



# Výroční zpráva

za období od 1. 10. 2018 do 30. 6. 2019


Plan B Investments SICAV a.s.





# Obsah

Čestné prohlášení.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku.....	3
Profil Fondu .....	5
Zpráva o vztazích .....	10
Účetní závěrka .....	15
Zpráva nezávislého auditora.....	28



**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
Účetní období	období od 1. 10. 2018 do 30. 6. 2019

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**


Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



# Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

V Praze dne 20. 9. 2019



---

Plán B Investments SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec

# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

<b>Fond</b>	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
<b>Účetní období</b>	období od 1. 10. 2018 do 30. 6. 2019

## 1. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Na Fondu jako takovém neprobíhá žádná činnost. Protože Fond vytváří podfondy, probíhá veškerá jeho činnost na podfondech, do kterých Fond zahrnuje majetek a dluhy ze své investiční činnosti. Činnost podfondů je popsána v jejich samostatných výročních zprávách.

## 2. HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční zprávy.

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé výroční zprávy. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. Ostatní jmění Fondu, které netvoří majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu, tvoří tzv. neinvestiční část Fondu. Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond, resp. jeho neinvestiční část. Tato účetní závěrka je součástí této výroční zprávy jako výroční zprávy Fondu. Jměním Fondu se proto pro účely této výroční zprávy myslí jmění neinvestiční části Fondu.

Hospodaření Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0,- Kč před zdaněním.

## 3. STAV MAJETKU FONDU

### AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 10,- Kč. Ta jsou tvořena pouze vklady na bankovních účtech ve výši 10,- Kč.

### PASIVA


Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 10 Kč jsou tvořena pouze vlastním kapitálem Fondu ve výši 10,- Kč (přičemž základní kapitál dosáhl výše 10,- Kč).



#### 4. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Ani v následujícím účetním období nebude na Fondu jako takovém probíhat žádná činnost. Výhled pro činnost podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Praze dne 20. 9. 2019



---

Plan B Investments SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec



# Profil Fondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

Obchodní firma: Plan B Investments SICAV a.s.

### Identifikační údaje:

IČO: 075 06 678  
DIČ: CZ075 06 678

### Sídlo:

Ulice: V celnici 1040/5  
Obec: Praha 1  
PSČ: 110 00

### Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 6. 9. 2018 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze od sp. zn. B 23843 dne 1. 10. 2018. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 24.9.2018.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 01. 10. 2018. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

### Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 10,- Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### Akcie k Fondu:

10 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(zakladatelské akcie)

Čistý obchodní majetek Fondu: 10,- Kč

### Orgány Fondu

#### PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO: 274 37 558 Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 01. 10. 2018)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec	(od 01. 10. 2018) (od 01. 10. 2018) (od 27. 6. 2019)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu. Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Jediný člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

### **DOZORČÍ RADA**

<b>Předseda dozorčí rady:</b>	Josef Malíř narozen: 19. 12. 1980 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 10. 2018)
<b>Člen dozorčí rady:</b>	Miloš Hladík narozen: 30. 11. 1982 vzdělání: vysokoškolské	(od 1. 10. 2018)

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze 2 členů, volených valnou hromadou.

### **2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTRÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ**

V Účetním období došlo k následujícím změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku:

Dne 16. 5. 2019 došlo ke změně sídla společnosti z původního Na poříčí 1040/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 na nové sídlo V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Dále došlo dne 27. června 2019 k rozšíření pověřených zmocněnců o Mgr. Pavla Bareše.

### **3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA FOND**

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení sust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu



a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

**Mgr. Richard Opolecký**

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní firma:

**Česká spořitelna, a.s.**

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO:

452 44 782

Česká spořitelna, a.s., vykonává pro Fond depozitáře od 15. 11. 2018.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÁ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

#### 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM

Fond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

**8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU**

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

**9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU**

Majetek Fondu ke Dni ocenění je tvořen pouze peněžními prostředky na běžném účtu ve výši 10 Kč.

**10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

**11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

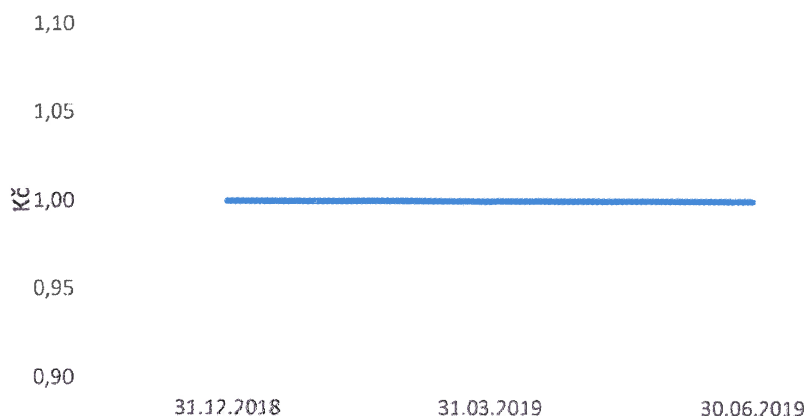
**12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

**13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE**

K datu:	30. 6. 2019
Fondový kapitál Fondu (Kč):	10
Počet vydaných zakladatelských akcií v Účetním období (ks):	10

Vývoj hodnoty fondového kapitálu na 1 akcii





#### **14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU**

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

#### **15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

#### **16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### **17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v Kč. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty obsahují údaje uspořádané podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., upravující Zákon o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
<b>Účetní období</b>	období od 1. 10. 2018 do 30. 6. 2019

## 1. ÚVOD

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“) za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

### Ovládaná osoba

**Název:**

**Obchodní firma:** Plan B Investments SICAV a.s

**Sídlo:**

**Ulice:** V celnici 1040/5

**Obec:** Praha 1

**PSČ:** 110 00

**IČO** 075 06 678

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 23843

### Ovládající osoby

**Jméno:** Ing. JOSEF MALÍŘ

**Bydliště:**

**Ulice:** Všešary č.p. 32

**Obec:** Všešary

**PSČ:** 503 12

**Dat. nar.:** 19. prosince 1980

**Obchodní podíl:** 50 %

**Jméno:** MILOŠ HLADÍK

**Bydliště:**

**Ulice:** Paříkova 910/9

**Obec:** Vysočany, Praha 9

**PSČ:** 190 00

**Dat. nar.:** 30. listopadu 1982  
**Obchodní podíl:** 50 %

(společně dále jen „ovládající osoby“)

Výše uvedené osoby byly po celé Účetní období ovládajícími osobami, které vykonávaly přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionáři a osoby jednající ve shodě, když podíl na ovládané osobě činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Dne 31. 7. 2019 došlo k převodu 5 ks (50 %) zakladatelských dne akcií od pana Miloše Hladíka na Ing. Josefa Malíře. K datu sestavení této Zprávy je jedinou ovládající osobou pan Ing. Josef Malíř.

**Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou Ing. JOSEF MALÍŘ**

Název společnosti	IČO	Sídlo	Podíl	Vliv
Leleuvia Investment s.r.o.	279 51 251	Praha 4 - Podolí, Brabcova 2/1159, PSČ 14700	100%	přímý
SCF TIPS, s.r.o.	279 27 865	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	50%	přímý
Průmyslový park Pardubice a.s.	243 04 115	Bořivojova 878/35, Žižkov, 130 00 Praha 3	60%	nepřímý
SSQ Property a.s.	278 90 228	Praha 1, Klimentská 1216/46, PSČ 11002	60%	nepřímý
Východočeská energie s.r.o.	259 66 090	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	50%	přímý
SC Hana Olomouc a.s.	289 20 261	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	20%	nepřímý
LOGISTIKA PARK a.s.	242 43 825	Bořivojova 878/35, Žižkov, 130 00 Praha 3	60%	nepřímý
Star Capital Finance, s.r.o.	271 68 654	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	100%	přímý
ORIGAGREEN Property, a.s.	060 74 651	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	20%	přímý
Banakri Estates s.r.o.	057 90 221	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	nepřímý

<b>PK LOGISTIK a.s.</b>	<b>065 32 241</b>	Průmyslová 387, Pardubičky, 530 03 Pardubice	60%	nepřímý
Machavert <b>Pharmaceuticals International a.s.</b>	<b>066 97 241</b>	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	1,3%	nepřímý
<b>Star Capital Investments, s.r.o.</b>	<b>043 54 974</b>	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	přímý
<b>Filoma Consulting a.s.</b>	<b>044 61 126</b>	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	20%	přímý
<b>Star Capital MezzFin, s.r.o.</b>	044 18 603	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	přímý
<b>Mánesova 64, s.r.o.</b>	069 58 834	Italská 2561/47, Vinohrady, 120 00 Praha 2	60%	nepřímý
<b>Deoria Estates s.r.o.</b>	018 29 017	V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1	20%	nepřímý
<b>Kapitána Stránského 998, s.r.o.</b>	076 00 453	Nechvílova 1821/32, Chodov, 148 00 Praha 4	30%	nepřímý
<b>SCI Danubia I, a.s.</b>	077 29 537	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	30%	přímý
<b>SCI Pardubice III, s.r.o.</b>	080 96 848	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	nepřímý
<b>SCI Pardubice I, s.r.o.</b>	080 96 074	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	100%	nepřímý
<b>SCI Pardubice II, s.r.o.</b>	080 96 481	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	nepřímý
<b>SCI Ostrava, a.s.</b>	083 23 941	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	přímý
<b>SCI Pardubice, a.s.</b>	083 61 037	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	přímý



SCI Kolín, a.s.	083 23 968	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	nepřímý
SCI Kolín I, s.r.o.	083 77 715	Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1	60%	nepřímý

## 2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SSKUPENÍ

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

## 3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majtkový podíl na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

## 4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OSTATNÍCH PROPOJENÝCH OSOB

V Účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## 5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

V Účetním období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami.

Z žádné ze smluv uzavřených a platných mezi Propojenými osobami, jak jsou uvedeny výše, nevznikla ovládané osobě žádná újma.

## 6. POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

## 7. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI


Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi Propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenaají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.



## 8. PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné.

V Praze dne 20. 9. 2019



---

Plan B Investments SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
**ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec



# Účetní závěrka

Účetní jednotka:

Plan B Investments SICAV a.s.

Sídlo: V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1,  
IČO: 075 06 678

Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 9. 2019

## ROZVAHA k 30. 6. 2019

Kč	Poznámka	30. 6. 2019	30. 6. 2019	30. 6. 2019	
<b>AKTIVA</b>		<b>Brutto</b>	<b>Korekce</b>	<b>Netto</b>	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	10	0	10
	v tom: a) splatné na požádání		10	0	10
<b>Aktiva celkem</b>			<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

Kč	Poznámka	30. 6. 2019	
<b>PASIVA</b>		<b>Netto</b>	
8	Základní kapitál	5	10
	z toho: a) splacený základní kapitál		10
<b>Vlastní kapitál celkem</b>			<b>10</b>
<b>Pasiva celkem</b>			<b>10</b>

Účetní jednotka:  
Plan B Investments SICAV a.s.  
Sídlo: V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1,  
IČO: 075 06 678  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 9. 2019

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za období 01. 10. 2018 – 30. 6. 2019

Kč	Poznámka	1. 10. 2018–30. 6. 2019
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	0



Účetní jednotka:  
Plan B Investments SICAV a.s.  
Sídlo: V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1,  
IČO: 075 06 678  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 9. 2019

**Podrozvahové položky  
k 30. 6. 2019**

<b>v Kč</b>	<b>Poznámka</b>	<b>30. 6. 2019</b>
<b>Podrozvahová aktiva</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
8 Hodnoty předané k obhospodařování		10
<b>Podrozvahová pasiva</b>		<b>10</b>
Spojovací účet		10



# Příloha účetní závěrky

## k 30. 6. 2019

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
Účetní období	období od 1. 10. 2018 do 30. 6. 2019

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF zakladatelskou listinou ze dne 6. 9. 2018 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze od sp. zn. B 23843 dne 1. 10. 2018. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 24. 9. 2018.

### Identifikační údaje:

IČO: 075 06 678

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843.

### Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č.j.2018/112526/CNB570 ze dne 25. 09. 2018

### Sídlo Fondu

V celnici 1040/5, Nové Město  
PSČ 110 00  
Česká republika

### Statutární orgán Fondu

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 01. 10. 2018. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

### PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo	AMISTA investiční společnost, a.s. IČO 274 37 558 Sídlo: Pobežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	(od 01. 10. 2018)
Zastoupení právnické osoby	Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec Mgr. Pavel Bareš, pověřený zmocněnec	(od 01. 10. 2018) (od 01. 10. 2018) (od 27. 06. 2019)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

### DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady:	Josef Malíř narozen: 19. 12. 1980	(od 01. 10. 2018)
Člen dozorčí rady:	Miloš Hladík narozen: 30. 11. 1982	(od 01. 10. 2018)



Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, 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 MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Rámcovým investičním cílem Fondu je dosahovat zhodnocování investic nad úroveň výnosu úrokových sazeb ve střednědobém až dlouhodobém horizontu. Rámcovou investiční strategií Fondu je investovat prostřednictvím svých podfondů, z nichž každý může mít vlastní investiční strategii.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a Zákona o účetnictví, zároveň je kategorizován podle § 1b odst. 1 Zákona o účetnictví jako mikro účetní jednotka, která nemá povinnost sestavovat účetní závěrku metodou konsolidace, a proto je účetní závěrka nekonsolidovaná a sestavena za Účetní období.

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé výroční zprávy. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. Ostatní jmění Fondu, které netvoří majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu, tvoří tzv. neinvestiční část Fondu. Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. Tato účetní závěrka je sestavována samostatně pro Fond, resp. jeho neinvestiční část. Jměním Fondu se proto pro účely této účetní závěrky myslí jmění neinvestiční části Fondu.

## 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:

### 2.1 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. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

## 2.2 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Státní pokladniční poukázky, 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 státní pokladniční poukázky, 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 držným do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

### Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát, a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.



V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

### 2.3 MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Fond investuje prostřednictvím svých podfondů především do:

- Kapitálové obchodní společnosti
- Denně obchodovatelných cenných papírů
- Nemovitých věcí

Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Pro ocenění ke Dni ocenění 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.

#### 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 upraveno ust. § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., které stanoví **Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.**

(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.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění

- z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;
- z odhadu diskontovaných peněžních toků (výnosová metoda) založeného na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doložený podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájem z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.







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

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

Majetek jako investiční příležitosti jsou i **majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**. Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „**dceřiná společnost**“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Fond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopen vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu ZISIF a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

## 2.4 OSTATNÍ AKTIVA

Pohledávky vytvořené Fondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, 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.

## 2.5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz

o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

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.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazily současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

## 2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB 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“.

## 2.7 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 investičního majetku.

## 2.8 TVORBA REZERVY

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 s pravděpodobností vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## 2.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Fond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);

ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo

iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;

b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;

d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;

e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);

f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo

nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

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

## 2.10 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

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

## 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Fondem se v Účetním období nezměnily.

#### 4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

v Kč	30. 6. 2019
Zůstatky na běžných účtech	10
<b>Celkem</b>	<b>10</b>

#### 5. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Jméno	dat. nar.	Počet akcií	Podíl na fondu (%)
Josef Malíř	19. 12. 1980	5	50
Miloš Hladík	30. 11. 1982	5	50
<b>Celkem</b>		<b>10</b>	<b>100</b>

Základní kapitál byl ze 100 % splacen.

#### 6. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

v Kč	Poznámka	30. 6. 2019
Hodnoty předané k obhospodařování		10
<b>Celkem</b>		<b>10</b>


Fond vykazoval k 30. 6. 2019 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

#### 7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V Účetním období Fond neevidoval žádné transakce se spřízněnými osobami.

#### 8. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.



Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů, zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když v Účetním období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

## 9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky došlo dne 31. 7. 2019 k převodu 5 ks zakladatelských dne akcií od pana Miloše Hladíka na Josefa Malíře. Josef Malíř je od data převodu jediným akcionářem Fondu, přičemž drží 10 ks akcií s celkovou hodnotou 10 Kč.

V Praze dne 20. 9. 2019



---

Plan B Investments SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec





# Zpráva nezávislého auditora

# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky

k 30. červnu 2019

**Plan B Investments SICAV a.s.**

**Praha, září 2019**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: Plan B Investments SICAV a.s.  
Sídlo: V celnici 1040/5, 110 00 Praha 1  
IČO: 075 06 678  
Statutární orgán: AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák nebo Mgr. Pavel Bareš  
Předmět činnosti: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Ověřované období: 1. října 2018 až 30. června 2019  
Příjemce zprávy: akcionáři účetní jednotky

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: NEXIA AP a.s.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: č. 096  
Sídlo: Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B, číslo vložky 14203  
IČO: 481 17 013  
DIČ: CZ48117013  
Telefon: +420 221 584 302  
E-mail: [nexiaprague@nexiaprague.cz](mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: č. 1959





## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního fondu Plan B Investments SICAV a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu **Plan B Investments SICAV a.s.** (dále také „účetní jednotka“ či „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. 6. 2019, výkazu zisku a ztráty 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 fondu Plan B Investments SICAV a.s. k 30. 6. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 30. 6. 2019 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 účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky k 30. 6. 2019, která popisuje, že fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 1. 10. 2018. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka fondu k 30. 6. 2019 sestavena za období od 1. 10. 2018 do 30. 6. 2019. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

#### 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 vedení účetní jednotky.

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 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 (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 účetní jednotce, 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 statutárního ředitele a dozorčí rady za účetní závěrku**

Statutární ředitel 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 statutární ředitel povinen posoudit, zda je účetní jednotka 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

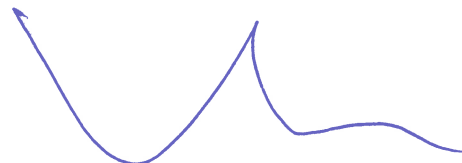
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 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 27. září 2019



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti 096



# Výroční zpráva

za období od 25. 10. 2018 do 30. 6. 2019

Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí





# Obsah

Čestné prohlášení .....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku .....	3
Profil Podfondu .....	6
Účetní závěrka .....	10
Zpráva nezávislého auditora .....	23





Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
Podfond	Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí
Účetní období	období od 25. 10. 2018 do 30. 6. 2019

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů






## Čestné prohlášení


Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu.

V Praze dne 20. 9. 2019



---

Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí,  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec



# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

<b>Fond</b>	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
<b>Podfond</b>	Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí
<b>Účetní období</b>	období od 25. 10. 2018 do 30. 6. 2019

## 1. ČINNOST PODFONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Podfond od svého vzniku dne 25. 10. 2018 nevyvíjel žádnou aktivitu a po celou dobu účetního období nevykazoval žádnou činnost.

## 2. HOSPODAŘENÍ PODFONDU

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -166 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je především tvořena náklady související s auditem ve výši 121 tis. Kč.

## 3. STAV MAJETKU

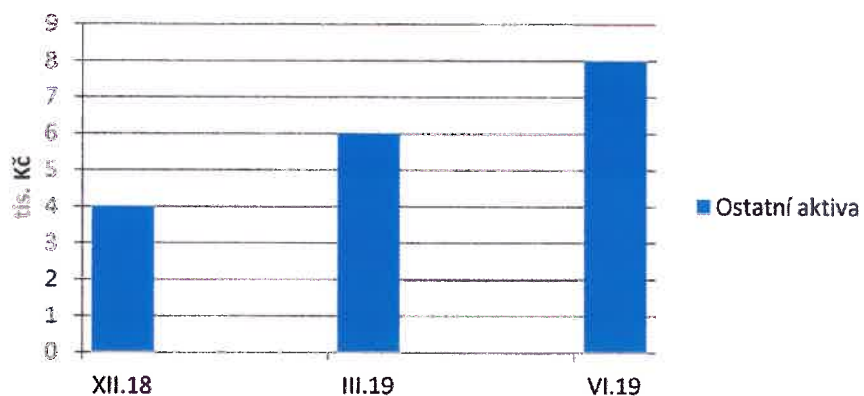
### AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 8 tis. Kč. Ta jsou tvořena pouze dohadnou položkou na odloženou daňovou pohledávku.





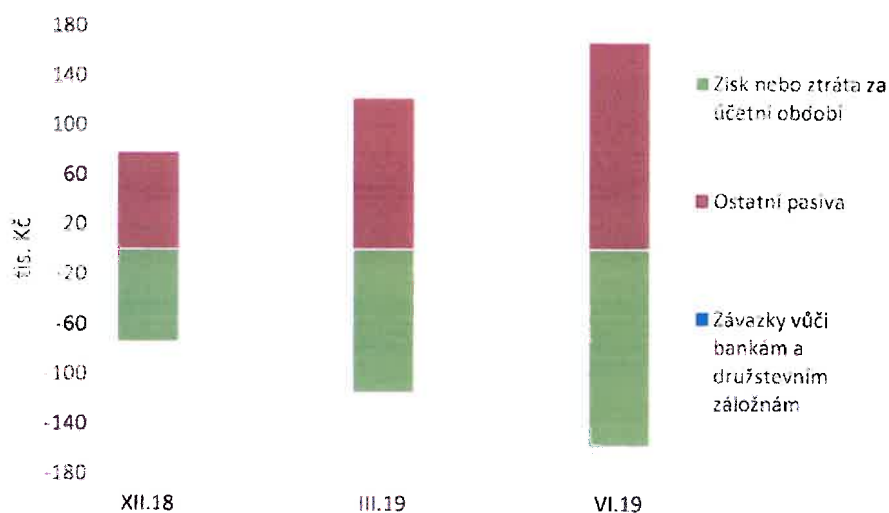
## Struktura aktiv



## PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 8 tis. Kč jsou tvořena zejména ostatními pasivy ve výši 165 tis. Kč a záporným výsledkem hospodaření ve výši 158 tis. Kč.


## Struktura pasiv



## 4. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ


Podfond předpokládá vstup prvních projektů včetně jejich dalšího rozvoje. S ohledem na nastavenou investiční strategii Podfondu je plánován další investiční vstup do odborných projektů. Tyto projekty pak budou dále rozvíjeny.





Investičním cílem pro rok 2019 zůstává dosahování stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb, a to prostřednictvím investic do společností vlastníci komerční nemovitosti především v oblastech obchodních center, kancelářských ploch a průmyslových parků. Tím bude dosažena potřebná diverzifikace rizika investorů Podfondu.

V Praze dne 20. 9. 2019



---

Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí,  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
**Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec



# Profil Podfondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

### Název:

Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí

### Identifikační údaje:

NID: 751 61 133  
DIČ: CZ684622463

### Sídlo:

Ulice: V celnici 1040/5  
Obec: Praha 1  
PSČ: 110 00

### Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl vytvořen dne 17. 10. 2018 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen obhospodařovatelem Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 25. 10. 2018.

### Akcie:

Akcie: 0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

Čistý obchodní majetek: - 158 tis. Kč

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

## 3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA PODFOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou



kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst.1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### Portfolio manažer

Portfolio manažer: **Mgr. Richard Opolecký**  
narozen: 1983  
vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer: **Ing. Radek Hub**  
narozen: 1984  
vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU

Obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**  
Sídlo: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 452 44 782

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Podfond depozitáře od 15. 11. 2018.

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 15. 11. 2018.

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Podfond neměl hlavního podpůrce.





**6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU, POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU PODFONDU**

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu.

**7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM FONDU**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Fond nevyplatil z majetku Podfondu v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

**8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM FONDU S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL PODFONDU**

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Podfondu v Účetním období vyplaceny.

**9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU PODFONDU**

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen pouze odloženou daňovou pohledávkou ve výši 8 tis. Kč.

**10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Podfond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

**11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAŽÍCH**

Podfond jako účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nebyl v Podfondu v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

**12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

**13. FONDOVÝ KAPITÁL PODFONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE**

K datu:	30. 06. 2019
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	-157 559
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	0





Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii (Kč):	n/a
Graf vývoje fondového kapitálu na akcii není uveden, protože jeho hodnota nebyla dosud stanovena.	

#### **14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU**

Dne 17. 1. 2019 došlo ke změně statutu Podfondu spočívající v jeho celkové aktualizaci.

#### **15. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

#### **16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### **17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty obsahují údaje uspořádané podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., upravující zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výše jednotlivých položek výkazů za bezprostředně předcházející účetní období není uvedena, jelikož Podfond vznikl v Účetním období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.



# Účetní závěrka

Účetní jednotka:  
Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí  
Sídlo: V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1  
NID: 75161133  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 9. 2019

## ROZVAHA k 30. 6. 2019

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	30. 6. 2019	30. 6. 2019	
	<b>AKTIVA</b>		Brutto	Korekce	Netto
11	Ostatní aktiva	4	8	0	8
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019	
	<b>PASIVA</b>		
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	5	1
	v tom: a) splatné na požádání		1
4	Ostatní pasiva	6	165
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7	-158
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>-158</b>
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>8</b>





Účetní jednotka:  
Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí  
Sídlo: V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1  
NID: 75161133  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 9. 2019

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za období 25. 10. 2018 - 30. 6. 2019

tis. Kč		Poznámka	25. 10. 2018 - 30. 6. 2019
5	Náklady na poplatky a provize	8	-1
9	Správní náklady	9	-165
	b) ostatní správní náklady		-165
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-166
23	Daň z příjmů	10	8
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-158







Účetní jednotka:  
Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí  
Sídlo: V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1  
NID: 75161133  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu  
kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 9. 2019

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**  
**K 30. 6. 2019**

v tis. Kč	Poznámka	30. 6. 2019
<b>Podrozvahová aktiva</b>		<b>8</b>
8 Hodnoty předané k obhospodařování	11	8
<b>Podrozvahová pasiva</b>		<b>8</b>
Spojovací účet		8



# Příloha účetní závěrky k 30. 6. 2019

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	Plan B Investments SICAV a.s., IČO: 075 06 678, se sídlem V celnici 1040/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23843
Podfond	Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí
Účetní období	období od 25. 10. 2018 do 30. 6. 2019

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v ust. § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

### Identifikační údaje:

NID: 75161133  
DIČ: CZ684622463

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, 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 MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem podfondu je dosahovat zhodnocování aktiv prostřednictvím investic do účastí v kapitálových obchodních společnostech a veřejně obchodovaných investičních cenných papírů. Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle ust. § 17b Zákona o daních z příjmů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond byl vytvořen dne 25. 10. 2018 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 25. 10. 2018. Z toho důvodu je srovnávací období v účetní závěrce Podfondu sestaveno za období od 25. 10. 2018 do 30. 6. 2018. Srovnání s předcházejícím obdobím není uvedeno, protože se jedná o první účetní období.

Podfond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a Zákona o účetnictví, zároveň je kategorizován podle § 1b odst. 1 Zákona o účetnictví jako mikro účetní jednotka, a proto je účetní závěrka nekonsolidovaná a sestavena za Účetní období.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení této účetní závěrky samostatně za Podfond.

## 2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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





## 2.1 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 Podfond 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.

## 2.2 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY, AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Podfondu 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 státní pokladniční poukázky, 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 Podfondu 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 současně 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 rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

Úrokové výnosy zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.



### Finanční deriváty a zajišťování

Finanční deriváty, včetně měnových obchodů, jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou, přičemž zisky a ztráty ze změny reálných hodnot jsou zachyceny v rozvaze v položce oceňovací rozdíly, pokud se jedná o zajišťovací derivát a ve výkazu zisku a ztráty v položce zisky a ztráty z finančních operací, pokud se jedná o spekulativní derivát.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující ke Dni ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Fondu tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

V rozvaze jsou všechny deriváty vykazovány spolu s ostatními spotovými operacemi v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní. V podrozvaze jsou spotové a pevné termínové operace vykázány zvlášť.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí rozvahy, spekulativní účetnictví není využíváno.

### 2.3 MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Majetek jako Investiční příležitost v Podfondu představují majetkové účasti v obchodních korporacích. Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Majetkové účasti v obchodních korporacích jsou oceněny reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým posudkem, a to k poslednímu dni účetního období.

Osobou oprávněnou k ocenění majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů,

Ocenění je prováděno ve smyslu ZISIF a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky ke Dni ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).





## 2.4 OSTATNÍ AKTIVA

Pohledávky vytvořené Podfondem se vykazují v reálné hodnotě, která spočívá v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek z obchodního styku, 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.

## 2.5 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky určené k investování jsou při vzniku oceňovány reálnou hodnotou navýšenou o transakční náklady. Následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty pohledávky, zohlední se tato ztráta formou tvorby opravné položky k pochybným a nedobytným částkám. Nedobytné pohledávky jsou odepisovány až po ukončení konkurzního řízení dlužníka. U krátkodobých pohledávek se jejich reálná hodnota blíží hodnotě účetní.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva, resp. pasiva a alokace úrokového výnosu, resp. nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy/výdaje (včetně všech přijatých nebo uhrazených poplatků, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové sazby, transakční náklady a další prémie nebo diskonty) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva/pasiva nebo případně po kratší dobu.

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 insolvenční, 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.

Poskytnuté úvěry a zápůjčky jsou vykazovány v účetní zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky tak, aby zobrazili současnou hodnotu odhadované zpětně získatelné hodnoty.

## 2.6 PŘEPOČET CIZÍ MĚNY

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## 2.7 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 případně 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 Podfondu vzniká odložená daň z titulu změny ocenění investičního majetku, která je účtována přes vlastní kapitál.

## 2.8 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.

## 2.9 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
  - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
  - ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
  - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednatel patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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

## 2.10 POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Opravy zásadních chyb nákladů a výnosů minulých účetních období a změny účetních metod se vykazují v rozvaze v položce Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období. Nevýznamné opravy výnosů a nákladů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období.

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

### 3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V průběhu Účetního období nebyly účtovány žádné změny účetních metod ani opravy minulých let. V Účetním období nedošlo ani ke změnám účetních metod.

### 4. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 6. 2019
Dohadné účty	8
<b>Celkem</b>	<b>8</b>

Podfond v účetním období dosáhl záporného výsledku hospodaření ve výši 166 tis. Kč. Výsledek hospodaření Podfondu neobsahoval žádné nedaňové náklady, a proto se odložená daňová pohledávka, která bude v budoucnu sloužit jako snížení daňové povinnosti po uplatnění ztráty z minulých let v daňovém přiznání, počítala z celého účetního výsledku hospodaření.

### 5. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTENÍM ZÁLOŽNÁM

tis. Kč	30. 6. 2019
Splatné na požádání (do 1 roku)	1
<b>Celkem</b>	<b>1</b>

Položka se skládá pouze ze záporného zůstatku na běžném bankovním účtu.

### 6. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	30. 6. 2019
Ostatní závazky	8
Dohadné účty	157
<b>Celkem</b>	<b>165</b>

Ostatní závazky jsou tvořeny závazky z obchodních vztahů. Dohadné účty se skládají z dohadných položek za audit ve výši 121 tis. Kč, na FATCU + CRS ve výši 35 tis. Kč a na bankovní konfirmaci.





## 7. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	30. 6. 2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-166
Základ daně	-166
Odpočet daňové ztráty	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-166
Daň vypočtená při použití platné sazby (odložená daňová pohledávka)	8
Úprava daně za předcházející období	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>-158</b>

## 8. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	30. 6. 2019
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	
Ostatní	-1
<b>Celkem</b>	<b>-1</b>

Položka ostatní poplatky a provize se skládá z bankovních poplatků.

## 9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 6. 2019
Náklady na audit	-121
Ostatní správní náklady	-44
<b>Celkem</b>	<b>-165</b>

Ostatní správní náklady jsou tvořeny poplatkem za přidělení ISIN, náklady za bankovní confirmace a za náklad související s plněním Dohody FATCA. Fond neměl v Účetním období žádné zaměstnance. Portfolio manažer byl zaměstnancem společnosti AMISTA IS.

## 10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

### 10.1 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-166
Základ daně	- 166
Odpočet daňové ztráty	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	- 166
Daň vypočtená při použití platné sazby (odložená daňová pohledávka)	8
Úprava daně za předcházející období	0
<b>Daň z příjmů právnických osob</b>	<b>0</b>

### 10.2 ODLOŽENÝ DAŇOVÝ DLUH/POHLEDÁVKA

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfond nevykazuje k 30. 6. 2019 odložený daňový dluh, ale vykazuje odloženou daňovou pohledávku viz bod 7.

## 11. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	30. 6. 2019
Aktiva	8
<b>Celkem</b>	<b>8</b>

Podfond vykazoval k 30. 6. 2019 výše uvedené hodnoty předané společnosti AMISTA IS k obhospodařování.

## 12. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V Účetním období Podfond neevidoval žádné transakce se spřízněnými osobami.

### 13. FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu a statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika rozříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Podfondu mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když v Účetním období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

### 14. NAVRHOVANÉ ROZDĚLENÍ ZISKU NEBO VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY

Ztráta za Účetní období ve výši 158 tis. Kč bude v následujícím období převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

### 15. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 20. 9. 2019

Plan B Investments, podfond Československých  
komerčních nemovitostí,  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
jediný člen představenstva  
Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec





# Zpráva nezávislého auditora



# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky

k 30. červnu 2019

### Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí

Praha, září 2019



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí Plan B Investments SICAV a.s.
Sídlo:	V celnici 1040/5, 110 00 Praha 1
IČO fondu:	075 06 678
NID podfondu:	751 61 133
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, Ing. Ondřej Horák nebo Mgr. Pavel Bareš
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	25. října 2018 až 30. června 2019
Příjemce zprávy:	akcionáři účetní jednotky

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	<a href="mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz">nexiaprague@nexiaprague.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### investorům podfondu Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí** (dále také „účetní jednotka“ či „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. 6. 2019, výkazu zisku a ztráty 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 podfondu Plan B Investments, podfond Československých komerčních nemovitostí k 30. 6. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 30. 6. 2019 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 účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky k 30. 6. 2019, která popisuje, že podfond vznikl zápisem do seznamu vedeného Českou národní bankou ke dni 25. 10. 2018. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka podfondu k 30. 6. 2019 sestavena za období od 25. 10. 2018 do 30. 6. 2019. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

#### 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 vedení účetní jednotky.

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 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 (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 účetní jednotce, 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 statutárního ředitele a dozorčí rady za účetní závěrku**

Statutární ředitel 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 statutární ředitel povinen posoudit, zda je účetní jednotka 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 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 27. září 2019



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti 096