

AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

Výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 16.11.2016 do 31.12.2017

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK).....	4
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	4
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	4
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	4
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	5
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF).....	5
a) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem.....	5
b) Údaje o mzdách úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	5
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	5
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).....	5
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	5
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	5
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	6
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	6
14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	6
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).....	7
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	7
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).....	7
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až f) ZoÚ).....	7
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	1

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	1
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	1
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	1
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).....	2
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	2
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	3
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	3

Použité zkratky:

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:	VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem. a.s.
IČO:	055 74 005
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	16.11.2016 – 31.12.2017

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

Dne 8. 11. 2016 zapsala ČNB VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. do seznamu investičních fondů s právní osobností a dne 16. 11. 2016 byla společnost zapsána do obchodního rejstříku.

V průběhu účetního období společnost realizovala činnosti nutné k zahájení naplňování investiční strategie a následně společnost začala vykonávat běžnou činnost v souladu se svým statutem spočívající zejména v poskytování úvěrů a nabývání majetkových účastí.

K 31. 12. 2017 měl fond celková aktiva ve výši 258 525 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2017 částku 232 748 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 4.387 tis. Kč.

Od 12/2016 společnost vydává investiční akcie a k 31. 12. 2017 hodnota jedné investiční akcie fondu činí 1,0868 Kč.

3) 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 skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2018 bude fond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu fondu formou investování do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytováním úvěrů a nákupu zajištěných i nezajištěných pohledávek.

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 nedošlo k žádným změnám statutu.

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

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

Pevná složka odměn: 256 tis. Kč

Pohyblivá složka odměn: 0 tis. Kč

Počet příjemců: 44

Odměny za zhodnocení kapitálu: 0 tis. Kč

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

Odměny vedoucích osob: 23 tis. Kč

Počet příjemců: 4

Odměny ostatních zaměstnanců: 233 tis. Kč

Počet příjemců: 40

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

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 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: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Další identifikační údaje: Datum narození 25.6.1971, bytem Chrudimská 2526/2a, Praha 3 Vinohrady, 130 00

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 6 let zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

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

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 000 01 135

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057

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 období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

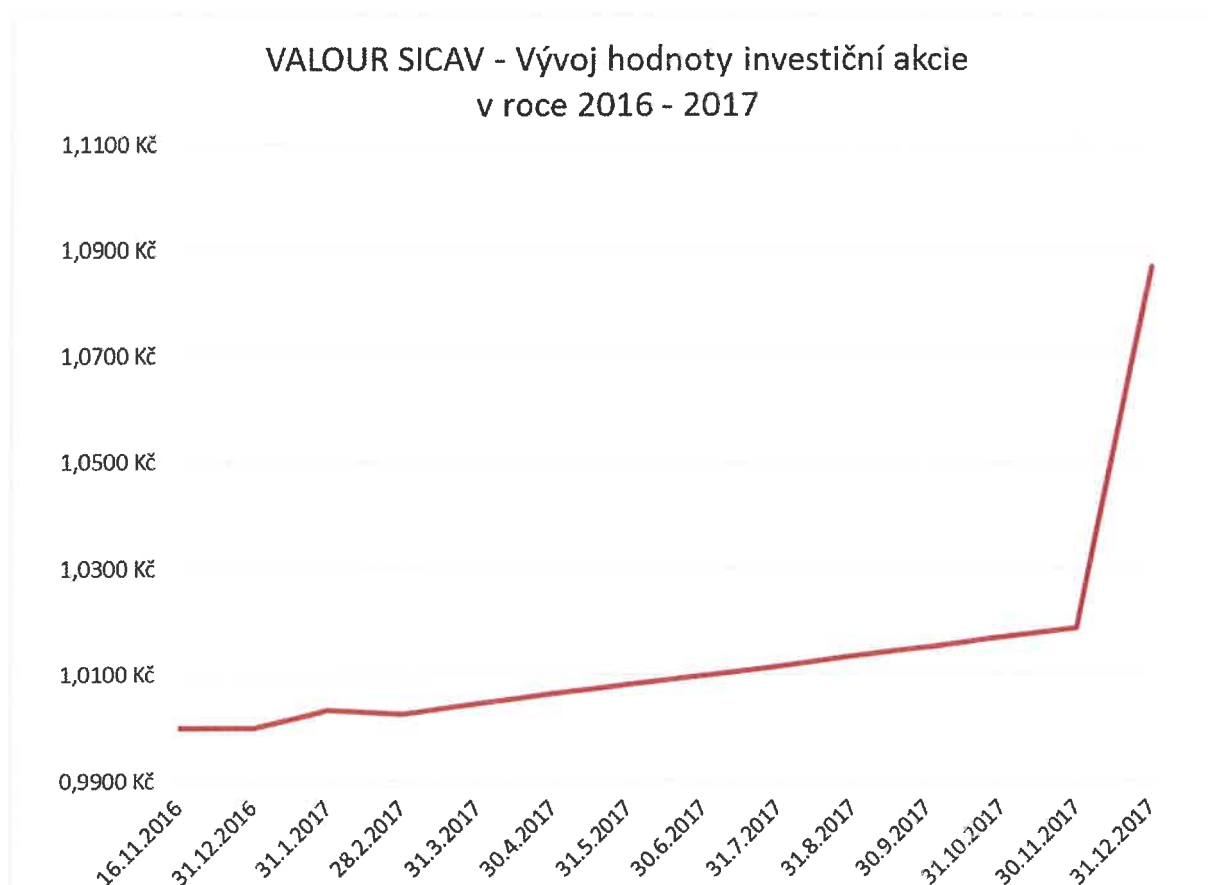
- 12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

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

Identifikace majetku	Hodnota k 31.12.2017 (v tis. Kč)
Pohledávka vůči společnosti Solar area s.r.o. IČO : 27263151	71 770
100 % podíl ve společnosti Solar area s.r.o. IČO : 27263151	82 792
100 % podíl ve společnosti Dark Sky s.r.o., IČO : 27383172	81 616
100 % akcií ve společnosti Rodvinov Solar Energy, a.s. IČO : 27451526	20 583

- 14) Vývoj hodnoty investiční 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:	616 tis. Kč	
Úplata depozitáři:	362 tis. Kč	
Úplata hlavnímu podpůrci:	0 tis. Kč	
Odměna auditora:	97 tis. Kč	
Údaje o dalších nákladech či daních:	Právní a notářské služby	20 tis. Kč
	Poradenství a konzultace	15 tis. Kč
	Ostatní správní náklady	5 tis. Kč
	Ostatní daně a poplatky	0 tis. Kč

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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. Ing. Zdeněk Hauzer

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 20.4.2018

Podpis:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

Společníkům VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Praha, identifikační číslo 05574005, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017, 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 společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace 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 statutární ředitel společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění 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 společnosti, 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 společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel společnosti povinen posoudit, zda je společnost schopna 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 statutární ředitel plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

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

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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti 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 společnosti 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 společnosti nepřetržitě trvat. 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 společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí událostí nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost 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 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.

V Praze dne 25. 4. 2018

Auditorská společnost:


BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:


Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

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



Subjekt: VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8-Karlín
 Identifikační číslo: 05574005
 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. leden 2018
 Rozhodné období: 16.11.2016-31.12.2017

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období
		<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	5 742		5 742
	b) úroky z ostatních aktiv	5 742		5 742
5	Náklady na poplatky a provize	9		9
9	Správní náklady (Σ)	1 115		1 115
	b) ostatní správní náklady	1 115		1 115
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	4 618		4 618
23	Daň z příjmu	231		231
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	4 387		4 387

Sestaveno dne:	18.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		Ing. Zdeněk Hauzer
Jana Uhrová		Pověřený zmocněnec 

Subjekt: VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8-Karlín
 Identifikační číslo: 05574005
 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. leden 2018
 Rozhodné období: 16.11.2016 - 31.12.2017



ROZVAHA

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	Aktiva celkem (Σ)		258 425		258 425	100	258 525	100
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		1 664		1 664	100	1 764	100
	v tom: a) splatné na požádání		1 664		1 664	100	1 764	100
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		71 770		71 770		71 770	
	b) ostatní pohledávky		71 770		71 770		71 770	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		184 991		184 991		184 991	

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	Pasiva celkem (Σ)		258 425	100	258 525	100
4	Ostatní pasiva		25 671		25 671	
6	Rezervy (Σ)		106		106	
	b) na daně		106		106	
8	Základní kapitál (Σ)			100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
12	Kapitálové fondy		214 070		214 070	
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		14 191		14 191	
	c) z přepočtu účastí		14 191		14 191	
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		4 387		4 387	
16	<i>Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)</i>		232 648	100	232 748	100

Sestaveno dne:	18.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Ing. Zdeněk Hauzer Pověřený zmocněnec 

VALOUR investiční fond s proměnným základním

Subjekt: kapitálem, a.s.

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8-Karlín

Identifikační číslo: 05574005

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. leden 2018

Rozhodné období: 16.11.2016 - 31.12.2017

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování		258 525	100

Sestaveno dne:	18.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Ing. Zdeněk Hauzer Pověřený zmocněnec 

Subjekt: VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 05670047

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. leden 2018


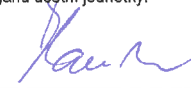
16.11.2016 - 31.12.2017

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2017

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 16.11.2016	100	0	0	0	100
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	14 191	0	14 191
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	4 387	4 387
Emise akcií	0	214 070	0	0	214 070
Zůstatek k 31.12.2017	100	214 070	14 191	4 387	232 748

Sestaveno dne:	18.4.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Ing. Zdeněk Hauzer Pověřený zmocněnec 

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Investiční fond byl dne 8.11.2016 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. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 16. 11. 2016.

Předmět podnikání společnosti

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

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 7.12.2016 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241.

AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů Investičního fondu ze dne 7.12.2016 jmenována individuálním statutárním orgánem Investičního fondu, tj. Investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Název Fondu: VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 055 74 005

Základní kapitál 100 tis. Kč je splacený.

Akcie: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

K převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas statutárního ředitele společnosti.

Statutární ředitel a správní rada k 31. prosinci 2017:

Statutární orgán:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 16. listopadu 2016
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec	od 16. listopadu 2016

Společnost zastupuje statutární ředitel. Je-li statutárním ředitelem právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude statutárního ředitele a tím i společnost zastupovat. Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

Správní rada:

Člen správní rady	Jiří Mareš	od 16. listopadu 2016
Člen správní rady	Ing. Petr Kincel	od 16. listopadu 2016
Člen správní rady	Ing. Filip Otruba	od 16. listopadu 2016

K 31. 12. 2017 byl vlastníkem společnosti Ing. Petr Kincel (34% akcií), Ing Filip Otruba (33% akcií) a Ing. Jiří Mareš (33% akcií).

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 s účinností od 1. 1. 2003, 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 příležitost – 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.

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, uzavřené dne 15. 12. 2016 (dále jen „depozitář“).

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

Tato účetní závěrka je řádná za účetní období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017 (dále též „účetní období“). Fond vznikl v průběhu roku 2016, a proto není uvedené minulé 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 neurčených 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.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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 jako Investiční příležitost

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.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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 investuje 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 užítky 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.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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) plně vymožitelné, se sníží o 0 %,
- b) zažalované, se sníží o 50 %,
- b) částečně vymožitelné, se sníží o 70 %,
- c) v insolvenci, se sníží o 80 %,
- d) nevymožitelné, se sníží o 100 %.

Pokud nelze jednotlivé pohledávky k investování rozčlenit, zpracuje se pro zjištění reálné hodnoty znalecký posudek.

(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

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

mimořádné 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.

(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.

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	od 16.11.2016 do 31.12.2017
Výnosy z úroků	
z úvěrů a zápůjček	5 742
Čistý úrokový výnos	5 742

Fond realizoval ve sledovaném období výnosy z úroků z titulu poskytnuté půjčky.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	od 16.11.2016 do 31.12.2017
Náklady na poplatky a provize	
ostatní	9
Celkem	9

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny ve sledovaném období bankovními poplatky.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Fond neevidoval ve sledovaném období zisk ani ztrátu z finančních operací.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Fond ve sledovaném období nevykazoval ostatní provozní výnosy.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval v mimořádné účetní závěrce za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	od 16.11.2016 do 31.12.2017
Právní a notářské služby	20
Odměna za výkon funkce	616
Služby depozitáře	362
Ostatní správní náklady	117
Celkem	1 115

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 616 000,- Kč.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období 16. 11. 2016 - 31. 12. 2017 vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 23 tis. Kč a příslušná výše DPH, za každý započatý měsíc její platnosti. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 361 790,- Kč.

Jako ostatní správní náklady jsou vykázány náklady na auditorské služby ve výši 96 800,- Kč, dále pak náklady na ostatní poradenské služby v průběhu účetního období.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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 dozorčí 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

Fond ve sledovaném období neevidoval pokladnu.

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	k 31. 12. 2017
Zůstatky na běžných účtech	1 764
Celkem	1 764

Fond evidoval ve sledovaném období pohledávky za bankami (zůstatky na účtech).

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	k 31. 12. 2017
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	
z toho:	
Splatné nad 5 let	71 770
Celkem	71 770

Fond eviduje ve sledovaném období poskytnutý úvěr za nebankovním subjektem ve výši 71 770 tis. Kč se splatností dne 31. 12. 2022 a sjednaným úrokem ve výši 8%.

14. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. 12. 2017 podíly ve třech společnostech. Všechny působí v České republice.
v tis. Kč

Název společnosti	Sídlo	IČO	Vlastnický podíl v %	Datum pořízení	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Celkem
Solar area s.r.o.	Pražská 636 Dolní Břežany 1	27263151	100%	9.2.2017	88 635	-5 843	82 792
Dark Sky s.r.o.	Pražská 636 Dolní Břežany 1	27383172	100%	9.2.2017	70 796	10 820	81 616

VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 055 74 005****Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017**

(v celých tis. Kč)

Rodvinov Solar Energy s.r.o.	Pražská 636 Dolní Břežany 1	27451526	100%	9.2.2017	11 369	9 214	20 583
------------------------------------	--------------------------------	----------	------	----------	--------	-------	--------

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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

16. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném období dlouhodobý nehmotný majetek.

17. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném období dlouhodobý hmotný majetek.

18. OSTATNÍ AKTIVA

Fond neevidoval ve sledovaném období finanční deriváty ani podobné finanční nástroje.

19. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období neevidoval náklady a příjmy příštího období.

20. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky vůči bankám.

21. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky vůči nebankovním subjektům.

22. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky z dluhových cenných papírů.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

23. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	k 31. 12. 2017
Závazky za dodavateli	46
Závazky vůči akcionářům	25 500
Dohadné položky pasivní	125
Celkem	25 671

Fond ve sledovaném období nevidoval záporné finanční deriváty a jiné finanční nástroje.

24. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období nevidoval výnosy a výdaje příštích období.

25. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	k 31. 12. 2017
Rezerva na daně	106
Celkem	106

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval odpis pohledávek.

26. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval žádné podřízené závazky.

27. ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval závazky kryté zástavním právem.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond ve sledovaném účetním období vydal zakladatelské akcie v počtu 100 000 kusových akcií na jméno v listinné podobě. K 31. 12. 2017 vykazoval Fond splacený základní kapitál ve výši 100 tis. Kč. S každou zakladatelskou akcií je při hlasování na valné hromadě spojen 1 (jeden) hlas.

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií fondu bylo zahájeno na základě veřejné výzvy ze dne 19. 12. 2016. K prvnímu úpisu investičních akcií došlo dne 28. 12. 2016. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 214 070 tis. Kč.

Počet vydaných investičních akcií 214 070 310 ks

S investiční akcií není spojeno hlasovací právo na Valné hromadě, nestanoví-li obecně závazný právní předpis něco jiného. V takové případě je s každou investiční akcií spojen 1 (jeden) hlas. Hlasování se provádí aklamací.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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

Fond ve sledovaném období vykázal zisk ve výši 4 387 tis. Kč, který navrhuje převést do nerozděleného zisku minulých období.

30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 16. 11. 2016	100	0	0	0	100
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	14 191	0	14 191
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	4 387	4 387
Emise akcií	0	214 070	0	0	214 070
Zůstatek k 31. 12. 2017	100	214 070	14 191	4 387	232 748

31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Účasti s rozhod. vlivem
Zůstatek k 16. listopadu 2016	0
Zvýšení	14 191
Zůstatek k 31. prosinci 2017	14 191

Oceňovací rozdíly jsou tvořeny přeceněním obchodních podílů na reálnou hodnotu.

32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	od 16.11.2016 do 31.12.2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	4 387
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitatelné náklady	-
Použité slevy na dani a zápočty	-
Základ daně	4 387
Daň vypočtená při použití sazby 5%	231
Celkem	231

Fond uhradil v účetním období zálohy na DPPO ve výši 125 tis. Kč.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Fond nevykazuje k 31. 12. 2017 odložený daňový závazek ani pohledávku.

34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	k 31. 12. 2017	K 16.11.2016
Aktiva	258 525	100
Celkem	258 525	100

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. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením 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.

Úvěrové riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Tržní riziko

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

Tržní 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 likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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 vypořádání bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

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.

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

IČO: 055 74 005

Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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 spojené s investicemi do úvěrů a půjček

Fond může poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to do souhrnné výše 100% hodnoty majetku Fondu.

Úvěry a zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let.

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.

36. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

tis. Kč	Pohledávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Solar Area	71 770	-	-	-

37. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu.

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

IČO: 055 74 005

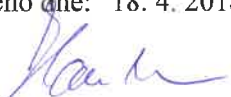
Příloha řádné účetní závěrky za období od 16. 11. 2016 do 31. 12. 2017

(v celých tis. Kč)

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

Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 16. 11. 2016, tedy neproběhly žádné opravy minulých let.

Sestaveno dne: 18. 4. 2018



.....
Ing. Zdeněk Hauzer
pověřený zmocněnec

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

Zpráva o vztazích za účetní období od 16.11.2016 do 31.12.2017

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

Osoba ovládaná

Název fondu: VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 IČO: 055 74 0055
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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 ovládající

Osoba ovládající: **Mgr. Petr Kincel**
 Bydliště: 5. Května 660, 252 41 Dolní Břežany
 Datum narození: 26.5.1961
 Způsob ovládaní: 34 % podíl na základním kapitálu společnosti

Osoba ovládající: **Ing. Filip Otruba**
 Bydliště: K rovinám 547/9, Jinonice, 158 00 Praha 5
 Datum narození: 16.4.1969
 Způsob ovládaní: 33 % podíl na základním kapitálu společnosti

Osoba ovládající: **Jiří Mareš**
 Bydliště: Centrální 409, 252 45 Zvole
 Datum narození: 12.1.1973
 Způsob ovládaní: 33 % podíl na základním kapitálu společnosti

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba: **Solar area s.r.o.**
 IČ: 272 63 151

Sídlo: Dolní Břežany, Pražská 636, okres Praha-západ, PSČ 25241

Způsob propojení 100 % přímý podíl ovládané osoby

Osoba: **Rodvinov Solar Energy, a.s.**

IČ: 274 51 526

Sídlo: Dolní Břežany, Pražská 636, PSČ 25241

Způsob propojení 100 % přímý podíl ovládané osoby

Osoba: **Dark Sky s.r.o.**

IČ: 273 83 172

Sídlo: Dolní Břežany, Pražská 636, okres Praha-západ, PSČ 25241

Způsob propojení 100 % přímý podíl ovládané osoby

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)

V průběhu účetního období byla dne 23.12.2016 uzavřena smlouva o úvěru mezi ovládanou osobou a společností Solar area s.r.o., na základě které měla společnost Solara area s.r.o. nárok na poskytnutí peněžních prostředků formou úvěru ve výši 71.770.310,- Kč a ovládaná osoba právo na úrok z poskytnutého úvěru za standardních podmínek.

V průběhu účetního období byla dne 23.12.2016 uzavřena smlouva o započtení vzájemných pohledávek mezi ovládanou osobou a společností Solara area s.r.o., na základě které byla mezi oběma společnostmi vypořádána pohledávka ovládané osoby vůči společnosti Solar area s.r.o. vůči závazku ovládané osoby poskytnout úvěr společnosti Solar area s.r.o. z výše uvedené smlouvy o úvěru.

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

V průběhu účetního období byla dne 23.12.2016 uzavřena smlouva o úvěru mezi ovládanou osobou a společností Solar area s.r.o., na základě které měla společnost Solara area s.r.o. nárok na poskytnutí peněžních prostředků formou úvěru ve výši 71.770.310,- Kč a ovládaná osoba právo na úrok z poskytnutého úvěru za standardních podmínek.

V průběhu účetního období byla dne 23.12.2016 uzavřena smlouva o započtení vzájemných pohledávek mezi ovládanou osobou a společností Solara area s.r.o., na základě které byla mezi oběma společnostmi vypořádána pohledávka ovládané osoby vůči společnosti Solar area s.r.o. vůči závazku ovládané osoby poskytnout úvěr společnosti Solar area s.r.o. z výše uvedené smlouvy o úvěru.

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

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele ovládané osoby anebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 28.3.2018

Podpis:

.....