



Výroční zpráva fondu

Good Value Investments investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a. s.

za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	5
2) Investiční cíle fondu	5
3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	5
a) Přehled investičních činností	5
b) Přehled výsledků fondu	6
c) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik	6
4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	6
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	6
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	6
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	6
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	7
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	7
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	7
Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba	7
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	8
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	8
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	8
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	8
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	8
14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	9
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	9
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	9



17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	9
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ).....	10
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	11
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	12
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	13
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	14
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	14
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	15
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	15
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	15
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	16



Použité zkratky:

AIFMR	NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRÁVOMOCI (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví



1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	02431491
Sídlo:	Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Typ fondu:	Samosprávný fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) a to od 23. 1. 2018
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

2) Investiční cíle fondu

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako je zejména: poskytování úvěrů a zápůjček podnikatelům formou tzv. mezaninového financování, případně účasti v kapitálových obchodních společnostech, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z dividend a z úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem uvedeným výše dále reinvestována.

3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

a) Přehled investičních činností

V průběhu účetního období společnost vykonávala běžnou činnost v souladu se svým statutem. Fond se aktivně zabýval obhospodařováním svého majetku, tedy poskytoval úvěry a zápůjčky, spravoval podíly v obchodních společnostech za účelem budoucího zhodnocení majetku, případně některé své investice v majetkových účastech nebo v nemovitostech uzavřel.

K 31. 12. 2018 měl fond celková aktiva ve výši 2.058.981 tis. Kč, přičemž investiční aktiva činila 2.058.951 tis. Kč, ostatní aktiva činila 30 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2018 částku 1.906.087 tis. Kč, přičemž vlastní kapitál připadající na investiční akcie činil 1.906.057 tis. Kč, vlastní kapitál připadající na zakladatelské akcie činil 29.617 Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl v investiční části majetku uzavřen se ziskem ve výši 139.249 tis. Kč. Hodnota jedné akcie fondu činí k 31. 12. 2018 částku 267,58 Kč.

Hospodářský výsledek a pokles hodnoty akcie byl způsoben zejména přeceněním majetkové účasti, která tvoří 32% majetku fondu.

Dne 23. 1. 2018 bylo fondu uděleno povolení ČNB k činnosti samosprávného fondu kvalifikovaných investorů. Za tímto účelem byla řádně svolána valná hromada společnosti, která se konala dne 3. 4. 2018, a která přijala nové stanovy společnosti a jmenovala nové složení statutárního orgánu.

b) Přehled výsledků fondu

Hlavní finanční ukazatele

	Minulé účetní období	Účetní období	Změna v %
Celkové NAV fondu z investiční činnosti	1 460 365 tis. Kč	1 906 057 tis. Kč	30,52 %
Pákový efekt (metoda hrubé hodnoty aktiv)	114 %	109 %	-6,00 %
Pákový efekt (závazková metoda)	116 %	108 %	-6,00 %
Nové investice	306 650 tis. Kč	414 867 tis. Kč	35,29 %
Ukončené investice	105 747 tis. Kč	111 700 tis. Kč	5,63 %
Čistý zisk	198 269 tis. Kč	139 249 tis. Kč	-26,07 %
Hodnota investiční akcie	259,70 Kč	267,58 Kč	3,03 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do investičních akcií, když fond vydává pouze jednu třídu investičních akcií.

c) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik

V průběhu roku 2019 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investic, a to zejména poskytování úvěrů a zápůjček podnikatelům formou tzv. mezaninového financování a případně dále formou investic do účastí v kapitálových obchodních společnostech.

4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo ke dvěma aktualizacím:

- dne 3. 4. 2018 došlo ke změně stanov společnosti a to v souvislosti s přechodem fondu do tzv. samosprávného režimu,
- dne 3. 4. 2018 došlo ke změně statutu fondu a to též v souvislosti s přechodem fondu do tzv. samosprávného režimu.

7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

Níže uvedené principy a údaje o odměňování se vztahují k 3.4.2018. Od 3.4.2018 je fond samosprávným fondem kvalifikovaných investorů, přičemž vedoucí osoby vykonávají funkci bezúplatně. Odměna administrátora je uvedena v čl. 17.

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní

odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) ředitelé správy majetku

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Obhospodařovatel fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedené čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

- a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn: 77 336 CZK

Pohyblivá složka odměn: 0 CZK

Počet příjemců: 46

Odměny za zhodnocení kapitálu: 0 CZK

- b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob: 6 725 CZK

Počet příjemců: 4

Odměny ostatních zaměstnanců: 70 611 CZK

Počet příjemců: 42

- 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu nesplňuje definici kontrolované osoby dle § 34 odst. 5 ZISIF žádná právnická osoba.



- 9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: RNDr. Anna Kokolusová
Další identifikační údaje: Datum narození: 17. 2. 1962,
 bytem Valtická 4107/17, 628 00 Brno
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Masarykova Univerzita Brno. Dlouholeté zkušenosti s ekonomickým řízením obchodních společností zaměřených na nemovitosti a development, dále pak s ekonomickým vedením obchodních společností zaměřených na maloobchod a velkoobchod s kosmetickým zbožím.

Jméno a příjmení: Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje: Datum narození 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17,
 108 00 Praha 10
Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: od 1. 1. 2018 do 3. 4. 2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s několikaletou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s., od června 2017 místopředseda představenstva spol. AVANT investiční společnost, a.s.

- 10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: Česká spořitelna, a.s.
IČO: 45244782
Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

- 11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- 12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

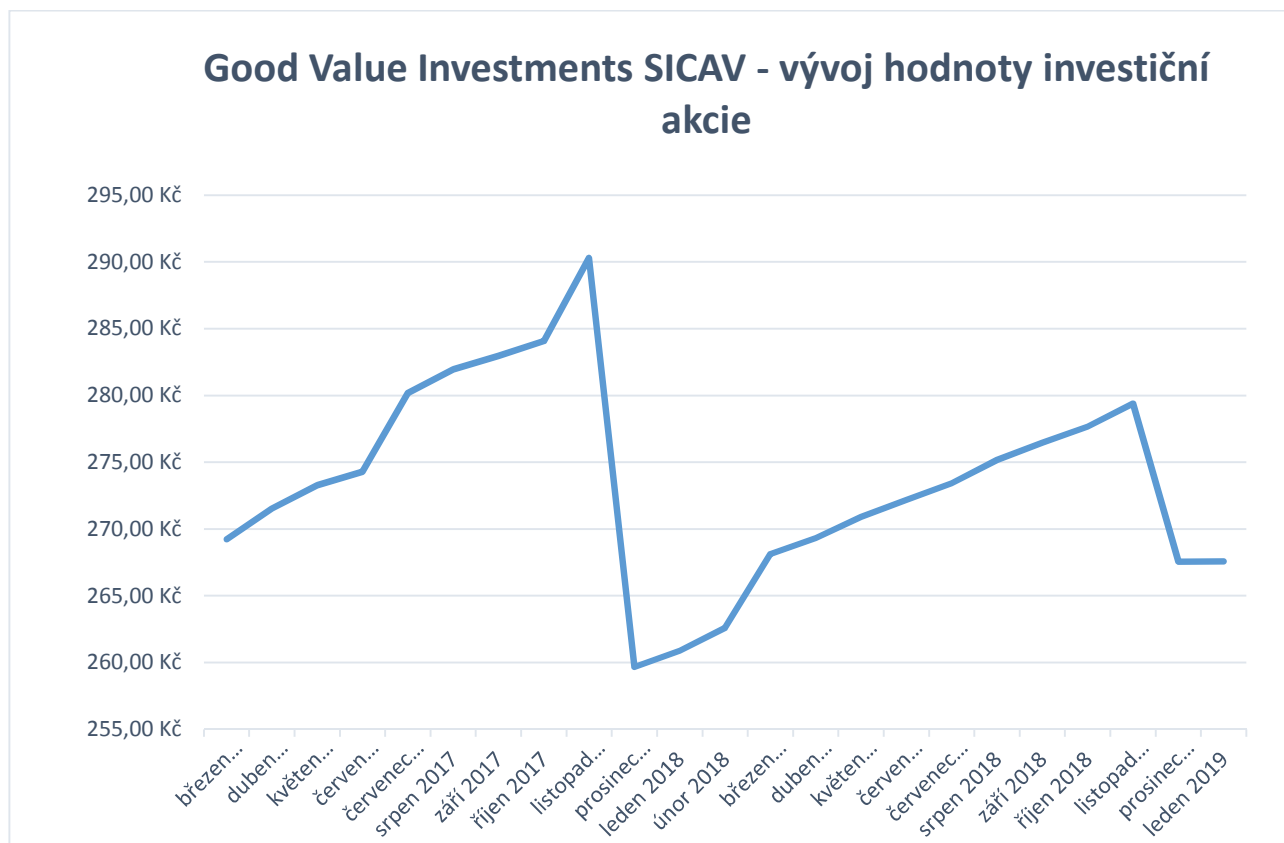
V účetním obdobím nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

- 13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy



14) Vývoj hodnoty podílového listu/akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

- 15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

- 16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

- 17) 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli/administrátorovi:	904 240 CZK
Úplata depozitáři:	293 000 CZK
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 CZK
Odměna auditora:	70 000 CZK
Údaje o dalších nákladech či daních:	Náklady z devizových operací 0 CZK

Právní a notářské služby	7 530 CZK
Poradenství a konzultace	138 324 CZK
Ostatní správní náklady	43 660 CZK
DPPO splatná – rezerva	7 328 850 CZK
Daň odložená	46 000 CZK
Daň z nemovitostí	38 271 CZK
Daň z přidané hodnoty	191 803 CZK

18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec

Dne: 18. 4. 2018



Podpis:

RNDr. Anna Kokolusová

předseda představenstva



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



***Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky
Good Value Investments investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
k 31. 12. 2018***

*APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8*

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno

Identifikační číslo: 024 31 491

Registrační číslo ČNB: 024 31 491

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1a zákona č. 240/2013 Sb. O investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného podílového fondu

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018, přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (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 přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu

nezavislí 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 uvedené ve výroční zprávě

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 představenstvo Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 (materiálních) 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 (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

Představenstvo 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti/Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedl v příloze účetní závěrky Fondu
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- 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 představenstvo a dozorčí 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.

V Praze dne 18. 4. 2019



Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



ROZVAHA

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

	AKTIVA		Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
	Aktiva celkem (Σ)		2 118 894	-59 943	2 058 951	30	2 058 981	1 688 832
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	11						
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) ostatní							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	12	256 985		256 985	30	257 015	24 701
	v tom: a) splatné na požádání		256 985		256 985	30	257 015	24 701
	b) ostatní pohledávky							
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	13	1 347 429	-59 943	1 287 486		1 287 486	983 659
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky		1 347 429	-59 943	1 287 486		1 287 486	983 659
5	Dluhové cenné papíry (Σ)	14						
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) vydané ostatními osobami							
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)	15						
	v tom: a) akcie							
	b) podílové listy							
	c) ostatní podíly							
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	16						
	z toho: v bankách							
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	16	441 517		441 517		441 517	544 993
	z toho: v bankách							
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)	17						
	z toho: a) zřizovací výdaje							
	b) goodwill							
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)	18	66 970		66 970		66 970	66 050
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek		66 970		66 970		66 970	66 050
11	Ostatní aktiva	19	5 993		5 993		5 993	69 430
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13	Náklady a příjmy příštích období	20						



	PASIVA	Poznár	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
	Pasiva celkem (Σ)		2 058 951	30	2 058 981	1 688 832
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)	21				
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	22	120 000		120 000	225 154
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky		120 000		120 000	225 154
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	23				
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry					
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4	Ostatní pasiva	24	25 565		25 565	3 284
5	Výnosy a výdaje příštích období	25				
6	Rezervy (Σ)	26	7 329		7 329	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky					
	b) na daně		7 329		7 329	
	c) ostatní					
7	Podřízené závazky	27				
8	Základní kapitál (Σ)	28		110	110	110
	z toho: a) splacený základní kapitál			110	110	110
9	Emisní ažio					
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
	b) ostatní rezervní fondy					
	c) ostatní fondy ze zisku					
11	Rezervní fond na nové ocenění					
12	Kapitálové fondy		1 737 282		1 737 282	1 328 283
13	Oceňovací rozdíly (Σ)	31	-249 273		-249 273	-146 717
	z toho: a) z majetku a závazků		6 970		6 970	6 050
	b) ze zajišťovacích derivátů					
	c) z přepočtu účastí		-256 243		-256 243	-152 767
	d) ostatní					
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		278 799	-80	278 719	80 450
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období					
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	29	139 249	0	139 249	198 269
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)		1 906 057	30	1 906 087	1 460 395

Sestaveno dne: 18.4.2019

Sestavil: Michaela Mrázová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

RNDr. Anna Kokolusová
předseda představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.



Subjekt: Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Identifikační číslo: 02431491
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
			<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	4	98 201		98 201	63 915
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů				0	
	b) úroky z ostatních aktiv		98 201		98 201	63 915
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4			0	154
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů					
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)					
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem					
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem					
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů					
4	Výnosy z poplatků a provizí	5				
5	Náklady na poplatky a provize	5	43		43	53
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6				-4 625
7	Ostatní provozní výnosy	7	14 928		14 928	82 169
8	Ostatní provozní náklady	7	234		234	32 465
9	Správní náklady (Σ)	8	1 457		1 457	1 075
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)					
	z toho: aa) mzdy a platy					
	ab) sociální a zdravotní pojištění					
	ac) ostatní sociální náklady					
	b) ostatní správní náklady		1 457		1 457	1 075
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku					
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)		-10 229		-10 229	4 848
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku					
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek					
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám					
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
16	Rozpuštění ostatních rezerv					
17	Tvorba a použití ostatních rezerv					
18	vlivem		25 000		25 000	100 000
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		146 624		146 624	202 864
20	Mimořádné výnosy	10				
21	Mimořádné náklady	10				
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
23	Daň z příjmu	32	7 375		7 375	4 595
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	29	139 249		139 249	198 269

Sestaveno dne: 18.4.2019

Sestavil: Michaela Mrázová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

RNDr. Anna Kokolusová

předseda představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.



Subjekt: Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Identifikační číslo: 02431491
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech
vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky		675	675
2	Poskytnuté zástavy			
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování		2 058 981	1 688 832
9	Přijaté přísliby a záruky		295 000	110 000
10	Přijaté zástavy a zajištění		-700 000	
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne: 18.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Michaela Mrázová	RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva AVANT investiční společnost, a.s.



Subjekt: Good Value Investments investiční fond, a.s.
Sídlo: Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno
Identifikační číslo: 02431491
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 000	0	0	0	809 385	31 491	80 450	923 326
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	198 269	198 269
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	518 898	0	0	518 898
Snížení základního kapitálu	-1 890	0	0	0	0	0	0	-1 890
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	-178 208	0	-178 208
Zůstatek k 31.12.2017	110	0	0	0	1 328 283	-146 717	278 719	1 460 395

Zůstatek k 1.1.2018	110	0	0	0	1 328 283	-146 717	278 719	1 460 395
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	139 249	139 249
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	408 999	0	0	408 999
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	-102 556	0	-102 556
Zůstatek k 31.12.2018	110	0	0	0	1 737 282	-249 273	417 968	1 906 087

Sestaveno dne: 18.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Michaela Mrázová	RNDr. Anna Kokolusová předseda představenstva AVANT investiční společnost, a.s.



1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („investiční fond“ nebo „fond“ nebo „společnost“) byl založen podle zakladatelské listiny ze dne 27. 11. 2013, v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 11. 12. 2013.

Investiční fond byl dne 9. 12. 2013 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. B), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investor podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Na základě rozhodnutí ČNB ze dne 22. 1. 2018 o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu podle § 480 ZISIF a valné hromady Fondu ze dne 3. 4. 2018, se Fond stal samosprávným investičním fondem. To znamená, že obhospodařování provádí prostřednictvím k tomu oprávněných vedoucích osob. AVANT investiční společnost, a. s. již vykonává pouze administraci a byla pověřena k Fondem k řízení rizik.

Sídlo Investičního Fondu:

Jandáskova 1957/24
621 00 Brno
Česká republika

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018:

Statutární orgán:

Předseda představenstva	RNDr. Anna Kokolusová	od 3. 4. 2018
Člen představenstva	Ing. Petr Šembera	od 3. 4. 2018

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.	od 3. 4. 2018
Člen dozorčí rady	Radek Voňavka	od 3. 4. 2018
Člen dozorčí rady	Ing. Antonín Keller	od 3. 4. 2018

V rozhodném období došlo v obchodním rejstříku k následujícím změnám:

3. 04. 2018

- Vymazáno: statutární ředitel AVANT investiční společnost, a.s.
Pověřený zmocněnec RNDr. Anna Kokolusová a Mgr. Robert Robek
Člen správní rady Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.
- Zapsáno: předseda představenstva RNDr. Anna Kokolusová
Člen představenstva Ing. Petr Šembera
Předseda dozorčí rady Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.
Člen dozorčí rady Radek Voňavka a Ing. Antonín Keller



Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů 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 oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi 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.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Funkci depozitáře vykonává Česká spořitelna, a.s., která poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 20. 4. 2018 (dále jen „depozitář“).

V průběhu roku 2018 Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den 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, popř.

inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držených do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích určených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.



(c) Majetek

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána



v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu

Fond může investovat do nemovitostí následujícího typu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užitky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

(d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.



(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek určených k investování na základě předpokladu vymožení

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

(f) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje popřípadě příjmy.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(h) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Fondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění účastí.

(i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty**4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS**

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	98 201	63 915
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	0	-154
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	98 201	63 761

Fond realizoval výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů ve výši 98 201 tis. Kč (2017: 63 915 tis. Kč). Fond nerealizoval nákladové úroky z úvěrů ve výši (2017: 154 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.



5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	43	53
Celkem	43	53

Fond realizoval ve sledovaném období poplatky z BÚ ve výši 43 tis. Kč (2017: 2 tis. Kč) a správní poplatky ve výši 0 tis. Kč (2017: 51 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2018	2017
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	-4 605
Celkem	0	-4 605

Fond nerealizoval zisk ani ztrátu z finančních operací (2017: 4 605 tis. Kč ztráta z prodeje podílu).

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Ostatní provozní výnosy	14 928	82 149
Ostatní provozní náklady	234	32 465
Celkem	14 694	49 704

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny tržbami z pronájmu ve výši 14 853 tis. Kč (2017: 21 924 tis. Kč) a výnosy z titulu předkupního práva 75 tis. Kč (2017: 225 tis. Kč). Ostatní provozní náklady jsou tvořeny zejména zúčtováním DPH ve výši 192 tis. Kč a daně z nemovitých věcí ve výši 38 tis. Kč (2017: odpisem prodaných budov Praha-Stodůlky ve výši 31 000 tis. Kč, náklady za výběrové řízení 1 300 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.



8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval ve svém účetnictví za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2018	2017
Náklady na odměny statutárního auditu	0	0
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	70	46
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	138	31
Právní a notářské služby	8	40
Odměna za výkon funkce	168	643
Administrativní služby	736	0
Služby depozitáře	293	276
Ostatní správní náklady	44	39
Celkem	1 457	1 075

Odměna za obhospodařování a administraci majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 904 240,- Kč (2017: 643 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Česká spořitelna, a.s. platil Fond poplatek, který činil cca 28 tis. Kč za každý započatý měsíc, vzniku samosprávnosti cca 34 tis. Kč. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 293 000,-. Ostatní správní náklady jsou vynaloženy především na znalecké posudky.

Fond neměl v účetním období žádné zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, která do 3.4.2018 současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu, od 3.4.2018 pak administrátora Fondu. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

Funkce člena představenstva a člena dozorcí rady jsou od 3.4.2018 vykonávány bezúplatně.

9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorcí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy účetní jednotka neeviduje.



11. POKLADNA

tis. Kč	2018	2017
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období pokladnu neevidoval.

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2018	2017
Zůstatky na běžných účtech	0	24 701
Z toho:		
- investiční část	256 985	24 671
- neinvestiční část	30	30
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	257 015	24 701

Fond evidoval k 31. 12. 2018 na běžném účtu prostředky ve výši 257 015 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 24 701 tis. Kč).

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2018	2017
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	554	0
Splatné do 1 roku	502 949	197 148
Splatné od 1 roku do 5 let	783 983	744 439
Splatné nad 5 let	0	42 072
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	1 287 486	983 659

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Pohledávka splatná do 1 roku ve výši 59 946 tis. Kč je ponížena o 100% opravnou položkou (2017: 70 171 tis. Kč).

Jedná se o poskytnuté půjčky nebankovním subjektům. Položky se vztahují k investiční části činnosti fondu.



14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	2018	2017
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neevidoval dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2018	2017
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neevidoval akcie, podílové listy ani ostatní podíly.

16. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Přehled rozhodujícího vlivu v pořizovacích cenách:

datum pořízení	IČO	název společnosti	velikost podílu [%]	cena celkem
17.10.2014	27674291	FAnn Retail, a.s.	100%	440 517
05.12.2016	05615071	Sugilit Invest, a.s.	50%	1 000

Fond účasti s podstatným vlivem nevlastní.

17. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném ani minulém období ostatní dlouhodobý nehmotný majetek.



18. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

DHM fondu není účetně odepisován, protože není určen pro provozní účely a ocenění je vyjádřeno reálnou hodnotou, viz. účetní metody.

	Dlouhodo- bý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Nedokonč. investice	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena								
Zůstatek k 1. 1. 2018	--	--	--	66 050	--	--	--	66 050
Přírůstky	--	--	--	--	--	--	--	--
Úbytky	--	--	--	--	--	--	--	--
Přecenění	--	--	--	920	--	--	--	920
Zůstatek k 31. 12. 2018	--	--	--	66 970	--	--	--	66 970
Oprávky a opravné položky								
Zůstatek k 1. 1. 2018	--	--	--	--	--	--	--	--
Odpisy a amortizace	--	--	--	--	--	--	--	--
Oprávky k úbytkům	--	--	--	--	--	--	--	--
Přeučtování	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31. 12. 2018	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota k 1. 1. 2018	--	--	--	--	--	--	--	--
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2018	--	--	--	66 970	--	--	--	66 970

19. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2018	2017
Pohledávky za odběrateli	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	5 690	1 430
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	303	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	68 000
Celkem	5 993	69 430

Ostatní pohledávky fondu tvoří pohledávka za státem v rámci vyúčtování DPH ve výši 1 174 tis. Kč (2017: 1 430 tis. Kč) a v rámci daně z příjmů ve výši 4 515 tis. Kč. Dohadná položka ve výši 303 tis. Kč je tvořena nájmem nemovitosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

20. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2018	2017
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval náklady a příjmy příštích období.

21. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	2018	2017
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval závazky vůči bankám.

22. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2018	2017
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	120 000	20 000
Splatné nad 5 let	0	205 154
Ostatní závazky	0	0
Celkem	120 000	225 154

Závazek zařazený do splatnosti od jednoho do pěti let je splatný do tří let od podpisu smlouvy.

Jedná se o přijaté půjčky od nebankovních subjektů. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.



23. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	2018	2017
Emitované dluhové cenné papíry	0	0
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani minulém období neevidoval závazky z dluhových cenných papírů.

24. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2018	2017
Závazky za dodavateli	172	42
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	25 000	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	348	302
Daň z příjmu splatná	0	2 879
Dohadné položky pasivní	45	61
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	25 565	3 284

Ostatní pasiva představují odložený daňový závazek DPPO ve výši 348 tis. Kč (2017: 302 tis. Kč), a dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny dohadem na audit ve výši 45 tis. Kč (2017: 38 tis. Kč). Závazky vůči akcionářům jsou zálohy na emisi investičních akcií ve výši 25 000 tis. Kč. Závazky za dodavateli jsou tvořeny neuhrazenými fakturami převážně za právní služby ve výši 84 tis. Kč a za výkon administrace ve výši 65 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

25. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	2018	2017
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval výnosy a výdaje příštích období.



26. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	2018	2017
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	7 329	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	59 943	70 171
Celkem	67 272	70 171

Fond ve sledovaném účetním období vytvořil opravnou položku k úvěru ve výši 59 943 tis. Kč. Opravná položka je ve výši 100% jistiny, tj. 46 300 mil. Kč (2017: 60 600 tis. Kč) a 100% úroků, tj. 13 643 tis. Kč (2017: 9 571 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

27. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném ani minulém účetním období neevidoval žádné podřízené závazky.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2018 eviduje Fond základní kapitál ve výši 110 tis. Kč (2017: 110 tis. Kč).

29. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Zisk běžného období ve výši 139 249 tis. Kč (2017: zisk 198 269 tis. Kč).



30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2018	110	0	0	0	1 328 283	-146 717	278 719	1 460 395
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV		0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	139 249	139 249
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	408 999	0	0	408 999
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	-102 556	0	-102 556
Zůstatek k 31. 12. 2018	110	0	0	0	1 737 282	-249 273	417 968	1 906 087

31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2018	6 050	0	0	-152 767	0
Snížení	0	-	-	-	-
Zvýšení	920	-	-	-103 476	-
Vliv odložené daně	-349	-	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2018	6 970	0	0	-256 243	0

Hodnota ostatního dlouhodobého hmotného majetku je tvořena portfoliem nemovitostí a majetkovými účastmi, které jsou drženy za účelem dlouhodobého pronájmu. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 12. 2018, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním kupní ceny pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku k 31. 12. 2018 je vykázán jako oceňovací rozdíl.



32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	31/12/2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	146 624
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodčitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	0
Základ daně	146 624
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	146 624
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	7 331

Na splatnou daň z příjmů je v účetnictví ve sledovaném období zaúčtována rezerva ve výši 7 329 tis. Kč.

33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond vypočetl k 31. 12. 2018 odložený daňový závazek ve výši 349 tis. Kč.

34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2018	2017
Aktiva	2 059	1 689
Celkem	2 059	1 689

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování společnosti AVANT investiční společnost, a.s., a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

35. ZÁVAZKY A POHLEDÁVKY NEVYÚČTOVANÉ V ÚČETNICTVÍ A NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Podrozvahové položky

tis. Kč	2018	2017
Přijaté záruky	295 675	110 675
Zástava podílu	-700 000	0
Celkem	404 325	110 675

Fond evidoval ve sledovaném období zástavu podílu ve výši 700 000 tis. Kč (2017: zajišťovací převody vlastnického práva k akciím ve výši 675 tis. Kč) a poskytnuté jistoty na vrácení zápůjček ve výši 295 675 tis. Kč (2017: 110 000 tis. Kč).



36. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržáním závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí. Vzhledem ke skutečnosti, že fond ve sledovaném období evidoval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1.250.000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



37. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období.

38. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

39. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Sestaveno dne: 18. 4. 2019

Podpis statutárního zástupce

.....
RNDr. Anna Kokolusová
předseda představenstva



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)



Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládanáOvládaná osoba: **Good Value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČ: **02431491**Sídlo: **Jandáskova 1957/24, Řečkovice, 621 00 Brno****Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK**

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládajícíOsoba ovládající: **Ing. Jaroslav Kokolus, CSc.**Sídlo: **Brno, Valtická 4107/17, PSČ 628 00**Způsob ovládaní **100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby**Osoby ovládané stejnou ovládající osobouOsoba ovládající: **Glamour, a.s.**Sídlo: **Brno, Jandáskova 1957/24, PSČ 621 00**IČ: **253 34 310**Osoba ovládající: **Glamour HairCare Professionals, a.s.**Sídlo: **Brno, Jandáskova 1957/24, PSČ 621 00**IČ: **277 53 921**

2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované nebo přijaté	Plnění obdržené
Glamour Hair Care Professionals, a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.5.2018	Přijatá zápůjčka	bezúročné
Ing. Jaroslav Kokolus	Smlouva o zápůjčce	21.5.2018	Přijatá zápůjčka	bezúročné
Glamour, a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.5.2018	Přijatá zápůjčka	bezúročné



3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované nebo přijaté	Plnění obdržené
Glamour Hair Care Professionals, a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.5.2018	Přijatá zápůjčka	bezúročné
Ing. Jaroslav Kokolus	Smlouva o zápůjčce	21.5.2018	Přijatá zápůjčka	bezúročné
Glamour, a.s.	Smlouva o zápůjčce	21.5.2018	Přijatá zápůjčka	bezúročné

4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Představenstvo společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: Pověřený zmocněnec statutárního orgánu

Dne: 29. 3. 2019

Podpis:



RNDr. Anna Kokolusová
předseda představenstva



Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtu	257 015
100 % Podíl na ZK společnosti FAnn Retail, a.s.	440 517
50% podíl na ZK společnosti Sugilit Invest, a.s.	1 000
Nemovitosti v Brně , LV: 308, Katastrální území : Řečkovice, Adresa : ul. Jandáskova 24 Pozemky parc.č. 2827/5, 2827/16, 2827/1, 2827/2, 2827/9, 2829/2, 2833/4, 2833/13, 3475/22, 3475/23 včetně staveb	66 970
Pohledávky za nebankovními subjekty (brutto)	1 347 429

