

VÝROČNÍ ZPRÁVA

**ZA PODFOND SPOLEČNOSTI EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s. S NÁZVEM:**

Podfond EDULIOS Alfa

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 231/20132
- Údaje a skutečnosti podle §21 zákona č. 563/1991 Sb.8
- Příloha č. 1 Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce10
- Příloha č. 2 Účetní závěrka.....13

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

Podfond EDULIOS Alfa, (dále jen „Podfond Alfa“)
zapsaný v seznamu podfondů vedeném ČNB dne 1. února 2015

ISIN

CZ0008041571 (investiční akcie třídy CZK)
CZ0008042520 (investiční akcie třída EUR)

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍM INVESTIČNÍM 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

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 1985

IČ

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 PODFONDU ALFA

Představenstvo Fondu níže překládá zprávu o podnikatelské činnosti Podfondu Alfa a stavu jeho majetku za rok 2018. Údaje předkládané v této zprávě vychází z účetních výkazů Podfondu Alfa za období od 1.1.2018 do 31.12.2018.

Představenstvo Fondu na svých zasedáních v průběhu roku 2018 pravidelně hodnotilo podnikatelskou činnost Podfondu Alfa vč. jednotlivých klíčových aktivit a ukazatelů. Níže představenstvo uvádí své komentáře k jednotlivým klíčovými oblastem.

a) Profil podfondu

Cílem Podfondu Alfa je dosahovat v dlouhodobém horizontu vyššího zhodnocení svěřených prostředků, než které je dostupné na peněžním a dluhopisovém trhu, měřeného v českých korunách. Za účelem dosažení cíle Podfond Alfa investuje zejména do majetkových podílů v nemovitostních společnostech (prostřednictvím kapitálových účastí), finančních aktiv, finančních derivátů (pouze však za účelem omezení rizik z držby aktiv), nemovitostí a pohledávek všeho druhu. Při efektivním obhospodařování majetku je povoleno nabývání finančních derivátů do majetku Podfondu Alfa, a to zejména swapů, úrokových swapů, forwardů a opcí.

b) Ekonomické výsledky

Podfond Alfa v roce 2018 nerealizoval žádnou investiční aktivitu a soustředil se na efektivní správu majetkového podílu v nemovitostní společnosti, který nabyt v roce 2016. Dále v druhé polovině roku obdržel Podfond Alfa nabídku na prodej nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem Alfa, kterou v konečné platnosti akceptoval a 28.12.2018 došlo k podpisu transakční dokumentace související s prodejem nemovitostní společnosti a související úhradě kupní ceny. Podfond Alfa inkasoval v průběhu roku výnos z titulu úrokových výnosů z úvěru poskytnutého společnosti, ve které vlastní majetkový podíl. V oblasti nákladů vynaložil Podfond Alfa z převážné míry náklady na činnosti související se zákonnými a regulatorními požadavky na činnost Podfondu Alfa.

c) Výnosy, náklady, zisk

Podfond Alfa v roce 2018 nerealizoval žádnou investiční aktivitu a soustředil se na efektivní správu majetkového podílu v nemovitostní společnosti, který nabyt v roce 2016. Dále v druhé polovině roku obdržel Podfond Alfa nabídku na prodej nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem Alfa, kterou v konečné platnosti akceptoval a 28.12.2018 došlo k podpisu transakční dokumentace související s prodejem nemovitostní společnosti a související úhradě kupní ceny. Podfond Alfa inkasoval v průběhu roku výnos z titulu úrokových výnosů z úvěru poskytnutého společnosti, ve které vlastní majetkový podíl. V oblasti nákladů vynaložil Podfond Alfa z převážné míry náklady na činnosti související se zákonnými a regulatorními požadavky na činnost Podfondu Alfa (náklady na obhospodařování, administraci, depozitářské služby, oceňování atd.).

d) Struktura aktiv a pasiv

Vzhledem k prodeji obchodního podílu na nemovitostní společnosti byly k 31.12.2018 aktiva Podfondu Alfa tvořena zejména pohledávkami za bankovními a nebankovními institucemi. Pasiva Podfondu Alfa tvoří vlastní kapitál a závazky vzniklé zejména v souvislosti s realizací první investice do nemovitostní společnosti (závazky z titulu úhrady kupní ceny).

e) Investice a budoucí investice

Vzhledem ke skutečnosti, že prodaný 100% obchodní podíl na nemovitostní společnosti vlastněný Podfondem Alfa, tvořil jediné investiční aktivum Podfondu Alfa, rozhodl Fond uzavřít Podfond Alfa v průběhu první poloviny roku 2019, rozdělit dosažené výnosy mezi investiční akcionáře a Podfond Alfa zlikvidovat. V roce 2019 se tedy již neplánuje žádná investiční aktivita.

f) Popis trhu

Vzhledem k investiční strategii Podfondu Alfa byl klíčovým trhem pro realizaci investic Podfondu Alfa oblast nemovitostí lokalizovaných na území města Prahy. Takto definovaný trh má zcela jasná a zřejmá specifika, která jsou brána v úvahu při posuzování jednotlivých investic. Kontinuálně probíhala analýza trhu za účelem vyhledávání nových investičních příležitostí, které byly hodnoceny a posuzovány jednak z pohledu vhodnosti daných aktiv vzhledem k investiční strategii a jednak samozřejmě z pohledu ekonomické zajímavosti. Průběžně byl rovněž vyhodnocován vývoj klíčových ukazatelů daného trhu a tento vývoj byl zohledňován v rámci analýzy konkrétních investičních příležitostí.

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 Podfondu spojené se změnou limitů koncentrace a likvidity. Dále došlo k několika minoritním technickým úpravám k 31.1.2019.

F. ÚDAJE O VŠECH DEPOZITÁŘÍCH PODFONDU ALFA

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali

Depozitářem byla po celou dobu existence 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, ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU ALFA

pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu Alfa zajišťuje pouze Depozitář Podfondu Alfa.

H. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Podfondu Alfa nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

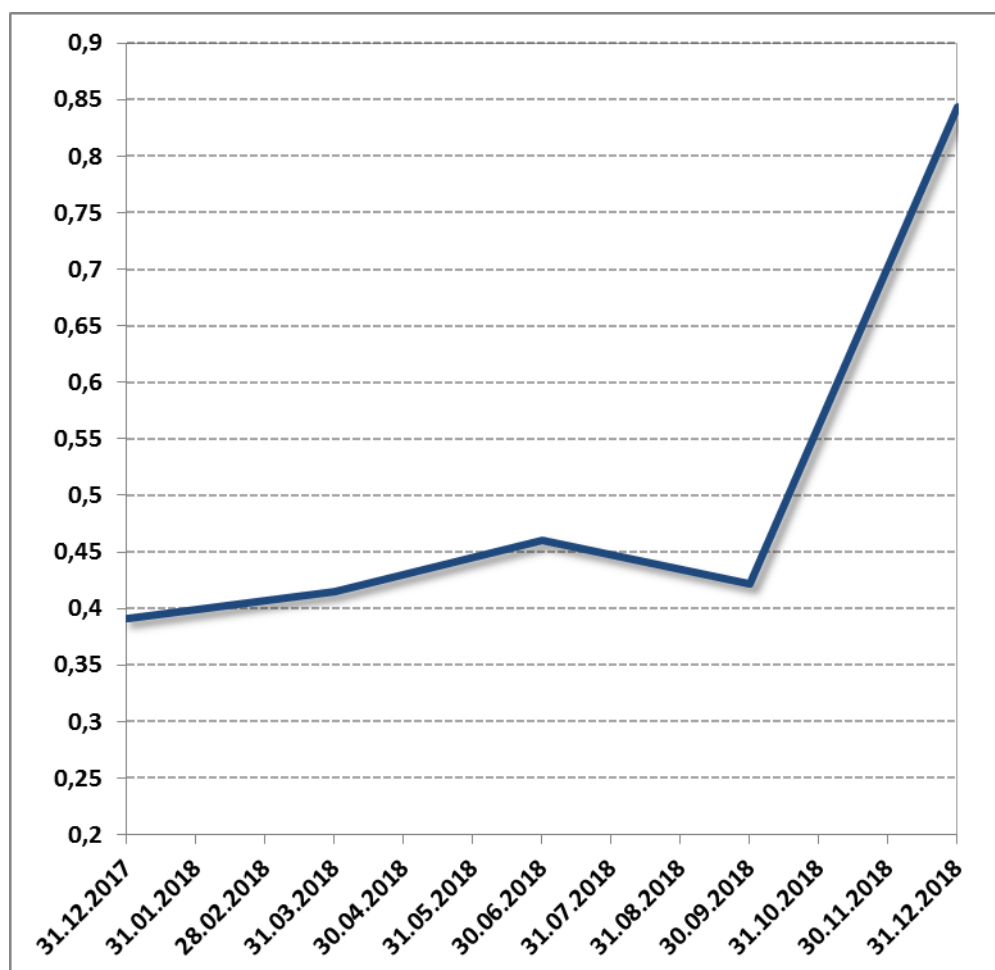
I. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU ALFA

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 v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2018
Pohledávky za bankami	392 784	392 784
Střednědobé úvěry včetně úroků	184 000	184 093

J. VÝVOJ HODNOTY AKCIE PODFONDU ALFA V ROZHODNÉM OBDOBÍ

vyjádřený v grafické podobě (Fond nesleduje podle svého investičního cíle žádný benchmark.)



K. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

které 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.

**L. ÚDAJE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSŮ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII
v rozhodném období**

V rozhodném období nedošlo k výplatě žádných výnosů.

**M. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI
ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU ALFA**
s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V rozhodném období vznikly Podfondu Alfa náklady na činnost depozitáře ve výši 363 tis. Kč, z čehož bylo k 31. prosince 2018 vyplaceno 332 tis. Kč. Dále v rozhodném období vznikly fondu fixní náklady na činnost obhospodařovatele ve výši 4 415 tis. Kč, z čehož bylo k 31.12.2018 vyplaceno 0 tis. Kč, náklad na služby administrátora ve výši 730 tis. Kč, z čehož bylo k 31.12.2018 uhrazeno 400 tis. Kč. Náklady na audit Podfondu Alfa činily v rozhodném období 121 tis. Kč, k 31. prosinci 2018 nebyly tyto náklady uhrazeny.

N. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU ALFA

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2018**

Výkaz o finanční pozici v tis. Kč	Běžné obd. do 31. prosince 2018	Běžné obd. do 31. prosince 2017
Aktiva		
Pohledávky za bankami – splatné na požádání	392 784	2 805
Pohledávky za nebankovními subjekty	184 093	238 174
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	261 263
Ostatní aktiva	3 841	0
Aktiva celkem	580 718	502 242
Pasiva		
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	292 039
Ostatní pasiva	33 026	5 911
Rezervy na daně	622	351
Kapitálové fondy	327 481	307 707
Oceňovací rozdíly	0	-89 108
Neuhrazená ztráta minulých období	-14 658	-17 226
Zisk nebo ztráta za účetní období	234 247	2 568
Pasiva celkem	580 718	502 242

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCEN 2018**

Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč	Běžné obd. do 31. prosinci 2018	Běžné obd. do 31. prosinci 2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18 877	18 815
Náklady na úroky a podobné náklady	-8 452	-11 011
Náklady na poplatky a provize	-2	-3
Ostatní provozní výnosy	256 113	0
Ostatní provozní náklady	-4 512	0
Správní náklady - ostatní	-27 154	-4 882
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	234 869	2 919
Daň z příjmu	-622	-351
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	234 247	2 568

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

Dne 28.2.2019 proběhl mimořádný obchodní den, s odkupem všech akcionářů Podfondu Alfa. Vypořádání všech odkupů k tomuto datu proběhlo 26.4.2019. K 1.5.2019 vstoupil Podfond Alfa do likvidace s tím, že náklady likvidace ponese Fond.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONU ALFA

Hlavní cíle Podfondu Alfa na rok 2019 byly stanoveny následovně:

- výplata investičních akcií akcionářům
- následná likvidace Podfondu Alfa,

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

Investici do podfondu doprovází jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv.
- 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.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen.
- Riziko, že Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů, například z důvodů ekonomických či restrukturalizačních.
- Rizika spojená se stavebními vadami.
- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat.
- Rizika spojená s pohledávkami, resp. s bonitou dlužníka a kvalitou zajištění pohledávky.
- Rizika spojená s možností selhání osoby, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku.
- Rizika spojená s nabytím cílového aktiva v zahraničí.
- Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezplatí 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.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

Podfond Alfa nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Datum sestavení

28. června 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 podfondu Podfond EDULIOS Alfa fondu EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Podfond EDULIOS Alfa („Podfond“) 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 Podfondu 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 Podfondu 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost popsanou v bodě 20 přílohy účetní závěrky. Na základě rozhodnutí statutárního ředitele ze dne 29. dubna 2019 Podfond vstoupil do likvidace dnem 1. května 2019. Přiložená účetní závěrka tedy nebyla sestavena na základě předpokladu trvání Podfondu a účetní postupy byly upraveny s ohledem na ukončení činnosti Podfondu a jeho zrušení. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

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.

Naš 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 Podfondu 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných 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.



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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Fondu povinen posoudit, zda je Podfond schopný 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 Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá správní rada Fondu.

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 Podfondu 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 Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy.
- 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

Podfond EDULIOS Alfa

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

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2018**

Podfond EDULIOS Alfa
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. června 2019

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2018

Aktiva			
tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
3. Pohledávky za bankami - splatné na požádání	3	392 784	2 805
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4	184 093	238 174
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	5	0	261 263
11. Ostatní aktiva	6	3 841	0
Aktiva celkem		580 718	502 242
Pasiva			
tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	7	0	292 039
4. Ostatní pasiva	8	33 026	5 911
6. Rezervy		622	351
12. Kapitálové fondy	9	327 481	307 707
13. Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	9	0	-89 108
14. Neuhrazená ztráta	9	-14 658	-17 226
15. Zisk za účetní období	9	234 247	2 568
Pasiva celkem		580 718	502 242

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2018

tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Hodnoty předané k obhospodařování	10	547 070	203 941
Podrozvahová aktiva celkem		547 070	203 941

Podfond EDULIOS Alfa
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. června 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018

tis. Kč	Pozn.	31. prosince 2018	31. prosince 2017
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	11	18 877	18 815
2. Náklady na úroky a podobné náklady	12	-8 452	-11 011
5. Náklady na poplatky a provize		-2	-3
7. Ostatní provozní výnosy	13	256 112	0
8. Ostatní provozní náklady	14	-4 512	0
9. Správní náklady - ostatní	15	-27 154	-4 882
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		234 869	2 919
23. Daň z příjmů	16	-622	-351
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		234 247	2 568

Podfond EDULIOS Alfa
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. června 2019

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2018**

tis. Kč	Pozn.	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazené ztráty předchozích období	Zisk / ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. ledna 2017		202 382	-57 800	-1 344	- 15 883	127 355
Převod ztráty	9	0	0	- 15 883	15 883	0
Zaohrouhlení		0	0	1	0	1
Emise investičních akcií	9	105 325	0	0	0	105 325
Oceňovací rozdíly z přecenění majetkových účastí	9	0	-31 308	0	0	-31 308
Čistý zisk za účetní období	9	0	0	0	2 568	2 568
Zůstatek k 31. prosinci 2017		307 707	- 89 108	- 17 226	2 568	203 941
Převod zisku	9	0	0	2 568	-2 568	0
Zaohrouhlení		0	0	0	0	0
Emise investičních akcií	9	19 774	0	0	0	19 774
Oceňovací rozdíly z přecenění majetkových účastí	9	0	89 108	0	0	89 108
Čistý zisk za účetní období	9	0	0	0	234 247	234 247
Zůstatek k 31. prosinci 2018		327 481	0	-14 658	234 247	547 070

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Podfond EDULIOS Alfa (dále jen „Podfond“) je podfondem fondu EDULIOS, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou ke dni 1. února 2015.

Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou ke dni 8. prosince 2014 na základě zápisu do obchodního rejstříku jako nesamosprávný fond. 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“).

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu §95 ZISIF, který shromažďuje peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů. Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 10. dubna 2015 s přiděleným kódem ISIN CZ0008041571. Ke dni 31. prosince 2018 Podfond eviduje 648 724 361 ks vydaných investičních akcií (k 31. prosinci 2017: 521 947 786 ks).

Investiční akcie jsou zaknihovanými cennými papíry a nemají jmenovitou hodnotu.

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

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

V rámci udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu provádí obhospodařování Fondu statutární orgán Fondu, jímž je společnost CIMEX INVEST s.r.o. (dále jen „Společnost“). Sídlo Společnosti je na adrese Na Pankráci 1062/58, 140 00 Praha 4, IČ 279 59 868.

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, s výjimkou vybraných finančních nástrojů a investic do účastí s rozhodujícím vlivem oceňovaných reálnou hodnotou určenou dle českých účetních standardů.

Vzhledem k tomu, že na základě rozhodnutí statutárního ředitele ze dne 29. dubna 2019 Fond vstoupil do likvidace dnem 1. května 2019 (viz. poznámka 19), přiložená účetní závěrka nebyla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání Fondu a účetní postupy byly upraveny s ohledem na ukončení činnosti Fondu a jeho zrušení likvidací. Fond zohlednil očekávané prodejní ceny, respektive likvidační hodnoty aktiv v této mimořádné účetní závěrce formou opravy reálných hodnot podle informací, které měl Fond k dispozici k datu sestavení této účetní závěrky. Opravné položky byly proúčtovány u těch aktiv, kde očekávaná prodejní cena, respektive likvidační hodnota příslušného aktiva byla nižší než jeho zůstatková hodnota k 31. prosinci 2018.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 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.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Podfondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odrážejí současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Účetní závěrka Podfondu 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 Podfondu, 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 Podfond stane smluvním partnerem operace, tedy dnem sjednání obchodu. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(c) 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 části, 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.

(b) 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.

(c) Přepočtení 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 Podfondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(d) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou na základě znaleckého posudku. Hodnoty nemovitostí oceněných v cizí měně ve znaleckém posudku se přepočítávají měnovým kurzem platným k rozvahovému dni stanoveným Českou národní bankou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(e) 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 Podfond očekává její realizaci.

(f) Daň z přidané hodnoty

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

(g) 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).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Spřízněné strany (pokračování)

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 18.

(h) 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 Podfondu.

(i) Změny účetních metod

Na rozdíl od předchozího období nebyla přiložená účetní závěrka sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání Fondu a účetní postupy byly upraveny s ohledem na ukončení činnosti Fondu a jeho zrušení likvidací (viz. poznámka 19).

(j) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Podfondu. Společnost (Podfond) je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k obchodnímu dni. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

(k) 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	392 784	2 805
Celkem	392 784	2 805

V důsledku prodeje společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. a částečné úhrady kupní ceny došlo k výraznému nárůstu peněžních prostředků k 31.12.2018.

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Postoupené pohledávky Office Center Stodůlky GAMA s.r.o.	0	27 807
Poskytnuté úvěry Office Center Stodůlky GAMA s.r.o.	0	210 367
Pohledávka z postoupených úvěrů	184 093	0
Celkem	184 093	238 174

Podfond při nákupu obchodního podílu přijal též postoupenou pohledávku z titulu úvěru za Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. vč. naběhlých úroků. Úroková sazba k postoupeným pohledávkám se skládala z fixního úroku 6,2% a variabilní sazby 3M Pribor. Postoupené pohledávky za Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. byly během roku 2018 splaceny vč. naběhlých úroků.

Podfond vedl k 31.12.2017 poskytnuté úvěry společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. v nominální výši 210 367 tis. Kč. Uvedená hodnota zahrnuje naběhlé úroky. Úroková sazba k poskytnutým úvěrům byla 8,5%. Nominální výše úvěrů k 31.12.2017 představovala jejich reálnou hodnotu. V rámci prodeje společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. došlo k postoupení úvěrů. Úroková sazba z postoupených úvěrů je 6,14%. K 31.12.2018 vedl Podfond pohledávku z postoupených úvěrů v nominální výši 184 093 tis. Kč. Uvedená hodnota zahrnuje naběhlé úroky. Nominální výše pohledávky k 31.12.2018 představovala její reálnou hodnotu. Pohledávka z postoupených úvěrů byla splacena 25. ledna 2019 vč. naběhlých úroků.

Výše uvedené pohledávky byly pohledávkami za spřízněnou osobou k 31.12.2017. V důsledku postoupení úvěru třetí straně není pohledávka z postoupeného úvěru k 31.12.2018 pohledávkou za spřízněnou osobou.

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč		Předmět podnikání	Zákl. kapitál	Ostatní složky VK	Obchodní podíl	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2017						
Obchodní firma	Sídlo					
Office Center Stodůlky GAMA s.r.o.	Praha 4	Pronájem nemovitostí	2 000	55 753	100%	261 263
Celkem			2 000	55 753		261 263

Dne 28.12.2018 došlo k prodeji společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o.. K 31.12.2018 Podfond nevlastní žádnou majetkovou účast s rozhodujícím vlivem.

Reálná hodnota účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2017 byla stanovena na základě znaleckého ocenění. Ocenění zejména vycházelo z projekcí diskontovaných peněžních toků založených na odhadech budoucích peněžních toků, které jsou stavěny na podmínkách existujících nájemních a jiných smluv a dalších externích důkazech, jako jsou aktuální tržní nájemné za podobné nemovitosti ve stejném místě a stavu. Ocenění dále zejména vycházelo z diskontních sazeb, které odrážejí současné tržní hodnocení neurčitosti výše a načasování peněžních toků. Hlavní předpoklady, z nichž vychází odhad reálné hodnoty, jsou: očekávané budoucí tržní nájemné; míra neobsazenosti; a odpovídající diskontní sazby.

6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dohadné účty aktivní	3 665	0
Zálohy na daň z příjmu	176	0
Celkem	3 841	0

Dohadné účty aktivní k 31.12.2018 obsahují dohad na doplatek kupní ceny prodaného podílu ve společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o..

7 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Závazky vůči právnickým osobám	0	292 039
Celkem	0	292 039

Závazek vůči právnickým osobám k 31.12.2017 představuje závazek vůči společnosti Philibert, a.s. za nákup obchodního podílu ve společnosti Office Centre Stodůlky GAMA s.r.o. a závazek vůči společnosti PHL – BROADWAY s.r.o. za postoupení pohledávky včetně naběhlých úroků. Úroková sazba k přijatým úvěrům byla 2,75%.

V průběhu roku 2018 došlo k částečnému splacení čerpaných úvěrů včetně naběhlých úroků ve výši 28 705 tis. Kč. Zbývající část úvěrů včetně veškerých naběhlých úroků ve výši 271 786 tis. Kč byla uhrazena kupujícím v rámci prodeje obchodního podílu ve společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o..

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Dohadné účty pasivní	30 826	2 297
Ostatní závazky	2 200	3 614
Celkem	33 026	5 911

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2018 zahrnují především dohady na náklady na služby související s realizovaným prodejem obchodního podílu, zejména provizi Fondu ve výši 13 352 tis. Kč a provizi Czech Advisory ve výši 7 395 tis. Kč, ručení ze smlouvy vůči Philibert a.s. ve výši 4 412 tis. Kč a náklady na znalecké ocenění ve výši 641 tis. Kč. Dále dohad na odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 4 415 tis. Kč (31. prosince 2017: 1 800 tis. Kč), odměnu za administraci ve výši 330 tis. Kč (31. prosince 2017: 330 tis. Kč), odměnu za znalecký posudek ve výši 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: ve výši 106 tis. Kč), dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 151 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 30 tis. Kč) a dohad na odměnu depozitáře za prosinec 2018 ve výši 30 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 30 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2018 obsahují závazky ve výši 1 800 tis. Kč po splatnosti z titulu odměny za obhospodařování Podfondu Alfa (k 31. prosinci 2017: 3 614 tis.) a závazky za administraci ve výši 400 tis. Kč.

9 VLASTNÍ KAPITÁL

	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Vlastní kapitál Podfondu (tis. Kč)	547 070	203 941
Počet vydaných investičních akcií (ks)	648 724 361	521 947 786
Vlastní kapitál na 1 investiční akci (Kč)	0,8433	0,3907

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akci.

Kapitálové fondy

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě vlastního kapitálu Podfondu.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota emitovaných investičních akcií
Zůstatek k 1. ledna 2018	521 947 786	307 707
Prodané investiční akcie	126 776 575	19 774
Odkoupené investiční akcie	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	648 724 361	327 481

tis. Kč	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota emitovaných investičních akcií
Zůstatek k 1. ledna 2017	296 198 448	202 382
Prodané investiční akcie	225 749 338	105 325
Odkoupené investiční akcie	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2017	521 947 786	307 707

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2018	2017
Přecenění majetkových účastí (viz bod 5) k 1.1.	-89 108	-57 800
Přecenění majetkových účastí v průběhu roku	89 108	-31 308
Přecenění majetkových účastí k 31.12.	0	-89 108

Uhrazení ztráty

Zisk za období končící 31. prosince 2018 ve výši 234 247 tis. Kč je navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých let. Zisk za období končící 31. prosince 2017 ve výši 2 568 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých let.

10 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 547 070 tis. Kč k 31. prosinci 2018 obhospodařuje Fond (k 31. prosinci 2017: 203 941 tis. Kč). Uvedená částka představuje čistou hodnotu majetku k rozvahovému dni. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 15.

11 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Úroky z poskytnutých úvěrů a postoupených pohledávek	18 877	18 815
Celkem	18 877	18 815

12 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Úroky z odložených splatností kupních cen	8 452	11 011
Celkem	8 452	11 011

13 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnos z prodeje obchodního podílu s rozh. vlivem	256 112	0
Celkem	256 112	0

Realizovaný zisk při prodeji společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. proti pořizovací ceně této investice.

14 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Ručení ze smlouvy s Philibert, a.s.	4 512	0
Celkem	4 512	0

15 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Náklady související s prodejem obchodního podílu	21 388	0
Náklady na obhospodařování Fondu	4 415	3 600
Náklady na administraci	730	660
Náklady na služby Depozitáře	363	363
Náklady na odměnu auditorské společnosti	121	30
Ostatní správní náklady	137	229
Celkem	27 154	4 882

Výše nákladů související s realizací prodeje obchodního podílu v činila celkem 21 388 tis. Kč. Tyto náklady zahrnují zejména provizi Fondu ve výši 13 352 tis. Kč a provizi Czech Advisory ve výši 7 395 tis. Kč, dále pak náklady na znalecké ocenění ve výši 641 tis. Kč.

Fixní náklady na obhospodařování Podfondu činily v souladu se statutem Fondu max. 1,9 % průměrné hodnoty fondového kapitálu Podfondu za účetní období.

Za administraci a pověření výkonem některých činností náleží Investiční společnosti minimální měsíční odměna ve výši 55 tis. Kč v případě, kdy průměrná hodnota fondového kapitálu nepřesáhne 500 000 tis. Kč.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Podfondu max. 25 000 Kč měsíčně plus DPH.

16 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Splatná daň

Podfond tvořil rezervu na daň, jejíž výpočet se dá vyjádřit následujícím způsobem:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Zisk před zdaněním	234 869	2 919
Úroky na nákup SPV	7 786	10 187
Daňová ztráta z roku 2015 a 2016	0	- 6 087
Osvobozené příjmy – prodej obch. podílu	-302 458	0
Výdaje k osvobozeným příjmům	72 245	0
Základ daně	12 442	7 019
Daňová sazba	5%	5%
Daň (Rezerva na daň)	622	351
Daňový náklad celkem	622	351

Odložená daň

Podfond k 31. prosinci 2018 neeviduje žádné přechodné rozdíly.

Podfond k 31. prosinci 2017 přecenil hodnotu podílu ve společnosti OCS Gama Stodůlky na reálnou hodnotu, čímž vznikl přechodný rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou podílu. Uvedený přechodný rozdíl ve výši 89 108 tis. Kč představoval odloženou pohledávku ze záporného oceňovacího rozdílu vykázaného ve vlastním kapitálu. Podfond zvážil skutečnosti, které by vedly k rozvahovému účtování o odložené daňové pohledávce. Vzhledem k tomu, že prodej podniku není zdanitelným příjmem, by zaúčtování odložené daňové pohledávky nevedlo ke snížení budoucího zdanitelného zisku. Z tohoto důvodu se Fond rozhodl nevykazovat odloženou daňovou pohledávku.

17 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky		
Pohledávky za nebankovními subjekty (viz bod 4)	0	238 174
Závazky		
Ostatní závazky	1 800	3 614
Dohadné účty pasivní	22 278	1 800
Závazky vůči právnickým osobám (viz bod 7)	0	292 039
<hr/>		
tis. Kč	2018	2017
Výnosy		
Výnosy z úroků	18 877	18 815
Náklady na úroky	8 452	11 011
Provize za prodej obchodního podílu	13 352	0
Ručení ze smlouvy	4 512	0
Poplatky za obhospodařování placené Fondu	4 415	3 600

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Fond inkasuje úroky za poskytnutý úvěr dceřinné společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. (viz bod 4). Zároveň má nesplacený úvěr z nákupu této společnosti a postoupených pohledávek vůči PHL - BROADWAY s.r.o. a Philibert, a.s. (viz bod 7). K 31.12.2018 byl tento úvěr plně splacen.

Podfond hradí Fondu odměnu za obhospodařování a v roce 2018 také provizi Fondu za realizaci prodeje společnosti Office Center Stodůlky GAMA s.r.o. ve výši 13 352 tis. Kč a ručení ze smlouvy s Philibert, a.s. 4 512 tis. Kč (viz bod 16).

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.

18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

Společnost sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Podfondu, 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 manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných ZISIF, souvisejícími vyhláškami a statutem Podfondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Podfondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

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

(b) Měnové riziko

Podfond má veškerá aktiva a pasiva denominována v českých korunách.

18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu 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.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Podfondu 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	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	392 784	0	0	0	0	392 784
Pohledávky za nebankovními subjekty	184 093	0	0	0	0	184 093
Ostatní aktiva	0	0	0	0	3 841	3 841
Celkem aktiva	576 877	0	0	0	3 841	580 718
Ostatní pasiva	33 026	0	0	0	0	33 026
Rezervy	0	622	0	0	0	622
Vlastní kapitál	0	0	0	0	547 070	547 070
Celkem pasiva	33 026	622	0	0	547 070	580 718
Gap	543 851	-622	0	0	-543 229	0

31. prosince 2017

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 805	0	0	0	0	2 805
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	238 174	0	0	0	238 174
Majetkové účasti	0	0	0	0	261 263	261 263
Celkem aktiva	2 805	238 174	0	0	261 263	502 242
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	292 039	0	0	0	292 039
Ostatní pasiva	5 911	0	0	0	0	5 911
Rezervy	0	351	0	0	0	351
Vlastní kapitál	0	0	0	0	203 941	203 941
Celkem pasiva	5 911	292 390	0	0	203 941	502 242
Gap	-3 106	-54 216	0	0	57 322	0

18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity

Podfond je vystaven čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve vlastním kapitálu, nicméně statut Podfondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Podfondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto není vykázán v následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2018

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	392 784	0	0	0	0	392 784
Pohledávky za nebankovními subjekty	184 093	0	0	0	0	184 093
Majetkové účasti	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	3 841	0	0	0	0	3 841
Celkem aktiva	580 718	0	0	0	0	580 718
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	33 026	0	0	0	0	33 026
Rezervy	0	622	0	0	0	622
Vlastní kapitál	0	0	0	0	547 070	547 070
Celkem pasiva	33 026	622	0	0	547 070	580 718
Gap	547 692	-622	0	0	-547 070	0

31. prosince 2017

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 805	0	0	0	0	2 805
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	238 174	0	0	0	238 174
Majetkové účasti	0	0	0	0	261 263	261 263
Celkem aktiva	2 805	238 174	0	0	261 263	502 242
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	292 039	0	0	0	292 039
Ostatní pasiva	5 911	0	0	0	0	5 911
Rezervy	0	351	0	0	0	351
Vlastní kapitál	0	0	0	0	203 941	203 941
Celkem pasiva	5 911	292 390	0	0	203 941	502 242
Gap	-3 106	-54 216	0	0	57 322	0


19 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Podfond se po prodeji své klíčové investice rozhodl realizovat vygenerované zisky a ukončit svou činnost. Na základě rozhodnutí statutárního ředitele ze dne 29. dubna 2019 Podfond vstoupil do likvidace dnem 1. května 2019. V průběhu roku 2019 proběhne vypořádání podílníků a likvidace Podfondu.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

28. června 2019



Ing. Miroslav Kosnar