Fondu nevznikly.

M. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Výkaz o finanční pozici v tis. Kč	Běžné obd. do 31. prosince 2018	Minulé obd. do 31. prosinci 2017
Aktiva		
Pohledávky za bankami – splatné na požádání	1 325	98
Ostatní aktiva	20 042	5 458
Aktiva celkem	21 367	5 556
Pasiva		
Ostatní pasiva	15 306	2 696
Rezervy	630	82
Základní kapitál - splacený	2 000	2 000
Nerozdělený zisk	779	455
Zisk nebo ztráta za účetní období	2 652	324
Pasiva celkem	21 367	5 556

Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč	Běžné obd. do 31. prosinci 2018	Minulé obd. do 31. prosinci 2017
Výnosy z poplatků a provizí	17 766	3 599
Náklady na poplatky a provize	13 627	1 720
Správní náklady	857	1 474
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	3 282	405
Daň z příjmu	630	82
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	2 652	323

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle §21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Významné skutečnosti po rozvahovém dni nenastaly.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Vzhledem ke skutečnosti, že prodaný 100% obchodní podíl na nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem, tvořil jediné investiční aktivum Podfonde, rozhodl se Fond Podfond uzavřít v průběhu první poloviny roku 2019, rozdělit dosažené výnosy mezi investiční akcionáře a Podfond zlikvidovat.

Další hlavním cílem pro rok 2019 je příprava vzniku nového podfonde a jeho založení. Přesná investiční strategie nového podfonde je stále předmětem interní diskuze.

C. INFORMACE O NABYTÍ AKCIÍ FONDU

Během roku 2018 nedošlo k změně akcionáře Fondu.

D. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Investici do Fondu doprovází jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu. Akcionář si musí být vědom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování může dojít ke kolísání hodnoty investiční akcie Fondu v závislosti na vývoji na finančních trzích.
- b) Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou měnové riziko, úrokové riziko, akciové riziko, komoditní riziko a riziko konkrétních investičních projektů. Míra tržního rizika závisí na konkrétní struktuře majetku Fondu. Velký vliv tržního rizika je zejména u derivátů, kde malá změna ceny podkladového nástroje může znamenat velkou změnu ceny derivátu (pákový efekt).
- c) Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. Tato rizika obhospodařovatel minimalizuje zejména výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.
- d) Riziko nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydané Fondem.
- g) Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen.

- h) Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů, například z důvodů ekonomických či restrukturalizačních.
- i) Rizika spojená se stavebními vadami.
- j) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- k) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, v případě, že by se Fond rozhodl v rámci obhospodařování nabývat taková aktiva.
- l) Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- m) Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku.
- n) Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- o) Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě.
- p) Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.
- q) Rizika spojená s vadami věcí movitých.

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH


Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



28.6.2019

Ing. Miroslav Kosnar,
CIMEX INVEST s.r.o

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která má monistickou strukturu orgánů. Orgány Fondu jsou valná hromada, statutární ředitel, správní rada a investiční výbor. Statutárním orgánem je statutární ředitel, do jehož působnosti patří obchodní vedení Fondu. Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond. Správní rada je kontrolním orgánem a z její působnosti je stanovami vyloučeno obchodní vedení.

1. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OSOBAMI OVLÁDAJÍCIMI A OVLÁDANOU OSOBOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OSOBOU

Společnost je osobou přímo ovládanou svými dvěma akcionáři Petrem Lukešem a Janou Sobotovou jednajícími ve shodě.

Fond jako ovládaná společnost:

Obchodní jméno:	EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00
IČO:	036 24 251
DIČ:	CZ 036 24 251
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní předmět podnikání:	kolektivní investování
Registrace v obchodním rejstříku:	8. prosince 2014
Statutární orgán Fondu – statutární ředitel:	CIMEX INVEST s.r.o., IČ 271 59 868 Se sídlem Na Pankráci 1062/58, 140 00, Praha 4

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Fond je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení §154 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Fondu je investovat prostřednictvím podfondů do aktiv definovaných ve Statutu Fondu a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Akcionáři Petr Lukeš a Jana Sobotová uplatňují rozhodující vliv tak, že ve shodě vykonávají práva akcionáře Společnosti prostřednictvím svého podílu na hlasovacích právech představujícího 100 % všech hlasů ve Společnosti, zejména rozhodují v otázkách vyhrazených valné hromadě Společnosti jako jediní akcionáři jednající ve shodě při výkonu působnosti valné hromady Společnosti.

4. PŘEHLED JEDNÁNÍ

učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky

V účetním období končícím dne 31. prosince 2018 byla učiněna na popud či ve prospěch Petra Lukeše a Jany Sobotové nebo dalších jimi ovládaných osob následující právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti:

Náklady za obhospodařování Fondu společností Cimex Invest s.r.o. ve výši 13 407 tis.

5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

mezi Společností a osobou ovládající nebo mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Od založení společnosti došlo k uzavření následujících smluv mezi fondem a společnostmi ovládanými stejnými osobami jednajícími ve shodě.

Smluvní strana:

Název smlouvy:

CIMEX INVEST s.r.o.	Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu
CIMEX INVEST s.r.o.	Dodatek č.1 smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánu
CIMEX INVEST s.r.o.	Smlouva o poskytování IT služeb
CIMEX INVEST s.r.o.	Dohoda o zprostředkovatelské provizi
CIMEX INVEST s.r.o.	Dodatek č.2 smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánu

6. POSOUZENÍ

zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla v důsledku jednání a smluv uvedených shora v bodech 4 a 5 této zprávy o vztazích žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb u nichž není možné zjistit obvyklé tržní podmínky, stanovily společnosti cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

7. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD

ze vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Začlenění Společnosti do podnikatelského uskupení, jehož struktura je uvedena níže v této zprávě o vztazích, přináší Společnosti výhody v rámci know how skupiny v rámci trhu nemovitostí. Žádné významné nevýhody ze začlenění Společnosti do výše zmíněného uskupení nám nejsou známy.

Statutární ředitel Fondu prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Fondem a osobami s úzkým propojením na Fond a mezi Fondem a osobami s nepřímým propojením na Fond dle §82 a násl. Zákona o obchodních korporacích pro účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018.

Datum sestavení

Podpis statutárního ředitele

29. března 2019



Ing. Miroslav Kosnar,

CIMEX INVEST s.r.o

Seznam spřízněných stran společnosti Edulios podle ustanovení §82 zákona o obchodních korporacích (stav k 31. prosinci 2018).

Petr Lukeš a Jana Sobotová

Název subjektu: PHILIBERT, a.s.
Identifikační číslo: 289 81 561
Sídlo: Praha 8, Karolinská 661, PSČ 186 00

Název subjektu: BENAMA CONSULTING a.s.
Identifikační číslo: 054 13 711
Sídlo: Praha 8, Karolinská 661/4, PSČ 186 00

s podílem v osobách:

Název subjektu: HOTEL ZVON Mariánské Lázně s.r.o.
Identifikační číslo: 270 91 406
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: C - ATRIUM HOUSE s.r.o.
Identifikační číslo: 271 09 445
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: INTERHOTEL VORONĚŽ s.r.o.
Identifikační číslo: 273 75 668
Sídlo: Brno, Křížkovského 458/47, PSČ 603 73

Název subjektu: PHL - SANTON s.r.o.
Identifikační číslo: 283 57 205
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - SPRÁVNÍ v likvidaci s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 854
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Blažimská s.r.o.
Identifikační číslo: 03674282
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Na Pankráci s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 773
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Praha s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 803
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Pyramida s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 820
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Hotels s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 714
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - G.E.N. s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 684
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - BROADWAY s.r.o.
Identifikační číslo: 281 62 609

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Sklář s.r.o.

Identifikační číslo: 281 62 846

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PHL - Zličín s.r.o.

Identifikační číslo: 281 62 897

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: Zličínská nemovitostní s.r.o.

Identifikační číslo: 018 53 902

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: OREA HOTELS s.r.o.

Identifikační číslo: 271 76 657

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: PREMOT Františkovy Lázně s.r.o.

Identifikační číslo: 263 74 889

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: CIMEX INVEST s.r.o.

Identifikační číslo: 271 59 868

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: AHG HOSPITALITY s.r.o.

Identifikační číslo: 279 56 750

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: MULTIFUNKČNÍ CENTRUM DLABAČOV s.r.o.

Identifikační číslo: 022 54 361

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: ERKIN s.r.o.

Identifikační číslo: 034 14 558

Sídlo: Praha 8, Zenklova 32/28, Libeň, 180 00

Název subjektu: Areál Plzeň s.r.o.

Identifikační číslo: 036 74 274

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: Projekt NP60 s.r.o.

Identifikační číslo: 039 76 599

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: LAND OF DRONES s.r.o.

Identifikační číslo: 043 16 347

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: Shale Gas Europe s.r.o.

Identifikační číslo: 247 15 743

Sídlo: Praha 10, Kubánské náměstí 1391/11, PSČ 100 00

Název subjektu: HYDROFRAC EUROPE s.r.o.

Identifikační číslo: 247 44 026

Sídlo: Praha 10, Kubánské náměstí 1391/11, PSČ 100 00

Název subjektu: Green Environment Engineering s.r.o.

Identifikační číslo: 014 55 044

Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: Malira Estates s.r.o.
Identifikační číslo: 017 45 735
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

Název subjektu: Arridere s.r.o.
Identifikační číslo: 043 74 525
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

UBX Praha 1 s.r.o.
Identifikační číslo: 062 41 701
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

MS Bauerova s.r.o.
Identifikační číslo: 017 55 366
Sídlo: Brno, třída kpt. Jaroše 1922/3, PSČ: 602 00

Technologický park Jevany s.r.o.
Identifikační číslo: 050 50 600
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

MTH management s.r.o., v likvidaci
Identifikační číslo: 290 27 373
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

SPEEDIO s.r.o. v likvidaci
Identifikační číslo: 046 28 021
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

VYŠEHRAD GARDEN s.r.o.
Identifikační číslo: 054 34 581
Sídlo: Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00

ACM. Co. – Florida Management Company
Identifikační číslo: 59-3662139
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103

Colorada 181 Inc. – Colorado Management Company
Identifikační číslo: 47-1120010
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103

Cimex Invest Inc., Florida Corporation
Identifikační číslo: 59-3496294
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103

Berlaimont Estates, LLC
Identifikační číslo: 26-1627782
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103
Endless Blue, LLC

Identifikační číslo: 26-1999284
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103

Mireto, LLC
Identifikační číslo: 46-1232999
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103

NBC Trade LLC
Identifikační číslo: 47-5278758
Sídlo: 5150 Tamiami Trail N, Suite 503, Naples FL 34103

IV. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE VYHL Č. 52/2016 SB. PŘÍLOHA Č. 4 K VYHLÁŠCE Č. 244/2013 SB.

A. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH OHLEDNĚ JEHO OSOBY DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU KE KTERÝM DOŠLO V ROZHODNÉM OBDOBÍ

V průběhu rozhodného období nedošlo v obchodním rejstříku ke změně zapisovaných skutečností.

B. ÚDAJE O INVESTIČNÍCH A ZAHRANIČNÍCH INVESTIČNÍCH FONDECH KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVATELEM OBHOSPODAŘOVÁNY NEBO ADMINISTROVÁNY

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 a odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

C. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI TOHOTO OBHOSPODAŘOVATELE SPOLU S UVEDENÍM HLAVNÍCH FAKTORŮ KTERÉ MĚLY VLIV NA JEHO HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Jsou obsaženy v textu výroční zprávy.

D. INFORMACE O ČLENECH STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, SPRÁVNÍ RADY, DOZORČÍ RADY A PORTFOLIO MANAŽERECH TOHOTO OBHOSPODAŘOVATELE VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEJICH ZKUŠENOSTÍ A KVALIFIKACE, A DÁLE ÚDAJ O OBDOBÍ, PO KTERÉ TUTO FUNKCI NEBO ČINNOSTI VYKONÁVAJÍ, NEBO VYKONÁVALI

Martin Skalický

Martin se přes 20 let aktivně angažuje v oblasti trhu s nemovitostmi. V roce 1993 nastoupil do mezinárodní poradenské společnosti Healey&Baker (později Cushman&Wakefield) a zahájil tak profesní kariéru v segmentu komerčních nemovitostí. Postupně sbíral zkušenosti s obchodem s nemovitostmi a věnoval se také jejich strategickému řízení a oceňování. Zlom v kariéře nastal v roce 2007, kdy se stal členem představenstva společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Zde pracoval zprvu na pozici člena představenstva a investičního ředitele a podílel se aktivně na tvorbě portfolia nemovitostí. V roce 2012 byl zvolen předsedou představenstva a jmenován generálním ředitelem společnosti REICO. Svě zkušenosti rozšířil o aktivity v oblasti fundraisingu. Od září 2015 působí Martin na pozici ředitele nemovitostního fondu EDULIOS. Martin je absolventem ČVUT v Praze. Mezi jeho koníčky patří včelaření.

Miroslav Kosnar

Více než 15 let sbírá zkušenosti v oblastech řízení významných procesů v různých společnostech. Před zahájením spolupráce se skupinou CIMEX pracoval Miroslav například pro společnost GTS International nebo Perfetti Van Melle, kde byl mimo jiné zodpovědný za implementaci mezinárodního know how do firemních financí a IT. Od roku 2006 Miroslav působí v CIMEX GROUP, kde zastával nejdříve pozici finančního ředitele celé skupiny a od roku 2011 je jejím generálním ředitelem zodpovědným za strategii a realizaci významných investičních projektů. Za dobu svého působení ve skupině CIMEX se Miroslav podílel na řadě významných realitních projektů včetně developmentu hotelu v Petřské ulici, akvizicích souboru nemovitostí Garden Eleven, City West B1 a na několika realitních a hotelových transakcích v USA. Miroslav je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze.

Jiří Adamčík

Jiří je absolventem Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. Prakticky od počátku své kariéry se Jiří zaměřuje převážně na právní aspekty různých realitních transakcí (akvizice, prodeje, financování, pronájmy, facility management) a korporáční právo. V současné době působí Jiří jako ředitel právního odboru ve skupině CIMEX. Za uplynulých více než 10 let se Jiří podílel na řadě transakcí realizovaných skupinou CIMEX, z nichž můžeme jmenovat např. akvizice projektu CityWest B1 a Garden 11 nebo realizace rezidenčních projektů v Mariánských Lázních.

Milan Orendáč

Milan je finančním ředitelem CIMEX GROUP. Do skupiny Cimex přišel již jako zkušený profesionál, předtím působil více než 20 let na pozici finančního ředitele v mnoha nadnárodních společnostech (Bellinda, Swiss Life Select nebo Grafton). Do roku 2015 působil jako globální finanční ředitel společnosti Ritchy. Milan je absolventem Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické.

Ondřej Štěpánek

Svou pracovní kariéru zahájil v mezinárodních auditorských společnostech (KPMG, Deloitte), kde se podílel na auditu celé řady společností z oblasti výroby, služeb a finanční oblasti. Ondřej působil také jako projektový manažer ve skupině KKCG a senior projektový manažer ve společnosti RSM TACOMA. Ondřej se podílel na desítkách transakcí realizovaných v ČR nebo na různých zahraničních trzích a jeho specializace je především ve strukturování a realizaci transakcí, zajištění financování a projektovém managementu. Ondřej nyní působí ve skupině CIMEX jako projektový manažer zodpovědný za realizaci a rozvoj projektu fondu EDULIOS. Ondřej vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze.

E. INFORMACE O OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚL OBHOSPODAŘOVATEL FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ KVALIFIKOVANOU ÚČAST

BYŤ JEN PO ČÁST ROZHODNÉHO OBDOBÍ, S UVEDENÍM JEJICH IDENTIFIKAČNÍCH ÚDAJŮ, VÝŠE A TYPU KVALIFIKOVANÉ ÚČASTI A HOSPODÁŘSKÉHO VÝSLEDKU TĚCHTO OSOB, SPOLU S UVEDENÍM DOBY, PO KTEROU OBHOSPODAŘOVATEL MĚL KVALIFIKOVANOU ÚČAST NA TĚCHTO OSOBÁCH; POKUD NEJSOU K DISPOZICI HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY TĚCHTO OSOB OVĚŘENÉ AUDITOREM, UVEDE OBHOSPODAŘOVATEL HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY AUDITOREM NEOVĚŘENÉ A TUTO SKUTEČNOST VYZNAČÍ

Takové osoby nejsou.

F. INFORMACE O OSOBÁCH, KTERÉ SE NEUVÁDĚJÍ PODLE PÍSMENE E. A KTERÉ JEDNALY V ROZHODNÉM OBDOBÍ S TÍMTO OBHOSPODAŘOVATELEM VE SHODĚ S UVEDENÍM JEJICH IDENTIFIKAČNÍCH ÚDAJŮ

Takové osoby nejsou. Společnost, jež tvoří s obhospodařovatelem koncern je popsána ve výroční zprávě a ve Zprávě o vztazích.

G. INFORMACE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH

JEJICHŽ ÚČASTNÍKEM V ROZHODNÉM OBDOBÍ BYL NEBO JE TENTO OBHOSPODAŘOVATEL NA SVŮJ ÚČET NEBO NA ÚČET JÍM OBHOSPODAŘOVANÉHO INVESTIČNÍHO FONDU NEBO ZAHRANIČNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU TOHOTO OBHOSPODAŘOVATELE NEBO INVESTIČNÍHO FONDU NEBO ZAHRANIČNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU, JEHOŽ SE SPOR TÝKÁ

Takové soudní nebo rozhodčí spory neexistují.


H. INFORMACE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ TÍMTO OBHOSPODAŘOVATELEM POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI KTEROU Zahrnuje OBHOSPODAŘOVÁNÍ INVESTIČNÍHO FONDU NEBO ZahrANIČNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU, S UVEDENÍM JEJICH IDENTIFIKAČNÍCH ÚDAJŮ A JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU BYLY POVĚŘENY

Takové osoby nejsou.

Datum sestavení

28.6.2019

Podpis statutárního zástupce



Ing. Miroslav Kosnar,

CIMEX INVEST s.r.o

PŘÍLOHA Č. 1:

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
K VÝROČNÍ ZPRÁVĚ A ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

Zpráva nezávislého auditora

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, Praha 4 („Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2018 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Fondu za účetní závěrku

Statutární ředitel Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá správní rada.



Tato zpráva je určena akcionářům fondu EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

28. června 2019


zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž
statutární auditor, evidenční č. 1140

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

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2018**

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6. 2019

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2018**

Aktiva			
tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
2. Pohledávky za bankami – splatné na požádání	3	1 325	98
11. Ostatní aktiva	4	20 042	5 458
Aktiva celkem		21 367	5 556

Pasiva			
tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
4. Ostatní pasiva	5	15 306	2 696
6. Rezervy na daně	6	630	82
8. Základní kapitál – splacený	7	2 000	2 000
14. Nerozdělený zisk	7	779	455
15. Zisk za účetní období	7	2 652	323
Pasiva celkem		21 367	5 556

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6. 2019

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 31. PROSINCE 2018**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018	Od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017
4. Výnosy z poplatků a provizí	8	17 766	3 599
5. Náklady na poplatky a provize	9	-13 627	-1 720
9. Správní náklady – ostatní	10	-856	-1 474
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		3 282	405
23. Daň z příjmů	11	-630	-82
24. Zisk za účetní období po zdanění		2 652	323

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6. 2019

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 31. PROSINCE 2018**

tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta/ Nerozdělený zisk	Zisk běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2017		2 000	-194	649	2 455
Převod ztráty	7	0	649	-649	0
Čistý zisk za období	7	0	0	323	323
Zůstatek k 31. prosinci 2017		2 000	455	323	2 778
Převod zisku	7	0	323	-323	0
Čistý zisk za období	7	0	0	2 652	2 653
Zůstatek k 31. prosinci 2018		2 000	779	2 652	5 431

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) vznikl zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou ke dni 8. prosince 2014 na základě zápisu do Obchodního rejstříku ke stejnému datu. Rozhodnutím České národní banky ze dne 11. dubna 2016 bylo Fondu uděleno povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle par. 480 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

V souladu se Statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Podfond EDULIOS Alfa (dále jen „Podfond Alfa“). K 1. květnu 2017 došlo k založení druhého podfondu Podfond EDULIOS Art, Podfond EDULIOS Art v průběhu roku 2017 nevydal investiční akcie a k 31. prosinci 2017 byl vymazán ze seznamu fondů s právní osobností vedeném Českou národní bankou.

Podfond Alfa zahájil vydávání investičních akcií dne 10. dubna 2015 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041571. K 31. prosinci 2018 Podfond Alfa eviduje 648 724 361 ks vydaných investičních akcií Podfondu Alfa.

Základní kapitál Fondu je tvořen 20 ks listinných akcií na jméno (Zakladatelské akcie) ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč.

Cílem Fondu je zhodnocení svěřených prostředků. Za účelem dosažení tohoto cíle Fond investuje v rámci investiční činnosti vyčleněné do Podfondu Alfa zejména do majetkových účastí v nemovitostních a obchodních společnostech, finančních aktiv, doplňkově též do nemovitostí a pohledávek a finančních derivátů.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Výkonem funkce statutárního orgánu Fond provádí společnost CIMEX INVEST s.r.o. (dále jen „Společnost“).

Fond pověřil administrací a výkonem některých dalších činností QI investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“). Sídlo společnosti je na adrese Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ 279 11 497.

K 31. prosinci 2018 měla **Správní rada** Fondu následující členy (viz bod 15):

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Ondřej Štěpánek	Člen	8. prosince 2014
Jiří Adamčík	Předseda	24. ledna 2018
Milan Orendáč	Člen	24. ledna 2018

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501/2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami.

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se při spotových obchodech zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, tedy ke dni sjednání obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

(d) Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vyazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vyazuje ve výnosech.

(e) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(f) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(g) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti. Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

(h) Daň z přidané hodnoty

Fond není plátcem DPH. Veškerá DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů.

(i) Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku,
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou,
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti,
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 12.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

(k) Změny účetních metod

Fond v roce 2018 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

(l) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním základatelských akcií jsou vykazovány v základním kapitálu Fondu.

(m) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem, a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Běžné účty u bank	1 325	98
Celkem	1 325	98

4 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Provozní pohledávky	1 800	3 615
Záloha na daň z příjmů	76	43
Ostatní aktiva	400	0
Dohadné účty aktivní	17 766	1 800
Celkem	20 042	5 458

Provozní pohledávky obsahují faktury za obhospodařování Podfondu Alfa ve výši 1 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 3 615 tis. Kč). Dohadné účty aktivní obsahují zejména provizi Fondu ve výši 13 352 tis, dále dohad na odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 4 415 tis. Kč (31. prosince 2017: 1 800 tis. Kč). Ostatní aktiva obsahují chybnou platbu ve výši 400 tis. Kč, peníze byly uhrazeny zpět 24.1.2019.

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6.2019

5 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Provozní závazky	1 833	945
Dohadné účty pasivní	13 473	1 751
Celkem	15 306	2 695

Provozní závazky obsahují zejména poplatky za obhospodařování ve výši 1 623 tis. Kč (po splatnosti) a závazky za služby auditora ve výši 123 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 zejména odměnu za právní služby ve výši 899 tis. Kč). K 31. prosinci 2018 pak ještě závazky za IT služby ve výši 70 tis. Kč.

Dohadné účty pasivní obsahují zejména odhad nákladů na obhospodařování Společností ve výši 13 291 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 1 622 tis. Kč). Dále obsahují odhad nákladů na audit ve výši 42 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 ve výši 103 tis. Kč). K 31. prosinci 2018 pak ještě odhad nákladů na distribuci ve výši 36 tis. Kč a odhad nákladů na provizi za zprostředkování ve výši 104 tis. Kč.

6 REZERVA NA DAŇ

Fond v průběhu roku tvořil rezervu na daň ve výši 630 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 82 tis. Kč), která byla stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu.

7 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Základní kapitál Fondu (tis. Kč)	2 000	2 000
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks)	20	20

Uhrazení ztráty, rozdělení zisku

Zisk za rok 2018 ve výši 2 701 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků.

Zisk za rok 2017 ve výši 323 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků.

8 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2018	2017
Výnos za obhospodařování Podfondu Alfa	17 766	3 599
Celkem	17 766	3 599

9 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
Poplatek za řízení Fondu	13 291	1 624
Provize distributorům	117	85
Provize za zprostředkování	207	0
Bankovní poplatky	12	11
Celkem	13 627	1 720

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6.2019

10 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Náklady na odměnu auditorské společnosti	62	103
Náklady na poradenství	429	1 008
Ostatní správní náklady	366	363
Celkem	856	1 474

V ostatních správních nákladech jsou zahrnuty náklady na marketing, reprezentaci a IT služby.

11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmu byla kalkulována následujícím způsobem

tis. Kč	2018	2017
Zisk před zdaněním	3 282	406
Přičitatelné položky	32	28
Daňový základ	3 314	433
Splatná daň z příjmu ve výši 19%	630	82

12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2018	2017
Závazky		
Provozní závazky	1 693	10
Dohadné účty pasivní	13 291	1 623
Náklady		
Přefakturace nákladů	132	167
IT služby	120	120
Poplatky za řízení Fondu	13 291	1 623

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami. Fond hradí Společnosti odměnu za výkon funkce v souladu se smlouvou o výkonu funkce a odměnu za poskytování IT služeb. Mimo to jsou přefakturovány provozní náklady ze společnosti OREA HOTELS s.r.o..

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu / Smlouvě o výkonu funkce.

13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií Fondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

Společnost a Investiční společnost sledují a vyhodnocují rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů. Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných ZISIF a souvisejícími vyhláškami a statutem Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořízovaných do portfolia Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv se stanoveným kreditním ratingem, přičemž Fond investuje výhradně do instrumentů s kreditním ratingem stanoveným ve statutu Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

Veškerá aktiva Fondu jsou k 31.12.2018 i 2017 umístěna v tuzemsku.

(b) Měnové riziko

Fond má veškerá aktiva i závazky denominovány v české koruně.

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6.2019

13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(c) Úrokové riziko (pokračování)**

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2018

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	1 325	0	0	0	1 325
Ostatní aktiva	20 042	0	0	0	20 042
Celkem aktiva	21 367	0	0	0	21 367
Ostatní pasiva	15 306	0	0	0	15 306
Rezervy na daně	0	630	0	0	630
Vlastní kapitál	0	0	0	5 431	5 431
Celkem pasiva	15 306	630	0	5 431	21 367
Gap	6 061	-630	0	- 5 431	0

31. prosince 2017

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	98	0	0	0	98
Ostatní aktiva	5 548	0	0	0	5 458
Celkem aktiva	5 556	0	0	0	5 556
Ostatní pasiva	2 696	0	0	0	2 695
Rezervy na daně	0	82	0	0	82
Vlastní kapitál	0	0	0	2 778	2 779
Celkem pasiva	2 696	82	0	2 778	5 556
Gap	2 860	-82	0	-2 778	0

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6.2019

13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(d) Riziko likvidity**

Fond není vystaven vysokému riziku likvidity, neboť jediným zdrojem investic je základní kapitál. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve vlastním kapitálu. Následující tabulka člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2018

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 325	0	0	0	1 325
Ostatní aktiva	20 042	0	0	0	20 042
Celkem aktiva	21 367	0	0	0	21 367
Ostatní pasiva	15 306	0	0	0	15 306
Rezervy na daně	0	630	0	0	630
Vlastní kapitál	0	0	0	5 431	5 431
Celkem pasiva	15 306	630	0	5 431	21 367
Gap	6 061	-630	0	- 5 431	0

31. prosince 2017

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	98	0	0	0	98
Ostatní aktiva	5 458	0	0	0	5 458
Celkem aktiva	5 556	0	0	0	5 556
Ostatní pasiva	2 696	0	0	0	2 695
Rezervy na daně	0	82	0	0	82
Vlastní kapitál	0	0	0	2 778	2 779
Celkem pasiva	2 696	82	0	2 778	5 556
Gap	2 860	-82	0	-2 778	0

EDULIOS, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

SÍDLLO: PRAHA 4, NA PANKRÁCI 1062/58, PSČ 140 00

Identifikační číslo: 03624251

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: IF kvalifikovaných investorů

Datum sestavení: 28.6.2019

14 Následné události

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2018.

Datum sestavení

28.června 2019

Podpis statutárního zástupce



Ing. Miroslav Kosnar