

# Doplněná Výroční zpráva 2017

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

## Obsah

Čestné prohlášení .....	1
Informace pro akcionáře.....	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí.....	12
Účetní závěrka k 31. 12. 2017 .....	19
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2017 .....	23
Zpráva o vztazích.....	45
Zpráva auditora.....	51

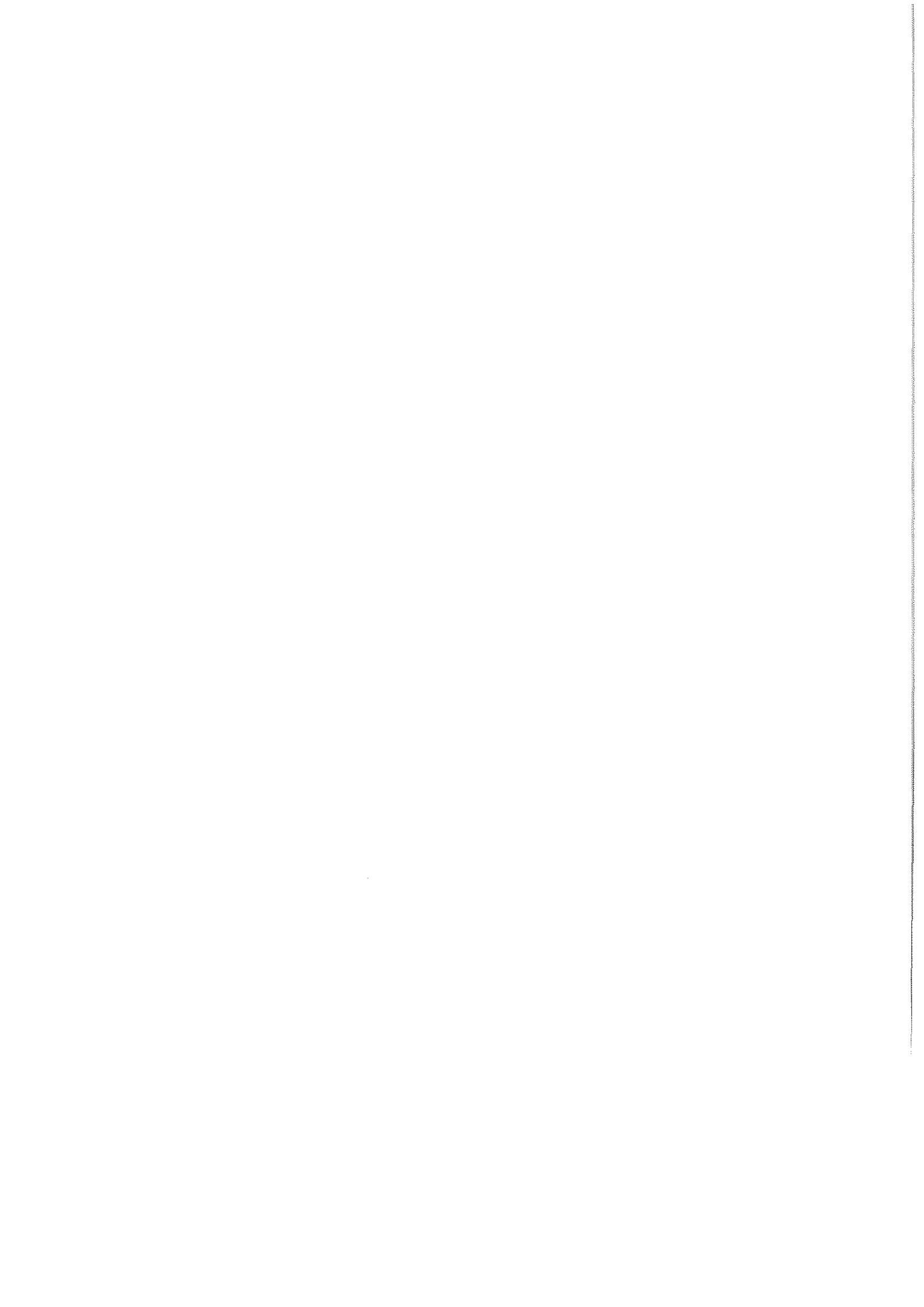
Dne 30. dubna 2018 zveřejnil fond svoji Výroční zprávu za rok 2017. Následně obdržel od České národní banky upozornění na zjištěné nedostatky spočívající v požadavku na rozšíření a doplnění některých údajů v této zprávě prezentovaných.

Fond k tomu uvádí, že v souvislosti s touto výzvou níže poskytnutá doplnění nijak nemění údaje prezentované investorům již prostřednictvím Výroční zprávy 2017. Ta nadále podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2017, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření, když údaje v ní uvedené jsou věcně správně a dále uvedené informace pouze tuto Výroční zprávu 2017 podrobněji doplňují.

V Třinci dne 14. ledna 2019



STING investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, statutární ředitel



## 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 STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“) za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

V Třinci dne 19. dubna 2018

---

STING investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, statutární ředitel

# Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinavrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům na adresu jejich sídla nebo bydliště uvedenou v seznamu akcionářů, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři Fondu sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanovení § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do patnácti dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 30 % (třicet procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti dnů do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanov Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správním radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěžují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěžuje zákon nebo stanovy Fondu.

### Statutární ředitel

**Statutární ředitel:** **Martin Zaremba** (den vzniku funkce od 2. listopadu 2015)  
narozen: 18. prosince 1974

vzdělání: středoškolské

Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 1997, kdy založil Realitní kancelář STING, s.r.o., kde působil do roku 2010 v pozici ředitele společnosti. V průběhu let vybudoval Realitní a investiční skupinu STING, přičemž Fond je jednou ze společností skupiny. V představenstvu Fondu pan Zaremba působil od roku 2010. Dne 2. 11. 2015 se stal statutárním ředitelem a zároveň členem správní rady.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy,

stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

## Správní rada

**Předseda správní rady:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (den vzniku funkce od 2. listopadu 2015)  
narozena: 31. října 1978  
vzdělání: vysokoškolské

Od roku 2002 poskytovala konzultační služby jako manažer auditu společnosti Deloitte v ČR a v Chicagu, USA. Od roku 2010 působila na globálních manažerských pozicích v rámci uplatňování profesních standardů do auditní praxe. V roce 2015 nastoupila na pozici finančního manažera v Realitní a investiční skupině STING, kde od roku 2016 působí na pozici výkonné ředitelky. Ve Fondu působí na pozici Compliance pro zajištění souladu vnitřních předpisů s platnou legislativou a zajištění jejich uplatňování v praxi.

**Člen správní rady:** **Martin Zaremba** (viz výše) (den vzniku funkce od 2. listopadu 2015)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní 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.

Správní rada se skládá z minimálně jednoho a maximálně ze tří členů, volených valnou hromadou. O přesném počtu členů správní rady rozhodne valná hromada při jejich volbě.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než dva měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## Výbor pro audit

**Předseda výboru pro audit:** **Ing. Dagmar Kulišová** (ve funkci od 28. prosince 2015)  
narozena: 13. dubna 1976  
Vzdělání: vysokoškolské

Svou profesní praxi započala v roce 1997 jako hlavní účetní v Realitní kancelář STING, s.r.o. Po studiu na vysoké škole ekonomické od roku 2005 působila na pozici ekonomického manažera společnosti. Od roku 2012 působí na pozici ekonoma pro celou skupinu STING a tuto funkci zastává dodnes.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (viz výše)(ve funkci od 28. prosince 2015)



**Člen výboru pro audit:**

**Gabriela Kropová**  
narozena: 6. září 1971  
vzdělání: středoškolské

(ve funkci od 28. prosince 2015)

Po ekonomických studiích zahájila svou účetní a ekonomickou praxi ve společnosti Třinecké železářny, a.s. a Roulex, s.r.o. Do společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. nastoupila jako hlavní účetní v roce 2006, kde od roku 2009 zastřešuje spolupráci s auditory pro celou Realitní a investiční skupinu STING.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 28. prosince 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Dagmar Kulišovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas. Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

#### **Dceřiné společnosti:**

##### **KREDIT FINANCE, s. r. o.**

Statutární orgán:

Jednatel: **Martin Zaremba,**  
narozen: 18. prosince 1974  
bytem: Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec

Den vzniku funkce: 10. listopadu 1999

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně

##### **STAR SERVIS, s. r. o.**

Statutární orgán:

Jednatel: **Martin Zaremba,**  
narozen: 18. prosince 1974  
bytem: Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec

Den vzniku funkce: 11. října 2017

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

## **2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER**

#### **Ostatní vedoucí osoby**

**Generální ředitelka:**

**Marie Szlauerová**  
narozena: 26. dubna 1978  
vzdělání: středoškolské

Svou profesní praxi započala v roce 1997 ve společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o., kde od roku 2003 působila na pozici regionálního manažera. Od roku 2008 byla ředitelkou ve společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. Od roku 2013 zastává funkci manažerky oddělení řízení rizik Realitní skupiny STING.

#### Portfolio manažer

Portfolio manažer: Martin Zaremba (viz výše)

### 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Ledaže se jedná o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Výkon funkce člena statutárního a kontrolního orgánu je bezúplatný. Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.

### 4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI KONTROLNÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

#### 4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli nebyla v účetním období v souvislosti s výkonem funkce vyplacena žádná plnění.

#### 4.2. Kontrolní orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Členům kontrolního orgánu nebyla v účetním období v souvislosti s výkonem funkce vyplacena žádná plnění.

#### 4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

### 5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI KONTROLNÍHO ORGÁNU, OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A VEDOUCÍCH OSOB

**ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU, KONTROLNÍHO ORGÁNU, PORTFOLIO MANAŽER A OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ VLASTNÍ NÁSLEDUJÍCÍ CENNÉ PAPIŘY FONDU:**

	Druh akcie	Počet akcií
Členové statutárního orgánu	Zakladatelské akcie	1 960
	Investiční akcie Tř. A	11 830
Ostatní vedoucí osoby	Investiční akcie Tř. A	210
	Investiční akcie Tř. B	1 600

### 6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. 1. 2016. V roce 2017

vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a omezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2017 byl proveden audit v oblasti ověření funkčnosti a efektivnosti vnitřního řídicího a kontrolního systému a dalších činností Fondu) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaná základní kapitál Fondu činí 2 100 tis. Kč a je rozdělen na 2 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie Fondu jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení Fondu, na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

Evidenze zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím administrátora, tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

**b) investiční akcie** – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora. Investiční akcie třídy A byly v průběhu roku 2017 vyřazeny z obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. („BCPP“), zatímco investiční akcie třídy B byly k obchodování na evropském regulovaném trhu BCPP přijaty.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány k Fondu jako takovému, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření,

které nepřísluší žádnému podfondu, a na likvidačním zůstatku při zániku Fondu, který nepřísluší k žádnému podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány k Fondu jako takovému, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

#### Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

### 8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddílu Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

### 9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance.

### 10. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Skupina, tj. konsolidační celek Fondu, je tvořena následujícími společnostmi:

Společnost	Pozice	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál 2017 v tis. Kč	Vlastní kapitál 2016 v tis. Kč
STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Mateřská společnost	Činnost samosprávného investičního fondu	Česká republika	435 823	332 273
KREDIT FINANCE, s.r.o.	Dceřiná společnost	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	45 642	43 316
STAR SERVIS, s.r.o.	Dceřiná společnost	Služby v oblasti nájmu	Česká republika	454	693

Společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a STAR SERVIS, s.r.o. poskytují činnosti pouze na území České republiky. Hodnota aktiv, výnosů z hlavní činnosti a výsledku hospodaření je následující:

Společnost	Aktiva netto	Výnosy z hlavní činnosti	Výsledek hospodaření	Aktiva	Výnosy z hlavní činnosti	Výsledek hospodaření
	2017 v tis. Kč			2016 v tis. Kč		
KREDIT FINANCE, s.r.o.	56 006	2 826	2 326	49 454	4 006	-4 364
STAR SERVIS, s.r.o.	447	919	-239	753	1 135	-112

Fond při sestavení účetní závěrky posoudil povinnost a způsob konsolidace Skupiny podle IFRS. Vyhodnocení této povinnosti je popsáno v Příloze účetní závěrky a na základě tohoto vyhodnocení jsou Fondem, jako investiční jednotkou, prezentovány nekonsolidované finanční výkazy.

## 11. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINNÝCH SPOLEČNOSTÍ

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v Účetní závěrce, která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

Akcie Fondu:

a) Druh: Zakladatelské akcie  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Listinná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
Podíl na základním kapitálu: 100 %  
Počet emitovaných akcií: 2 100 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b) Druh: Investiční akcie třídy A  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
ISIN: CZ0008041803

Počet emitovaných akcií: 12 900 ks

Počet upsaný, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.

c) Druh: Investiční akcie třídy B  
Forma: Kusové akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty  
ISIN: CZ0008042876

Počet emitovaných akcií: 36 600 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy B byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 7. 11. 2017.

### Dceřiné společnosti:

KREDIT FINANCE, s.r.o.

Základní kapitál: 20 000 tis. Kč

STAR SERVIS, s.r.o.

Základní kapitál: 120 tis. Kč

## 12. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Fondu jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Fondu jsou převoditelné bez omezení.

## 13. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA SKUPINY

MATEŘSKÁ SPOLEČNOST (FOND):

**STING Investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	6,67	6,67
z toho Realitní kancelář STING, s r.o., IČO: 25842625	6,67	6,67
Fyzické osoby celkem	99,33	99,33
z toho Martin Zaremba, dat. nar. 18. 12. 1974	93,33	93,33

DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

**KREDIT FINANCE, s.r.o.**

Struktura společníků k 31. 12. 2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	100,00	100,00

**STAR SERVIS, s.r.o.**

Struktura společníků k 31. 12. 2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	100,00	100,00

## 14. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Fondem.

## 15. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Fondu nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Fondu nemají hlasovací právo.

## 16. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

## 17. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

O doplňování a změnách stanov Fondu rozhoduje valná hromada na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## 18. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení změn statutu Fondu a jednotlivých podfondů na návrh správní rady.

## 19. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## 20. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## 21. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Dle Stanov čl. 8 – 10 a Investiční přílohy Statutu Fondu části V. účinných ke dni 31.12.2017 může Fond vydávat tři druhy investičních akcií rozdělených do tříd A, B a C. Fond umožnil svým zaměstnancům, pracovníkům a členům statutárního a kontrolního orgánu nabývat investiční akcie třídy B nesoucí vyšší míru zhodnocení.

# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondů a majetkových účastí

## PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Fond v rámci své podnikatelské činnosti investuje jednak do nemovitostí za účelem jejich pronájmu (např. bytové domy, komerční objekty atp.), a jednak do nemovitostí za účelem nalezení vhodné příležitosti k prodeji, popř. za účelem zhodnocení (např. rekonstrukce, výstavba atp.) a následného prodeje. Relevantním trhem pro nákup a prodej obrátkových nemovitostí je rezidenční trh v ČR, kde Fond nakupuje zejm. byty v osobním vlastnictví, rodinné domy, pozemky pro prodej nebo pro výstavbu a bytové domy.

## ČINNOST FONDŮ A SKUPINY V ROCE 2017

Rok 2017 byl pro Fond dalším z řady úspěšných let. Fond se dařilo naplňovat jednak strategií jeho činností a upevňovat postavení na trhu v ČR, a jednak dosahovat očekávaných výsledků hospodaření. V průběhu roku 2017 došlo k již druhé emisi akcií Fondů. V souladu s dlouhodobě plánovaným záměrem byly investiční akcie třídy B přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „BCPP“), zatímco akcie třídy A byly z BCPP delistovány. Fond tak dále posílil svou kapitálovou stabilitu a začal využívat novou formu externího kapitálu. Činnost Fondů ani úroveň ochrany akcionářů nebyly touto změnou nijak dotčeny.

Fond jako subjekt veřejného zájmu podléhá zvýšeným nárokům na dozor a reporting vůči České národní bance. Stejně jako v předchozím roce Fond prezentuje své finanční výkazy podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), které na základě svých principů dle názoru Fondů lépe zobrazují obraz jeho pozice a hospodaření.

V roce 2017 Fond nadále působil ve skupině společností pod značkou Realitní a investiční skupina STING. Celková hodnota konsolidovaných aktiv této skupiny za rok 2016 dosáhla výše 717 mil. Kč. Vykázaný konsolidovaný zisk skupiny za rok 2016 činil 37 mil. Kč. Konsolidované výkazy skupiny za rok 2017 nebyly k datu této Výroční zprávy zveřejněny.

Fond během roku 2017 pokračoval ve své investiční strategii v souladu se Statutem. Všechny investice byly realizovány v ČR, Fond nerealizoval žádnou zahraniční investici. V říjnu 2017 Fond pořídil 100 % obchodní podíl v hodnotě 18 mil. Kč ve společnosti STAR SERVIS s.r.o., která je nemovitostní společností generující výnosy z nájmu. Dále byly do portfolia výnosových investic z vlastních zdrojů pořízeny další dvě nemovitosti, všechny v lokalitě Severní Moravy. Pořízení těchto investic bylo následně refinancováno bankovním úvěrem. Nárůst v objemu pořízených krátkodobých investic souvisí jednak s nárůstem jejich počtu a jednak s pokračujícím pozitivním vývojem na realitním trhu. U většiny pořízených nemovitostí v roce 2017 proběhla, ke konci období probíhá nebo je v následujícím období plánovaná rekonstrukce. Fond na konci roku eviduje 136 krátkodobých investic v reálné hodnotě 308 mil. Kč.

V průběhu roku 2017 Fond ve svých finančních výkazech a zprávách odděloval tzv. neinvestiční a investiční část svého hospodaření. Účelem tohoto rozdělení byla větší transparentnost a správnost přiřazení hospodářských výsledků dosažených investiční činností na jednotku investiční akcie. Spolu se snížením hranice pro minimální investici do akcií Fondů na 1 mil. Kč a vytvořením různých tříd investičních akcií tyto kroky činily systematickou přípravu na vstup nových investorů.

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. pokračovala ve své běžné provozní činnosti a registrovala se u ČNB jako nebankovní poskytovatel spotřebního úvěru.

## HOSPODAŘENÍ FONDŮ A SKUPINY

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které tvoří nedílnou součást této Výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně



podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby uživatelé účetní závěrky byli schopni na jejím základě činit svá ekonomická rozhodnutí.

Finanční situaci Fondu lze hodnotit jako stabilní s rentabilitou vložených aktiv na úrovni 10 % a rentability vlastního kapitálu na úrovni 15 %. Fond s ohledem na povahu investičních aktiv Fond vykazuje běžnou likviditu na úrovni dolní hranice rozmezí označovaného jako optimum (tj. 1.8 až 2.5). Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům činí 60 %. Doba obratu zásob do značné míry závisí na způsobu zhodnocení (tj. bez rekonstrukce 3-6 měsíců, s rekonstrukcí 6-9 měsíců a při stavebním povolení více než 12 měsíců).

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 66 950 tis. Kč po zdanění. Jedním ze dvou hlavních faktorů ovlivňujících výši zisku v roce 2017 bylo přecenění jednotlivých složek investičního majetku, kdy o 21 mil. Kč narostla hodnota výnosových nemovitostí v souvislosti vývojem cen na realitním trhu a renovacemi některých nemovitostí. Druhým faktorem bylo navýšení správních nákladů, zejm. provizí za zprostředkování nákupu a prodeje o 15 mil. Kč v souvislosti s vyššími hodnotami nemovitostí v portfoliu Fondu.

Hospodaření společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem, ziskem ve výši 2 326 tis. Kč. Hospodaření společnosti STAR SERVIS, s. r. o. skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem, ztrátou ve výši 239 tis. Kč.

Obchodní aktivity Fondu v roce 2017 vykazovaly obdobnou úroveň obchodní marže na jednotku prodané investice jako v předchozím roce. Obchodní marže ve výši 93 mil. Kč byla dosažena prodejem 163 obrátkových nemovitostí. Výnosy z dlouhodobých nájmu jsou meziročně srovnatelné, přičemž pokles ve výši 4 mil. Kč je přiřaditelný přípravě nemovitosti na rekonstrukci. Nejvýznamnějšími nákladovými položkami Fondu nadále zůstávají náklady na zprostředkování nákupu a prodeje investic, facility služby, správní náklady na administraci Fondu, služby depozitáře a úroky z pořízených úvěrů.

## STAV MAJETKU

Hodnota majetku Fondu v roce 2017 narostla především o nemovitosti pořízené za účelem zhodnocení formou rekonstrukce, o nemovitosti pořízené za účelem výnosu z nájmu a o hodnotu obchodního podílu ve společnosti STAR SERVIS s.r.o. Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu se navýšily o tři nemovitosti v celkové hodnotě 32 380 tis. Kč, z nichž jedna byla původně pořízena v roce 2016 jako krátkodobá investice. Veškerý investiční majetek je na konci roku přečtenován na reálnou hodnotu.

V roce 2017 Fond načerpal jak krátkodobý bankovní úvěr k financování pořízení nemovitostí určených k obchodování, tak úvěry dlouhodobé k financování pořízení výnosových nemovitostí a obchodního podílu. V oblasti dlouhodobých úvěrů Fond splácel úvěry podle smluvních podmínek. Fond převedl celý hospodářský výsledek minulého období do nerozdělených zisků minulých let.

Důsledkem úspěšných obchodních aktivit byl vlastní kapitál Fondu během roku 2017 zhodnocen o 31%.

## ZDROJE KAPITÁLU A PENĚŽNÍ TOKY

Nejvýznamnější zdroj kapitálu Fondu také v roce 2017 tvoří nerozdělené zisky ve výši 298 mil. Kč a hospodářský výsledek daného roku ve výši 67 mil. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje do svých podnikatelských aktivit. Ostatní kapitálové fondy ve výši 60 mil. Kč jsou tvořeny emisí investičních akcií tř. B ve výši 37 mil. Kč a dále pak oceňovacími rozdíly ve výši 23 mil. Kč. Tyto oceňovací rozdíly plynou jednak ze zhodnocování finančních účastí a výnosových nemovitostí, a jednak z přecenění obrátkových nemovitostí, které jsou nakupovány pod tržní úrovní za účelem následného prodeje.

Fond při své činnosti využívá také externí zdroje financování. Dlouhodobá část úvěrů od bank poskytnutá k financování osmi výnosových nemovitostí činí 86 mil. Kč a je doplněna jejich krátkodobou částí ve výši 15 355 tis. Kč a provozním revolvingovým úvěrem ve výši 110 mil. Kč. Ke krátkodobému překlenutí potřeby financování Fond

využívá reálného cashpoolingu v rámci skupiny STING se zůstatkem 24 mil. Kč a krátkodobých půjček ve výši 8 mil. Kč. Fond při využití zdrojů kapitálu není omezen.

V oblasti peněžních toků bylo významným pohybem splacení půjčky společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 35 000 tis. Kč, která prostředky použila na nákup investičních akcií tř. B. Dále Fond načerpal revolvingové úvěry od dvou bank v celkové výši 110 mil. Kč a částečně splácel dlouhodobé úvěry. Peněžní prostředky byly v roce 2017 využity na nákup obchodního podílu ve společnosti STAR SERVIS s.r.o. v hodnotě 18 mil. Kč, dvou výnosových nemovitostí v celkové hodnotě 36 mil. Kč a dále několika bytových domů a dalších nemovitostí pořízených za účelem prodeje.

## VÝHLED PRO ROK 2018

V roce 2018 Fond připravuje emisi investičních akcií třídy C jako další z možností nabídky produktů pro externí investory.

Fond bude při své činnosti sledovat dopady regulace v oblasti poskytování spotřebního úvěru a hypotečního financování na majitele nemovitostí, neboť dceřiná společnost Fondu, KREDIT FINANCE, s.r.o. dne 21. února 2018 obdržela povolení ČNB k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru.

Fond se v roce 2018 bude nadále věnovat vyhledávání vhodných příležitostí k investicím do portfolia svých nemovitostí, přičemž k datu účetní závěrky Fond neeviduje žádné investice, ke kterým by se již smluvně zavázal. Zejména se pak při vyhledávání příležitostí zaměří na nemovitosti vyšší hodnoty vhodné ke zhodnocení a rekonstrukci. Toto zaměření vyvolá delší dobu realizace a vyšší nároky na financování. Půjde proto o nemovitosti s potenciálem zajistit Fondu dlouhodobý růst hodnoty portfolia a vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a stabilního výnosu a atraktivity pro nové investory.

V Třinci dne 19. dubna 2018

---

STING investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, statutární ředitel

# Profil Fondu a Skupiny

STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### NÁZEV

**Obchodní firma:** STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
zapsaná v OR vedeném KS v Ostravě, oddíl B, vložka 4324.

### SÍDLO

**Adresa sídla:** 1. máje 540, Třinec – Staré Město, PSČ 739 61

**Země sídla:** Česká republika

**Telefonní číslo:** 800 944 944

### VZNIK

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009 na dobu neurčitou. Společnosti STING uzavřený investiční fond, a. s., (dále také „Fond“) bylo uděleno povolení k činnosti Českou národní bankou dne 18. 12. 2009 Sp. Zn.: Sp/2009/1115/571 pod Č. j. 2009/10042/570 R001, které nabylo právní moci dne 21. 12. 2009.

Valná hromada Fondu dne 17. 7. 2015 schválila dle zákonných požadavků nové stanovy. Tímto dnem se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „Zákon“), začal platit nový statut Fondu a AMISTA investiční společnost se stala statutárním orgánem Fondu. Rozhodnutím této valné hromady došlo též k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

Dnem 1. 11. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j.: 2015/114700/CNB/570, S-Sp-2014/00280/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 Zákona tento Fond.

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**IČO:** 29017688

**LEI:** 315700PEP3Y83GCLFD78

**DIČ:** CZ29017688

**Bankovní spojení:** 107-90810217/0100 Komerční banka, a.s.

### ZÁKLADNÍ ZAPISOVANÝ KAPITÁL

**Základní zapisovaný kapitál:** 2 100 000 Kč; splaceno 100 %

## AKCIE

**Akcie:** 2 100 ks kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty  
12 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie třídy A)  
36 600 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie třídy B)

**Čistý obchodní majetek:** 435 823 tis. Kč

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

V průběhu roku 2017 nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.

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

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 Zákona obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

## PORTFOLIO MANAŽER

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bodu č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

## 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: Komerční banka, a.s.  
Sídlo: Na Příkopech 33, čp. 969, 114 00, Praha 1  
IČO: 453 17 054

Komerční banka, a.s. vykonává pro Fond depozitáře od 23. 3. 2012.

## 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

## 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI 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 vyplatil v účetním období pracovníkům a vedoucím osobám úplaty v celkové výši 262 tis. Kč.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

## 9. IDENTIFIKACE DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem pořízeným za účelem pravidelného výnosu v reálné hodnotě ve výši 314 853 tis. Kč, dlouhodobým nehmotným majetkem (goodwillem) ve výši 2 433 tis. Kč, nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 67 325 tis. Kč, nemovitostmi určenými prodeji (zásoby) ve výši 302 357 tis. Kč, obchodními pohledávkami z titulu nájmu a obchodní činnosti Fondu ve výši 13 217 tis. Kč, časovým rozlišením zejména z titulu nákladů na prodej zásob ve výši 14 986 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 3 160 tis. Kč.

Doplňující údaje o významných hmotných dlouhodobých aktivech jsou uvedeny v Příloze č. 1.

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

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí ani pracovně právních vztahů.

V účetním období pracoval ve Fondu jeden zaměstnanec.

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

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

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál (Kč):	435 823 493	332 273 003	272 097 836
Fondový kapitál připadající na ZA (Kč):	33 779 721	n/a	n/a
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	365 443 771	n/a	n/a
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	36 600 000	n/a	n/a
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných IA tř. A (ks):	12 900	12 900	12 900
Počet vydaných IA tř. B (ks):	36 600	n/a	n/a
Fondový kapitál na 1 IA tř. A (Kč):	28 328,9745	n/a	n/a
Fondový kapitál na 1 IA tř. B (Kč):	1 000,0000	n/a	n/a

V účetních obdobích 2016 a 2015 nedocházelo k rozdělení fondového kapitálu mezi investiční akcie (IA) a zakladatelské akcie (ZA). Výpočet hodnoty fondového kapitálu na 1 akcii v Kč byl souhrnně z 15 000 ks akcií s výslednou výší 22 151,5335 Kč/akcii, resp. 18 139,8557 Kč/akcii.

## 14. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJU UVEDENÝCH VE STATUTU A STANOVÁCH FONDU

V průběhu účetního období došlo k několika změnám statutu Fondu. Změna statutu Fondu s účinností k 1. 1. 2017 spočívala v přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 Zákona týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění a dále ve změně auditora a změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Změna statutu s účinností od 16. 10. 2017 spočívala v úpravě způsobu úhrady nákladů vznikajících v investiční a neinvestiční činnosti Fondu a dále v definici nových tříd investičních akcií a popisu alokačního vzorce.

Dne 27.3.2017 konáním valné hromady notářským zápisem došlo ke změně stanov Fondu. Změna spočívala ve vypuštění části stanov věnované Výboru pro audit, který se následně řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících zákonů. Dále byla ve stanovách změněna frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní a nově byla doplněna možnost Fondu vytvářet třídy investičních akcií. Všechny změny směřovaly k větší transparentnosti a čitelnosti činností Fondu a k přípravě na vstup nových akcionářů.

Emise investičních akcií třídy A byla na žádost Fondu vyřazena z obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a to od 11.12.2017. Posledním obchodním dnem byl den 8.12.2017. S účinností od 7. 11. 2017 byly investiční cenné papíry Fondu v objemu 36 600 akcií třídy B přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

## 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

V uplynulém účetním období Fond nenabyl žádné vlastní akcie.

## 16. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 21. 2. 2018 byla společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. zapsána Českou národní bankou do seznamu regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu.

S účinností od 1.1.2018 došlo k nevýznamným změnám ve statutu Fondu v souvislosti s účetním a majetkovým oddělením majetku a dluhů z investiční části od jeho ostatního jmění a to převedením úhrady veškerých nákladů Fondu do investiční části.

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

# Účetní závěrka k 31. 12. 2017

## STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Účetní jednotka: STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Sídlo: 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec  
 IČ: 290 17 688  
 Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů  
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 19. 4. 2018

### Výkaz o finanční situaci k 31.12.2017

Aktiva					
tis. Kč	Pozn.	31.12.2017 Neinvestiční	31.12.2017 Investiční	31.12.2017 Celkem	31.12.2016
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		-	<b>384 611</b>	<b>384 611</b>	<b>299 899</b>
Investiční majetek	14	-	317 286	317 286	252 899
Podíly v ovládaných osobách	15	-	67 325	67 325	47 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 779</b>	<b>300 575</b>	<b>334 354</b>	<b>274 468</b>
Zásoby	16	-	302 357	302 357	257 974
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	-	-	-
Daňové pohledávky	18	-	633	633	2 005
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	33 779	-20 562	13 217	10 905
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	-	3 160	3 160	2 867
Časové rozlišení aktiv	19	-	14 987	14 987	717
<b>Aktiva celkem</b>		<b>33 779</b>	<b>685 186</b>	<b>718 965</b>	<b>574 367</b>

### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Pozn.	31.12.2017 Neinvestiční	31.12.2017 Investiční	31.12.2017 Celkem	31.12.2016
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	21	2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	7 710	8 965	8 965
Ostatní kapitálové fondy		-	59 699	59 699	23 099
Výsledek hospodaření běžného období		-18	66 968	66 950	60 175
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 442	267 667	298 109	237 934
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>33 779</b>	<b>402 044</b>	<b>435 823</b>	<b>332 273</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	-	86 841	86 841	117 026

Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	17	-	-	-	-
Odložený daňový závazek	23	-	10 023	10 023	8 456
<b>Dlouhodobé závazky</b>		-	<b>96 864</b>	<b>96 864</b>	<b>125 482</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	-	133 055	133 055	60 837
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	23 896	23 896	28 088
Daňové závazky	23	-	874	874	902
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	-	28 453	28 453	26 785
<b>Krátkodobé závazky</b>		-	<b>186 278</b>	<b>186 278</b>	<b>116 612</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>33 779</b>	<b>685 186</b>	<b>718 965</b>	<b>574 367</b>

### Výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017		Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016	
		Neinvestiční Celkem	Investiční		
Výnosy z investičního majetku	4	-	50 584	50 584	20 493
Výnosy ze zásob	5	-	94 405	94 405	107 434
Výnosy z podílů	6	-	2 287	2 287	-5 000
Správní náklady	7	-18	-68 809	-68 827	-49 292
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-18</b>	<b>78 467</b>	<b>78 449</b>	<b>73 635</b>
Osobní náklady	8	-	-345	-345	-574
Ostatní provozní výnosy	9	-	974	974	1 675
Ostatní provozní náklady	10	-	-4 303	-4 303	-8 064
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-18</b>	<b>74 793</b>	<b>74 775</b>	<b>66 672</b>
Finanční výnosy	11	-	127	127	182
Finanční náklady	12	-	-4 422	-4 422	-3 529
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-</b>	<b>-4 295</b>	<b>-4 295</b>	<b>-3 347</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>-18</b>	<b>70 498</b>	<b>70 480</b>	<b>63 325</b>
Daň z příjmu	13	-	-3 530	-3 530	-3 150
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>-18</b>	<b>66 968</b>	<b>66 950</b>	<b>60 175</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření					
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>-18</b>	<b>66 968</b>	<b>66 950</b>	<b>60 175</b>



Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2016 DO 31.12.2016

tis. Kč	Pozn.	Upsaný základní kapitál	Ostatní neděliteln é fondy	Ostatní kapitálov é fondy	Nerozdělen ý zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2016</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>237 934</b>	<b>272 098</b>
Úpis akcií		0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období		0	0	0	60 175	60 175
<b>Zůstatek k 31.12.2016</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>298 109</b>	<b>332 273</b>

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1.1.2017 DO 31.12.2017

tis. Kč	Pozn.	Upsaný základní kapitál	Ostatní neděliteln é fondy	Ostatní kapitálov é fondy	Nerozdělen ý zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2017</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>298 109</b>	<b>332 273</b>
Úpis akcií		0	0	36 600	0	36 600
Zisk/ztráta za období		0	0	0	66 950	66 950
<b>Zůstatek k 31.12.2017</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>59 699</b>	<b>365 059</b>	<b>435 823</b>

## Výkaz o peněžních tocích za období od 1.1.2017 DO 31.12.2017

tis. Kč	Pozn.	2017	2016
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>70 480</b>	<b>63 325</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-24 643	-22 560
Tvorba opravných položek		-38	-21
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-42 861	-16 575
Změna stavu majetkových účastí		-18 038	-
Změna stavu zásob		-43 614	-92 883
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		-	14 137
Změna stavu ostatních aktiv		-17 135	12 798
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		68 087	58 089
Změna stavu ostatních závazků		72	-1 878
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-7 690</b>	<b>14 432</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		36 600	-
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-28 617	-13 363
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>7 983</b>	<b>- 13 363</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>293</b>	<b>1 069</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		2 867	1 798
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		3 160	2 867

1

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2017

## STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### A. charakteristika společnosti

##### Vznik a charakteristika Fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009. Společnosti STING uzavřený investiční fond, a. s., (dále také „Fond“) bylo uděleno povolení k činnosti Českou národní bankou dne 18. 12. 2009 Sp. Zn.: Sp/200911115/571 pod Č. j. 200911 0042/570 R001, které nabylo právní moci dne 21. 12. 2009.

Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 17. 7. 2015 se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona. Rozhodnutím této valné hromady byla v Obchodním rejstříku dne 6. 8. 2015 zapsána přeměna právní struktury a nová obchodní firma STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a změna druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

Dnem 1. 11. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j.: 2015/114700/CNB/570, S-Sp-2014/00280/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 Zákona tento Fond.

##### Předmět podnikání Fondu

Činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 21. 12. 2009.

##### Obchodní firma a sídlo

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

1. máje 540, Staré Město  
739 61 Třinec  
Česká republika

##### Základní kapitál

V důsledku přeměny Fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem byl do obchodního rejstříku dne 6. 8. 2015 namísto základního kapitálu ve výši 15 000 tis. Kč zapsán tzv. zapisovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, který je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty a odpovídající podílu ve výši 2 100/15 000 na původním základním kapitálu Fondu před přeměnou na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Hodnota 12 900 tis. Kč představuje 12 900 kusů investičních akcií třídy A. Základní kapitál je k 31. prosinci 2017 splacen v plné výši.

##### Identifikační číslo

290 17 688

## B. Členové statutárního a kontrolního orgánu k 31. 12. 2017

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL Martin Zaremba

#### správní rada

**Předseda správní rady:** Ing. Taťána Cieslarová FCCA

**Člen správní rady:** Martin Zaremba

## C. údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond, tj. jedná se o samosprávný investiční fond dle ustanovení § 8 Zákona.

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Administrátor“).

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost Komerční banka, a.s., IČ: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1.1. do 31.12. Za srovnávací období je pro účely této účetní závěrky považována finanční situace ke dni 31.12.2016 a úplný výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a peněžní toky za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty výkazu o finanční situaci a výkazu o úplném výsledku hospodaření běžného období v Účetní závěrce vykázané odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

#### Zdůvodnění:

Fond je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který:

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázán ve svém Statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond tak podle IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka* splňuje všechny výše uvedené základní předpoklady pro klasifikaci Investiční jednotky. Podle IFRS 10 může Investiční jednotka posoudit další skutečnosti a na základě jejich vyhodnocení využít možnosti výjimky z konsolidace. Své majetkové účasti pak Investiční jednotka nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Pro vyhodnocení, zda Fond splňuje podle IFRS 10 podmínky pro klasifikaci jako Investiční jednotka, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** – Fond investuje na základě svého Statutu do:
  - nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech,
  - movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.
- Fond splňuje tento předpoklad, což je zřejmé ze struktury portfolia Fondu. Aktiva Fondu sestávají z dlouhodobých investic do nemovitostí pořízených za účelem dlouhodobého výnosu, investic pořízených za účelem zhodnocení a následného prodeje, do kapitálových účastí a ostatních doplňkových aktiv.
- **Fond má více než jednoho investora** – Struktura investorů k 31.12. 2017 je následující:
  - Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
  - Realitní kancelář STING, s.r.o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
  - Marie Szlauerová (vlastnictví investičních akcií)
  - Ostatní investoři (vlastnictví 6 000 kusů investičních akcií)
- 
- Fond má více než jednoho investora, a proto tento předpoklad splňuje.
- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – zatímco zakladatelské a investiční akcie ve vlastnictví pana Zaremby, společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. a paní Szlauerové jsou akciemi ve vlastnictví spřízněných osob, další investiční akcie jsou k rozvahovému dni ve vlastnictví pěti investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.
- **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly** – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií. Fond proto tento předpoklad splňuje.

Na základě výše popsaného posouzení Fond vyhodnotil, že splňuje definici Investiční jednotky, a proto využil podle IFRS 10 možnosti uplatnit výjimku z konsolidace. Tento závěr bude Fondem každoročně přehodnocován, pokud se změní některé z výše uvedených kritérií nebo charakteristik.

## B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude v dohledné době schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení vedení Fondu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají záměrů vedení Fondu, posouzení stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

## C. Vykazování podle segmentů

Fond investuje do různých forem aktiv (v souladu se Statutem) na území České republiky za účelem zhodnocení prostředků získaných od investorů. Všechny investice jsou posuzovány a řízeny jako jeden celek, přičemž až v průběhu držení investice může dojít k rozhodnutí o formě realizace (tj. výnosy z nájmu, prodej, zhodnocení a prodej, dividendy atp.). Při pořízení každá investice prochází standardním procesem schválení a financování, stejně tak jsou vyhodnocovány možnosti realizace na trhu. Fond nesleduje zvláště náklady na správu, řízení a obsluhu portfolia nemovitostí, ani samostatný výsledek hospodaření, neboť není zachována srovnatelnost informací. Forma realizace a členění je zachycena v samostatných řádcích finančních výkazů, přičemž doplňující informace

k jednotlivým položkám finančních výkazů jsou zahrnuty v příloze níže. Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### D. Funkční měna

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

#### E. Okamžik uskutečnění účetního případu a rozpoznání výnosů

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, den přijetí nebo poskytnutí služby, den nákupu nebo prodeje cenných papírů nebo majetkových účastí, den provedení platby.

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány.

Majetek a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### F. 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 platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

#### G. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Fond je investičním fondem, který investuje do aktiv za účelem pravidelného a dlouhodobého výnosu (investiční majetek), nebo za účelem prodeje aktiv přinášejícího zisk (zásoby). Podle požadavků zákona promítnutých do Stanov a Statutu schválených Českou národní bankou, přeceňuje Fond svůj majetek a dluhy k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40, *Investice do nemovitostí*. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos z investičního majetku.

## H. Zásoby – nemovitosti určené k obchodování

Fond má dle § 196 Zákona povinnost přecenit na reálnou hodnotu veškerý svůj majetek, tj. nemovitosti pořízené do portfolia za účelem zhodnocení aktiv, do kterých Fond investuje prostředky získané od investorů, ať už formou výnosů z nájmu, úroků či dividend u obchodních podílů nebo výnosů z případného prodeje). Rozhodnutí o formě realizace záležitosti čistě na (a) příležitostech, které na trhu vyhledávají obchodníci, a (b) posouzení případné marže (tzn. pokud marže není dostatečná, k realizaci prodeje nedochází a může dojít k rozhodnutí nemovitost namísto prodeje pronajmout a generovat výnosy z nájmu). Určující je tedy spekulace na maximalizaci obchodní marže, tj. dle IAS 2, Zásoby. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, která je snížena o náklady související s prodejem. Rozdíly mezi aktuální účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos ze zásob. Požadavek ocenění v reálné hodnotě vyplývá z §196 odst. 1 a 2 Zákona, na jehož základě ČNB při udělení povolení Fondu k činnosti samosprávného fondu schválila Stanovy a Statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky.

## I. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky krátkodobých vkladů na peněžním trhu. Dále časově rozlišené úroky ze všech nástrojů s pevným výnosem. Nákladové úroky představují zejména zaplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a zápůjček a jejich časové rozlišení.

## J. Výnosy z dividend

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

## K. Finanční nástroje a jejich oceňování

### • Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladniční hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladniční hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

### • Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

### • Ostatní investice – pohledávky

Fond může investovat do pohledávek a poskytovat úvěry za podmínek uvedených ve Statutu. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

## L. Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven Administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

## M. Úročené závazky

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Fondu.

## N. Finanční deriváty

Fond využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Fond zajišťuje úrokové riziko související se závazkem s variabilní úrokovou mírou swapem s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

Fond využíval finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům v období do 31. 5. 2017. K 31.12.2017 nevyužívá Fond žádné finanční deriváty.

## O. Zápočet aktiv a závazků

Aktiva a závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

## P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. U pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

## Q. Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí, a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

## R. Daň z příjmu

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k prvnímu dni účetního období.

## S. Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). V roce 2016 byl Fond z důvodu optimalizace nákladů skupinovým plátcem DPH se společnostmi Realitní kancelář STING, s.r.o. a STING Service, a.s.

## T. Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a nevyužitá daňová ztráty převedené z minulých let mohly být využity.



Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložená daň z titulu položek vykázaných do úplného výsledku se vykazuje také do úplného výsledku, nikoli do výkazu zisku a ztráty.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

#### U. Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

#### V. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro předmětné účetní období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

##### i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková, hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- Aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- Jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má Fond dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Fond očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančním nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

#### ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V souvislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Fond očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

#### iii. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS cyklus 2014 – 2016, jenž zavádí novely několika standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách v konsolidované účetní závěrce je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2017 nebo později. Novela standardu IFRS 12 nemá významný dopad na účetní závěrku, jelikož tato je nekonsolidovaná a informace o investičních podílech Fondu jsou obsaženy v kapitole Informace pro akcionáře a dále v kapitole Účetní postupy. Novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

### 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### A. Významné úsudky

- **Zahrnutí investičního majetku a zásob určených k obchodování**

Úsudky a dohady reálné hodnoty investičního majetku a zásob určených k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

#### B. Významné předpoklady a odhady

- **Reálná hodnota finančních nástrojů**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 26.

### 4. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tís. Kč	2017	2016
Nájemné	24 373	28 825
Přecenění investičního majetku	21 527	-8 335
Ostatní výnosy z investičního majetku	4 684	3
<b>Celkem</b>	<b>50 584</b>	<b>20 493</b>

### 5. VÝNOSY ZE ZÁSOB

tís. Kč	2017	2016
Tržby za zboží	320 133	240 083
Náklady na prodej zásob	-227 276	-168 380
Výnosy z vlastní výstavby	3 235	0
Náklady na vlastní výstavbu	-2 455	0
Přecenění zásob	-768	35 731
<b>Celkem</b>	<b>94 405</b>	<b>107 434</b>

### 6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tís. Kč	2017	2016
Přecenění majetkových účastí	2 287	-5 000

<b>Celkem</b>	<b>2 287</b>	<b>-5 000</b>
---------------	--------------	---------------

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Spotřeba kancelářského materiálu	814	1 666
Spotřeba energií	5 256	4 535
Audit	140	30
Opravy dlouhodobého majetku	2 681	1 845
Náklady na pořízení a prodej investic	48 315	33 723
Náklady na obhospodařování	2 180	1 285
Ostatní správní náklady	9 441	6 208
<b>Celkem</b>	<b>68 827</b>	<b>49 292</b>

## 8. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Mzdové náklady	262	447
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	72	111
Ostatní osobní náklady	11	16
<b>Celkem</b>	<b>345</b>	<b>574</b>

## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	329	112
Smluvní pokuty	425	407
Ostatní provozní výnosy	220	1 156
<b>Celkem</b>	<b>974</b>	<b>1 675</b>

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	531	6 448
Tvorba (+) / Rozpouštění (-) opravných položek	38	21
Ostatní provozní náklady	3 734	1 595
<b>Celkem</b>	<b>4 303</b>	<b>8 064</b>

## 11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Výnosové úroky	67	18
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	60	164
<b>Celkem</b>	<b>127</b>	<b>182</b>

## 12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nákladové úroky	4 020	3 233
Ostatní finanční náklady	402	296
<b>Celkem</b>	<b>4 422</b>	<b>3 529</b>

### 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2017	2016
Daň z příjmu za běžnou činnost - splatná	-1 962	-1 479
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 568	-1 672
<b>Celkem</b>	<b>-3 530</b>	<b>-3 150</b>

### 14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2017	2016
Stav k 1. lednu	252 899	244 659
Přírůstky	23 636	15 126
Úbytky	-1 450	0
Převody	17 074	1 449
Dopad změn reálné hodnoty	25 127	-8 335
<b>Celkem</b>	<b>317 286</b>	<b>252 899</b>

### 15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			2017	2016	2017	Přírůstky /Úbytky	Přecenění	2016
KREDIT FINANCE, s.r.o.	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	45 850	0	-1 150	47 000
STAR SERVIS, s.r.o.	Služby v oblasti nájmu	Česká republika	100 %	0 %	21 475	18 038	3 437	0
<b>Celkem</b>					<b>67 325</b>	<b>18 038</b>	<b>2 287</b>	<b>47 000</b>

### 16. ZÁSoby

tis. Kč	2017	2016
Stav k 1. lednu	257 974	129 360
Přírůstky	522 816	262 712
Úbytky	-458 527	-168 380
Převody	-17 074	-1 449
Dopad změn reálné hodnoty	-2 832	35 731
<b>Celkem</b>	<b>302 357</b>	<b>257 974</b>

Fond oceňuje zásoby v reálné hodnotě v souladu se statutem a dle požadavku § 196 Zákona. V případě aplikování standardu IAS 2.9, tj. ocenění zásob v hodnotě nižší z úrovní nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty, by hodnota zásob činila 247 149 tis. Kč k 31. 12. 2017, resp. 239 402 tis. Kč k 31. 12. 2016.

### 17. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	2017	2016
<b>Aktiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	-	-
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
<b>Ostatní finanční aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	23 896	28 027

Ostatní finanční pasiva	-	61
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	23 896	28 088
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>23 896</b>	<b>28 088</b>

## 18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky ve výši 633 tis. Kč, resp. 2 005 tis. Kč zahrnují rozdíl mezi kalkulovanou daní z příjmů a součtem záloh na daň z příjmu k 31. prosinci 2017, resp. k 31. prosinci 2016.

## 19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2017	2016
Pohledávky z obchodních vztahů	4 619	5 137
Jiné pohledávky	3 839	2 158
Dohadné účty aktivní	2 461	2 169
Náklady příštích období	14 987	717
Zaplacené zálohy	2 298	1 441
Celkem	28 204	11 622
Krátkodobé	28 204	11 622
Dlouhodobé	-	-
<b>Celkem</b>	<b>28 204</b>	<b>11 622</b>

## 20. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	2017	2016
Běžné účty u bank	3 047	2 841
Pokladní hotovost	113	26
<b>Celkem</b>	<b>3 160</b>	<b>2 867</b>

## 21. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč	Ks	jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	2 100	2 100 000	0
Splacené	2 100	2 100 000	0
<b>Celkem</b>	<b>2 100</b>	<b>2 100 000</b>	<b>0</b>

## 22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	2017	2016
Zajištěné bankovní úvěry	101 696	88 163
Revolvingový úvěr	110 000	35 000
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	1 200	12 700
Podřízené úvěry	7 000	42 000
<b>Celkem</b>	<b>219 896</b>	<b>177 863</b>
Dlouhodobé	86 841	117 026
Krátkodobé	133 055	60 837
<b>Celkem</b>	<b>219 896</b>	<b>177 863</b>

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2017	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	272 033	60 337	2021 - 2034	investiční majetek 239 310 tis. Kč obchodní podíl 21 475 tis. Kč
Půjčky od spřízněných stran	12 700	11 500	Na požádání/ 2018	Nezajištěno
Jiné úvěry	42 000	35 000	2024	

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2016	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	169 625	46 462	2021 – 2028	investiční majetek v hodnotě 203 277 tis. Kč
Půjčky od spřízněných stran	21 700	9 000	Na požádání/ 2018	Nezajištěno
Jiné úvěry	42 000	0	2024	

Investiční majetek zastavený ve prospěch bank (Česká spořitelna, a.s., Sberbank CZ, a.s., Komerční banka, a.s.), které jsou věřitelem Fondu:

tis. Kč	31.12.2017	Podíl na celkových aktivech
<b>Investiční majetek</b>		
Bytový dům Havířov	33 340	4,64 %
Bytový dům Karviná	8 060	1,12 %
Bytový dům Bohumín	9 630	1,34 %
Komerční dům TUZEX.	72 960	10,15 %
Obchodní dům MOND	95 680	13,31 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	8 190	1,14%
Komerční dům Kopřivnice	11 450	1,59 %
Podíly v ovládaných osobách		
Obchodní podíl ve společnosti STAR SERVIS, s.r.o.	21 475	2,99 %
<b>Celkem</b>	<b>260 785</b>	<b>36,27 %</b>

tis. Kč	31.12.2016	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	33 000	5,75 %
Bytový dům Karviná	7 550	1,31 %
Bytový dům Bohumín	9 500	1,65 %
Komerční dům TUZEX.	67 850	11,81 %
Obchodní dům MOND	86 400	15,04 %
<b>Celkem</b>	<b>204 300</b>	<b>35,57 %</b>

### 23. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	2017	2016
<b>DPH</b>	<b>866</b>	<b>329</b>
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	8	16
Ostatní daně a poplatky	-	557
Odložený daňový závazek	10 023	8 456
<b>Celkem</b>	<b>10 897</b>	<b>9 358</b>

### 24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2017	2016
Závazky z obchodních vztahů	12 747	12 824
Závazky vůči zaměstnancům	12	56
Ostatní závazky	-	1 589
Přijaté zálohy	3 968	8 031
Dohadné účty pasivní	11 273	4 065
Výnosy příštích období	453	220
<b>Celkem</b>	<b>28 453</b>	<b>26 785</b>
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	28 453	26 785
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>28 453</b>	<b>26 785</b>

### 25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2017	2016
<b>Aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 605	1 044
Ostatní finanční nástroje	-	-
<b>Pasiva</b>		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	8 200	53 875
Ostatní finanční nástroje	23 896	28 027
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva</b>	<b>2 058</b>	<b>977</b>

tis. Kč	2017	2016
<b>Výnosy</b>		
Výnosy z investičního majetku	4 600	3 242
<b>Náklady</b>		
Správní režie	20 960	14 763
Ostatní provozní náklady	416	4
Finanční náklady	736	875



Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31.12.2017 tvoří obchodní pohledávka z titulu nájmu ve výši 1 605 tis. Kč za STING HOTELS s.r.o.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31.12.2016 tvoří poskytnutá záloha na servisní činnost 904 tis. Kč společnosti STING Service a.s. a obchodní pohledávka ve výši 140 tis. Kč za panem Martinem Zarembou.

Ostatní finanční nástroje tvoří pohledávky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 23 896 tis. Kč k 31.12.2017 a ve výši 28 027 tis. Kč k 31.12. 2016.

Podřízený dluh vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 35 mil. Kč byl v průběhu roku započten v plné výši na pořízení investičních akcií třídy B. K 31.12.2017 evidoval Fond k tomuto podřízenému dluhu naběhlý úrok ve výši 736 tis. Kč. Dále podřízený dluh vůči panu Martinu Zarembovi činil částku 7 mil. Kč a půjčky vůči společnostem Great Buy s.r.o. a Good Buy s.r.o. včetně úroků ve výši 717 tis. Kč, resp. 510 tis. Kč.

Podřízený dluh k 31.12.2016 evidoval Fond vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 35 mil. Kč a k tomu naběhlý úrok 875 tis. Kč, dále půjčku a podřízený dluh vůči panu Martinu Zarembovi ve výši 18 mil. Kč.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31.12.2017 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (121 tis. Kč) a závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (54 tis. Kč, resp. 1 883 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31.12.2016 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (130 tis. Kč), závazky vyplývající z využívání ochranná známky vůči společnosti STING Service a.s. (824 tis. Kč) a zálohy na služby zaplacené společností STING Finance s.r.o. ve výši 22 tis. Kč.

Za rok 2017 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 922 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (2 426 tis. Kč) a STING Finance s.r.o. (252 tis. Kč).

Za rok 2016 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 903 tis. Kč) a STING Finance s.r.o. (299 tis. Kč).

Správní režie v roce 2017 představovaly nájemné a provize pro společnost Realitní kancelář STING, s.r.o. (celkem ve výši 12 143 tis. Kč), náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (celkem ve výši 8 816 tis. Kč).

Správní režie v roce 2016 představovaly nájemné a provize pro společnost Realitní kancelář STING, s.r.o. (celkem ve výši 9 754 tis. Kč), náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (celkem ve výši 5 010 tis. Kč).

Finanční náklady za rok 2017 zahrnují zejména úrokové náklady ve výši 710 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o.

Finanční náklady za rok 2016 zahrnují úrokové náklady ve výši 875 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o.

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

## 26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a

obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku, zásob a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se Statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

#### (A) TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve Statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic kvalifikovaným portfolio manažerem.

#### Riziko koncentrace

##### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31.12.2017	31.12.2016
Investiční majetek	44,1 %	44,0 %
Investice do majetkových účastí	9,4 %	8,2 %
Zásoby určené k obchodování	42,1 %	44,9 %
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	-
Celkem	95,5 %	97,1 %

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

#### Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

#### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2017</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 160	0	0	0	3 160
<b>Celkem</b>	<b>3 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 160</b>

Přijaté úvěry a půjčky	170 369	13 919	0	0	184 288
<b>Celkem</b>	<b>170 369</b>	<b>13 919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184 288</b>
<b>Gap</b>	<b>-167 209</b>	<b>-13 919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-181 128</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-167 209</b>	<b>-181 128</b>	<b>-181 128</b>	<b>-181 128</b>	<b>-181 128</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2016</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 867	0	0	0	2 867
<b>Celkem</b>	<b>2 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 867</b>
Přijaté úvěry a půjčky	107 281	15 882	0	0	123 163
<b>Celkem</b>	<b>107 281</b>	<b>15 882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123 163</b>
<b>Gap</b>	<b>-104 414</b>	<b>-15 882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-120 296</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-104 414</b>	<b>-120 296</b>	<b>-120 296</b>	<b>-120 296</b>	<b>-120 296</b>

### Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31.12.2017 a 31.12. 2016 Fond vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

### (B) ÚVĚROVÉ RIZIKO

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěná i nezajištěná a nejsou omezena ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

### (C) RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit Fondu a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy Fond není schopen financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

#### Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2017</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	317 286	317 286
Investice do majetkových účástí	0	0	0	0	67 325	67 325
Zásoby určené k obchodování	0	302 357	0	0	0	302 357
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	28 837	0	0	0	0	28 837
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 160	0	0	0	0	3 160
<b>Celkem</b>	<b>31 997</b>	<b>302 357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>384 611</b>	<b>718 965</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	133 055	51 099	35 742	0	219 896
Ostatní finanční instrumenty	0	23 896	0	0	0	23 896
Obchodní a ostatní závazky	39 350	0	0	0	0	39 350
Vlastní kapitál	0	0	0	0	435 823	435 823
<b>Celkem</b>	<b>39 350</b>	<b>156 951</b>	<b>51 099</b>	<b>35 742</b>	<b>435 823</b>	<b>718 965</b>
<b>Gap</b>	<b>-7 353</b>	<b>145 406</b>	<b>-51 099</b>	<b>-35 742</b>	<b>-51 212</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-7 353</b>	<b>138 0533</b>	<b>86 954</b>	<b>51 212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2016</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	252 899	252 899
Investice do majetkových účástí	0	0	0	0	47 000	47 000
Zásoby určené k obchodování	0	257 974	0	0	0	257 974
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 627	0	0	0	0	13 627
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 867	0	0	0	0	2 867
<b>Celkem</b>	<b>16 494</b>	<b>257 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>299 899</b>	<b>574 367</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	60 837	22 132	94 894	0	177 863
Ostatní finanční instrumenty	0	28 088	0	0	0	28 088
Obchodní a ostatní závazky	36 143	0	0	0	0	36 143
Vlastní kapitál	0	0	0	0	332 273	332 273
<b>Celkem</b>	<b>36 143</b>	<b>88 925</b>	<b>22 132</b>	<b>94 894</b>	<b>332 273</b>	<b>574 367</b>
<b>Gap</b>	<b>-19 649</b>	<b>169 049</b>	<b>-22 132</b>	<b>-94 894</b>	<b>-32 374</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-19 649</b>	<b>149 400</b>	<b>127 268</b>	<b>32 374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

## 27. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2017</b>				
Investiční majetek	0	317 286	0	<b>317 286</b>
Investice do majetkových účastí	0	67 325	0	<b>67 325</b>
Zásoby určené k obchodování	0	302 357	0	<b>302 357</b>
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	13 217	0	0	<b>13 217</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 160	0	0	<b>3 160</b>
Přijaté půjčky a úvěry	219 896	0	0	<b>219 896</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	23 896	<b>23 896</b>
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	28 000	<b>28 000</b>
<b>Celkem</b>	<b>236 293</b>	<b>686 968</b>	<b>51 896</b>	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2016</b>				
Investiční majetek	0	252 899	0	<b>252 899</b>
Investice do majetkových účastí	0	47 000	0	<b>47 000</b>
Zásoby určené k obchodování	0	257 974	0	<b>257 974</b>
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	10 905	0	0	<b>10 905</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 867	0	0	<b>2 867</b>
Přijaté půjčky a úvěry	177 863	0	0	<b>177 863</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	28 088	<b>28 088</b>
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	26 565	<b>26 565</b>
<b>Celkem</b>	<b>191 635</b>	<b>557 873</b>	<b>54 653</b>	

Účetní hodnotu úvěrů, pohledávek, ostatních aktiv a ostatních závazků považujeme za rovnou reálné hodnotě.

## 28. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při

stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 26 (c).

### **OSTATNÍ AKTIVA A PASIV OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTU V RÁMCI ÚROVNĚ 3**

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátorovi Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek, zásoby určené k obchodování), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty.. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

## Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2017</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	317 286	<b>317 286</b>
Investice do majetkových účastí	0	0	67 325	<b>67 325</b>
Zásoby určené k obchodování	0	0	302 357	<b>302 357</b>
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	86 841	<b>86 841</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>773 809</b>	<b>773 809</b>

## Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2016</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek\	0	0	252 899	<b>252 899</b>
Investice do majetkových účastí	0	0	47 000	<b>47 000</b>
Zásoby určené k obchodování	0	0	257 974	<b>257 974</b>
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	117 026	<b>117 026</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	61	<b>61</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>674 960</b>	<b>674 960</b>

## Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

- **Krátkodobé pohledávky a závazky**

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

- **Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>K 31.12.2017</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	13 217	13 217	<b>13 217</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 160	3 160	<b>3 160</b>
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	125 355	125 355	<b>125 355</b>
Ostatní finanční instrumenty	23 896	23 896	<b>23 896</b>
Obchodní a ostatní závazky	28 000	28 000	<b>28 000</b>

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>K 31.12.2016</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	10 705	10 705	<b>10 705</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 867	2 867	<b>2 867</b>
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	60 837	60 837	<b>60 837</b>
Ostatní finanční instrumenty	28 027	28 027	<b>28 027</b>
Obchodní a ostatní závazky	26 565	26 565	<b>26 565</b>

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od 1. 1. 2018 byla upravena úhrada nákladů v souvislosti s majetkovým a účetním rozdělením fondového kapitálu na investiční a neinvestiční část. K 1. 1. 2018 se z tohoto titulu změnil statut Fondu.

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. dne 21. února 2018 obdržela povolení ČNB k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru dle Zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem Fondu.

V Třinci dne 19. dubna 2018

---

STING investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, statutární ředitel



# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

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

se sídlem 1. máje 540, 739 61 Třinec

IČO: 290 17 688

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4324.

### Ovládající osoba

**Martin Zaremba**

bytem Dukelská 996, 739 61 Třinec

nar.: 18. 12. 1974

### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Good Buy s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
ABC Lust s.r.o. (50%)	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
MAX Finance, s.r.o.	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
STAR SERVIS, s.r.o.	46581928	Československá 610/19, 702 00 Ostrava, Česká republika
CUTE, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

## 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

## 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání majetkového podílu na ovládané osobě.

## 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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.

## 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

#### Smlouvy uzavřené v účetním období

Smlouvy v tomto účetním období nebyly uzavřeny.

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o převodu poskytnutých půjček ze dne 31. 12. 2010

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

#### Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 12. 2017
- Smlouva o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 20. 10. 2017
- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 2. 1. 2017

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o zápůjčce se společností Great Buy s.r.o. ze dne 13. 12. 2016
- Smlouva o zápůjčce se společností Good Buy s.r.o. ze dne 13. 12. 2016
- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 8. 2016
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností STING FINANCE s.r.o. ze dne 31. 5. 2016
- Smlouva o obchodní spolupráci se společností STING Service a.s. ze dne 4. 1. 2016
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- Zprostředkovatelská smlouva se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 21. 12. 2015
- Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 6. 2015
- Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a.s. ze dne 15. 1. 2014
- Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 30. 5. 2013

## 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBE

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající z vztahů uvedených výše.

## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD 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 neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Třinci dne 30. března 2018

---

STING investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, statutární ředitel

# Příloha č. 1

## Výnosové nemovitosti

### Výnosové nemovitosti s hodnotou převyšující 1% fondového kapitálu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2017 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2016 (Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14.11.2003	19 840 000	16 950 000
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	9 630 000	9 500 000
Komerční nemovitost, Karola Šliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná-město	1 167	30.11.2009	8 060 000	7 550 000
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 728	13.09.2010	33 340 000	33 000 000
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22.10.1997	95 680 000	86 400 000
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	3 952	01.12.2014	72 960 000	67 850 000
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	8 770 000	8 600 000
3 bytové domy, Velké Karlovice	pronájem bytových a nebytových prostor	Velké Karlovice	693	30.09.2016	10 170 000	7 050 000
Komerční nemovitost, Křížkova 1241, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	1 819	01.01.2017	5 900 000	*)
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár	1 217	31.03.2017	8 190 000	*)
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	11 450 000	*)
Bytový dům, Třebíč	pronájem bytových prostor	Třebíč	2 302	31.10.2017	12 740 000	*)

\*) pořízeno v roce 2017

Společnost dále vlastní nebytový prostor v Přerově, jehož hodnota činí 2,54 mil. Kč, a komerční nemovitost v Ostravě-Vítkovcích v hodnotě 3,48 mil. Kč.

## Obrátkové nemovitosti

### Obrátkové nemovitosti s hodnotou převyšující 1% fondového kapitálu

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2017 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2016 (Kč)
Lidická 291, Jeneč	RD	Černolice	220	05.04.2017	13 000 000	*)
pozemek s budovou, Praha, Slivenec	pozemek	Slivenec	2.080	24.11.2017	10 175 000	*)
Frant. Bartoše 295, Zlín – Mládcová	RD	Mladcová	119	14.11.2016	8 240 000	3 080 000
Lískovec 34, okr. Frýdek-Místek	RD	Frýdek-Místek	320	15.12.2016	8 200 000	1 350 000
Na Chrástech 449, Vrané nad Vltavou	RD	Vrané nad Vltavou	260	26.09.2016	7 950 000	4 450 000
Dolany 13	RD	Dolany u Olomouce	175	04.01.2017	5 850 000	*)
Řečkovice 426	RD	Řečkovice	380	12.10.2017	5 740 000	*)
Kamenný Újezd 59	RD	Kamenný Újezd	435	03.07.2017	5 500 000	*)
Ern. Macha 866, Chrlice	RD	Chrlice	130	26.07.2016	5 120 000	4 460 000
Ern. Macha 866, Chrlice	RD	Chrlice	130	26.07.2016	5 120 000	4 460 000
Ern. Macha 866, Chrlice	RD	Chrlice	140	26.07.2016	5 120 000	4 460 000
Ern. Macha 866, Chrlice	RD	Chrlice	140	26.07.2016	5 120 000	4 460 000
4+kk, Jesenice	Byt	Jesenice u Prahy	145	28.12.2017	4 980 000	*)
Pod školou 32, Černolice, okr. Praha – západ	RD	Černolice	126	01.02.2017	4 390 000	*)

\*) pořízeno v roce 2017

## Obrátkové nemovitosti s hodnotou nižší než 1% fondového kapitálu

Kraj	Typ	Počet	Z toho v rekonstrukci	Cena celkem k 31.12.2017 (Kč)
Jihomoravský kraj	RD	7	1	10 950 000
Kraj Vysočina	RD	2	1	3 750 000
Kraj Vysočina	byt	1	0	1 750 000
Moravskoslezský kraj	RD	32	21	64 780 000
Moravskoslezský kraj	byt	15	13	19 180 000
Moravskoslezský kraj	pozemek	3	0	2 830 000
Olomoucký kraj	RD	11	8	24 930 000
Olomoucký kraj	byt	3	1	3 950 000
Pardubický kraj	RD	11	9	22 740 000
Pardubický kraj	byt	3	2	5 650 000
Pardubický kraj	pozemek	1	0	340 000
Praha	byt	1	0	3 650 000
Středočeský kraj	RD	1	1	2 120 000
Středočeský kraj	pozemek	1	1	2 670 000
Ústecký kraj	RD	1	1	3 170 000
Zlínský kraj	RD	10	8	19 180 000
Zlínský kraj	byt	3	2	4 960 000
Zlínský kraj	pozemek	1	0	1 300 000

## Výstavba rodinných domů

Kraj	Typ	Počet	Cena celkem k 31.12.2017 (Kč)
Moravskoslezský kraj	dokončená stavba	1	3 720 000
Moravskoslezský kraj	pozemek pro výstavbu	7	6 410 000
Moravskoslezský kraj	rozestavěná stavba	2	3 550 000
Pardubický kraj	pozemek pro výstavbu	2	850 000
Zlínský kraj	rozestavěná stavba	1	1 720 000

## Vyjádření auditora

Provedené změny uvedené v této Doplněné Výroční zprávě 2017 Fondu STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nejsou materiální a výrok auditora vydaný k Výroční zprávě 2017 STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se tímto doplněním nemění.


**Auditorská společnost:**

Finaudit Třinec, s.r.o.

738 01 Frýdek-Místek, Zámecké náměstí 1263

oprávnění KAČR čís. 100

V Třinci dne 25. ledna 2019



Ing. Lumír Ivánek  
oprávnění KAČR č. 2369







**Investiční fond**

**STING**



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

**Výroční zpráva**

za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017



# Obsah

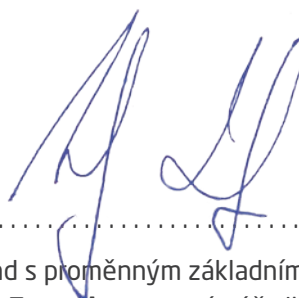
Čestné prohlášení .....	3
Informace pro akcionáře .....	7
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí .....	21
Profil Fondu .....	25
Účetní závěrka k 31. 12. 2017 .....	33
Zpráva o vztazích .....	65
Zpráva auditora .....	71



## 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 STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“) za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

V Třinci dne 19. dubna 2018



STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
**Martin Zaremba**, statutární ředitel



# Informace pro akcionáře





# Informace pro akcionáře

podle § 118 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu,  
odst. 4 písm. b) a až k) a odst. 5 písm. a) až k)

## 1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

### VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům na adresu jejich sídla nebo bydliště uvedenou v seznamu akcionářů, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři Fondu sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanovení § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do patnácti dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář společnosti může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 30 % (třicet procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopna usnášet se, svolá statutární ředitel náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti dnů do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopna usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných společností, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech, náleží:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- c) volba a odvolání statutárního ředitele,
- d) volba a odvolání členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov Fondu,
- g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, vyjma statutárního ředitele, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- j) rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- k) rozhodnutí o zrušení podfondu Fondu s likvidací,
- l) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- m) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- n) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- o) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
- p) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie a o jeho vrácení,
- q) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- r) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním investičního majetku Fondu, včetně souvisejících dluhů,
- s) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

**Statutární ředitel:** **Martin Zaremba** (den vzniku funkce 2. listopadu 2015)  
 narozen: 18. prosince 1974  
 vzdělání: středoškolské

Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 1997, kdy založil Realitní kancelář STING, s. r. o., kde působil do roku 2010 v pozici ředitele společnosti. V průběhu let vybudoval Realitní a investiční skupinu STING, přičemž Fond je jednou ze společností skupiny. V představenstvu Fondu pan Zaremba působil od roku 2010. Dne 2. 11. 2015 se stal statutárním ředitelem a zároveň členem správní rady.

Statutární ředitel je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel disponuje předchozím souhlasem České národní banky k výkonu své funkce.

Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

## SPRÁVNÍ RADA

**Předseda správní rady:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (den vzniku funkce: 2. listopadu 2015)  
 narozena: 31. října 1978  
 vzdělání: vysokoškolské

Od roku 2002 poskytovala konzultační služby jako manažer auditu společnosti Deloitte v ČR a v Chicagu, USA. Od roku 2010 působila na globálních manažerských pozicích v rámci uplatňování profesních standardů do auditní praxe. V roce 2015 nastoupila na pozici finančního manažera v Realitní a investiční skupině STING, kde od roku 2016 působí na pozici výkonné ředitelky. Ve Fondu působí na pozici Compliance pro zajištění souladu vnitřních předpisů s platnou legislativou a zajištění jejich uplatňování v praxi.

**Člen správní rady:** **Martin Zaremba** (viz výše) (den vzniku funkce 2. listopadu 2015)

Správní rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti správní 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.

Správní rada se skládá z minimálně jednoho a maximálně ze tří členů, volených valnou hromadou. O přesném počtu členů správní rady rozhodne valná hromada při jejich volbě.

Správní rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů správní rady. Každý člen správní rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než dva měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel. O rozhodnutích správní rady pořizuje správní rada zápis, který se archivuje po celou dobu trvání Fondu.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## VÝBOR PRO AUDIT

**Předseda výboru pro audit:** **Ing. Dagmar Kulišová** (od 28. prosince 2015)

narozena: 13. dubna 1976

vzdělání: vysokoškolské

Svou profesní praxi započala v roce 1997 jako hlavní účetní v Realitní kancelář STING, s.r.o. Po studiu na vysoké škole ekonomické od roku 2005 působila na pozici ekonomického manažera společnosti. Od roku 2012 působí na pozici ekonoma pro celou skupinu STING a tuto funkci zastává dodnes.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (od 28. prosince 2015)

(viz výše)

**Člen výboru pro audit:** **Gabriela Kropová** (od 28. prosince 2015)

narozena: 6. září 1971

vzdělání: středoškolské

Po ekonomických studiích zahájila svou účetní a ekonomickou praxi ve společnosti Třinecké železárny, a.s. a Roulex, s.r.o. Do společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. nastoupila jako hlavní účetní v roce 2006, kde od roku 2009 zastřešuje spolupráci s auditory pro celou Realitní a investiční skupinu STING.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s § 19a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zřídil ke dni 28. prosince 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Dagmar Kulišovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

**Dceřiné společnosti:**

**KREDIT FINANCE, s. r. o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Zaremba  
datum narození 18. prosince 1974  
bytem Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec

Den vzniku funkce: 10. listopadu 1999

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně

**STAR SERVIS, s. r. o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Zaremba  
datum narození 18. prosince 1974  
bytem Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec

Den vzniku funkce: 11. října 2017

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

## 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

**Generální ředitelka: Marie Szlauerová**  
narozena: 26. dubna 1978  
vzdělání: středoškolské

Svou profesní praxi započala v roce 1997 ve společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o., kde od roku 2003 působila na pozici regionálního manažera. Od roku 2008 byla ředitelkou ve společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. Od roku 2013 zastává funkci manažerky oddělení řízení rizik Realitní skupiny STING.

### PORTFOLIO MANAŽER

**Portfolio manažer: Martin Zaremba (viz výše)**

### 3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu jsou odměňováni za svou činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek. Ledaže se jedná o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Výkon funkce člena statutárního a kontrolního orgánu je bezúplatný. Výkon činnosti osob s řídicí pravomocí je bezúplatný.

### 4. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD FONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI KONTROLNÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

#### 4.1. Statutární orgán

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Statutárnímu řediteli nebyla v účetním období v souvislosti s výkonem funkce vyplacena žádná plnění.

#### 4.2. Kontrolní orgán

Výkon funkce člena dozorčího orgánu je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Členům kontrolního orgánu nebyla v účetním období v souvislosti s výkonem funkce vyplacena žádná plnění.

#### 4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Fond neevidoval v účetním období ostatní osoby s řídicí pravomocí.

### 5. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI KONTROLNÍHO ORGÁNU, OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ A VEDOUCÍCH OSOB

Členové statutárního orgánu, kontrolního orgánu, portfolio manažer a ostatní vedoucí osoby ke konci účetního období vlastní následující cenné papíry Fondu:

	Druh akcie	Počet akcií
Členové statutárního orgánu	Zakladatelské akcie	1 960
	Investiční akcie Tř. A	11 830
Ostatní vedoucí osoby	Investiční akcie Tř. A	210
	Investiční akcie Tř. B	1 600

## 6. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Fond využil možnosti dané zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 19a odst. 2) a rozhodl se používat mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení Účetní závěrky od 1. 1. 2016. V roce 2017 vedl účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a českými účetními předpisy pro finanční instituce, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a omezen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněných osob, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních vztahů, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2017 byl proveden audit v oblasti ověření funkčnosti a efektivnosti vnitřního řídicího a kontrolního systému a dalších činností Fondu) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy akcií:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry představují zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 100 tis. Kč a je rozdělen na 2 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty, znějících na jméno. Všechny zakladatelské akcie Fondu jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře a nejsou přijaty k obchodování na evropském trhu obdobném regulovanému trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií.

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu, ani žádné jiné zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení Fondu, na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

### Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím administrátora, tj. AMISTA investiční společnost, a. s., vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v knize akcionářů.

**b) investiční akcie** – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora. Investiční akcie třídy A byly v průběhu roku 2017 vyřazeny z obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. („BCPP“), zatímco investiční akcie třídy B byly k obchodování na evropském regulovaném trhu BCPP přijaty.

### **Práva spojená s investičními akciemi**

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu společnosti, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány k Fondu jako takovému, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření, které nepřísluší žádnému podfondu, a na likvidačním zůstatku při zániku Fondu, který nepřísluší k žádnému podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. S investičními akciemi, které byly vydány k Fondu jako takovému, tj. nebyly vydány k žádnému podfondu, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

### **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Emitenta v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## **8. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Informace o odměnách účtovaných za účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddíl Správní náklady), která je nedílnou součástí této Výroční zprávy.

## **9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU**

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených závaznými právními předpisy včetně právních předpisů Evropské unie a jsou předkládány České národní bance.



## 10. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Skupina, tj. konsolidační celek Fondu, je tvořena následujícími společnostmi:

Společnost	Pozice	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál 2017 v tis. Kč	Vlastní kapitál 2016 v tis. Kč
STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Mateřská společnost	Činnost samosprávného investičního fondu	Česká republika	435 823	332 273
KREDIT FINANCE, s. r. o.	Dceřiná společnost	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	45 642	43 316
STAR SERVIS, s. r. o.	Dceřiná společnost	Služby v oblasti nájmu	Česká republika	454	693

Společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. a STAR SERVIS, s. r. o. poskytují činnosti pouze na území České republiky. Hodnota aktiv, výnosů z hlavní činnosti a výsledku hospodaření je následující:

Společnost	Aktiva netto 2017 v tis. Kč	Výnosy z hlavní činnosti 2017 v tis. Kč	Výsledek hospodaření 2017 v tis. Kč	Aktiva netto 2016 v tis. Kč	Výnosy z hlavní činnosti 2016 v tis. Kč	Výsledek hospodaření 2016 v tis. Kč
KREDIT FINANCE, s. r. o.	56 006	2 826	2 326	49 454	4 006	-4 364
STAR SERVIS, s. r. o.	447	919	-239	753	1 135	-112

Fond při sestavení účetní závěrky posoudil povinnost a způsob konsolidace Skupiny podle IFRS. Vyhodnocení této povinnosti je popsáno v Příloze účetní závěrky a na základě tohoto vyhodnocení jsou Fondem, jako investiční jednotkou, prezentovány nekonsolidované finanční výkazy.

## 11. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

### Akcie Fondu:

a) Druh:	<b>Zakladatelské akcie</b>
Forma:	Kusové akcie na jméno
Podoba:	Listinná
Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na základním kapitálu:	100 %
Počet emitovaných akcií:	2 100 ks
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b)	Druh:	<b>Investiční akcie třídy A</b>
	Forma:	Kusové akcie na jméno
	Podoba:	Zaknihovaná
	Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
	ISIN:	CZ0008041803
	Počet emitovaných akcií:	12 900 ks
	Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0
	Obchodovatelnost:	Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.

c)	Druh:	<b>Investiční akcie třídy B</b>
	Forma:	Kusové akcie na jméno
	Podoba:	Zaknihovaná
	Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
	ISIN:	CZ0008042876
	Počet emitovaných akcií:	36 600 ks
	Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0
	Obchodovatelnost:	Investiční akcie třídy B byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 7. 11. 2017.

### **Dceřiné společnosti:**

KREDIT FINANCE, s. r. o.

Základní kapitál: 20 000 tis. Kč

STAR SERVIS, s. r. o.

Základní kapitál: 120 tis. Kč

## **12. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ**

Zakladatelské akcie Fondu jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Fondu jsou převoditelné bez omezení.

### 13. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA SKUPINY

#### MATEŘSKÁ SPOLEČNOST (FOND):

##### STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Struktura akcionářů k 31. 12. 2017 (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	6,67	6,67
z toho Realitní kancelář STING, s.r.o., IČO: 25842625	6,67	6,67
Fyzické osoby celkem	93,33	93,33
z toho Martin Zarembo, dat. nar. 18. 12. 1974	93,33	93,33

#### DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

##### KREDIT FINANCE, s. r. o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	100,00	100,00

##### STAR SERVIS, s. r. o.

Struktura společníků k 31. 12. 2017

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	100,00	100,00

### 14. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Investiční akcie nemají hlasovací právo, ale právo na zpětný odkup Fondem.

### 15. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Zakladatelské akcie Fondu nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Fondu nemají hlasovací právo.

## **16. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV**

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu, a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

## **17. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV**

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

O doplňování a změnách stanov Fondu rozhoduje valná hromada na návrh statutárního ředitele nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh správní rady, pokud valnou hromadu svolává správní rada a navrhuje potřebná opatření.

## **18. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, vyjma pravomoci statutárního orgánu ke schválení změn statutu Fondu a jednotlivých podfondů na návrh správní rady.

## **19. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ FONDU**

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## **20. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE**

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## **21. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Dle stanov čl. 8–10 a investiční přílohy statutu Fondu části V. účinných ke dni 31. 12. 2017 může Fond vydávat tři druhy investičních akcií rozdělených do tříd A, B a C. Fond umožnil svým zaměstnancům, pracovníkům a členům statutárního a kontrolního orgánu nabývat investiční akcie třídy B nesoucí vyšší míru zhodnocení.

Zpráva statutárního orgánu  
o podnikatelské činnosti  
Fondu a majetkových účastí



# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí

## ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2017

Rok 2017 byl pro Fond dalším z řady úspěšných let. Fondu se dařilo naplňovat jednak strategii jeho činností a upevňovat postavení na trhu v ČR, a jednak dosahovat očekávaných výsledků hospodaření. V průběhu roku 2017 došlo k již druhé emisi akcií Fondu. V souladu s dlouhodobě plánovaným záměrem byly investiční akcie třídy B přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. (dále jen „BCPP“), zatímco akcie třídy A byly z BCPP delistovány. Fond tak dále posílil svou kapitálovou stabilitu a začal využívat novou formu externího kapitálu. Činnost Fondu ani úroveň ochrany akcionářů nebyly touto změnou nijak dotčeny.

Fond jako subjekt veřejného zájmu podléhá zvýšeným nárokům na dozor a reporting vůči České národní bance. Stejně jako v předchozím roce Fond prezentuje své finanční výkazy podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS), které na základě svých principů dle názoru Fondu lépe zobrazují obraz jeho pozice a hospodaření.

V roce 2017 Fond nadále působil ve skupině společností pod značkou Realitní a investiční skupina STING. Celková hodnota konsolidovaných aktiv této skupiny za rok 2016 dosáhla výše 717 mil. Kč. Vykázaný konsolidovaný zisk skupiny za rok 2016 činil 37 mil. Kč. Konsolidované výkazy skupiny za rok 2017 nebyly k datu této výroční zprávy zveřejněny.

Fond během roku 2017 pokračoval ve své investiční strategii v souladu se statutem. V říjnu 2017 Fond pořídil 100 % obchodní podíl ve společnosti STAR SERVIS s.r.o., která je nemovitostní společností generující výnosy z nájmu, a dále byly do portfolia výnosových investic pořízeny další dvě nemovitosti, všechny v lokalitě Severní Moravy. Nárůst v objemu pořízených krátkodobých investic souvisí jednak s nárůstem jejich počtu a jednak s pokračujícím pozitivním vývojem na realitním trhu. U většiny pořízených nemovitostí v roce 2017 proběhla, ke konci období probíhá nebo je v následujícím období plánovaná rekonstrukce. Fond na konci roku eviduje 136 krátkodobých investic v reálné hodnotě 308 mil. Kč.

V průběhu roku 2017 Fond ve svých finančních výkazech a zprávách odděloval tzv. neinvestiční a investiční část svého hospodaření. Účelem tohoto rozdělení byla větší transparentnost a správnost přiřazení hospodářských výsledků dosažených investiční činností na jednotku investiční akcie. Spolu se snížením hranice pro minimální investici do akcií Fondu na 1 mil. Kč a vytvořením různých tříd investičních akcií tyto kroky činily systematickou přípravu na vstup nových investorů.

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. pokračovala ve své běžné provozní činnosti a registrovala se u ČNB jako nebankovní poskytovatel spotřebního úvěru.

## HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 („dále jen účetní období“) a příloha účetní závěrky, které tvoří nedílnou součást této výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby uživatelé účetní závěrky byli schopni na jejím základě činit svá ekonomická rozhodnutí. Hospodaření Fondu skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 66 950 tis. Kč po zdanění.

Hospodaření společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem, ziskem ve výši 2 326 tis. Kč. Hospodaření společnosti STAR SERVIS, s.r.o. skončilo v roce 2017 vykázaným hospodářským výsledkem, ztrátou ve výši 239 tis. Kč.

Obchodní aktivity Fondu v roce 2017 vykazovaly obdobnou úroveň obchodní marže na jednotku prodané investice jako v předchozím roce. Výnosy z dlouhodobých nájmu jsou meziročně srovnatelné. Nejvýznamnějšími nákladovými položkami Fondu nadále zůstávají náklady na zprostředkování nákupu a prodeje investic, facility služby, správní náklady na administraci Fondu, služby depozitáře a úroky z pořízených úvěrů.

## STAV MAJETKU

Hodnota majetku Fondu v roce 2017 narostla především o nemovitosti pořízené za účelem zhodnocení formou rekonstrukce, o nemovitosti pořízené za účelem výnosu z nájmu a o hodnotu obchodního podílu ve společnosti STAR SERVIS s.r.o. Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu se navýšily o tři nemovitosti v celkové hodnotě 32 380 tis. Kč, z nichž jedna byla původně pořízena v roce 2016 jako krátkodobá investice. Veškerý investiční majetek je na konci roku přeceňován na reálnou hodnotu.

V roce 2017 Fond načerpal jak krátkodobý bankovní úvěr k financování pořízení nemovitostí určených k obchodování, tak úvěry dlouhodobé k financování pořízení výnosových nemovitostí a obchodního podílu. V oblasti dlouhodobých úvěrů Fond splácel úvěry podle smluvních podmínek. Fond převedl celý hospodářský výsledek minulého období do nerozdělených zisků minulých let.

Důsledkem úspěšných obchodních aktivit byl vlastní kapitál Fondu během roku 2017 zhodnocen o 31 %.

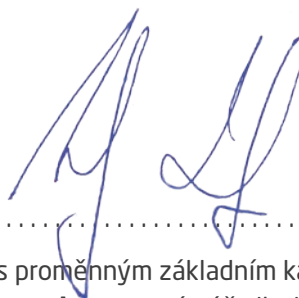
## VÝHLED PRO ROK 2018

V roce 2018 Fond připravuje emisi investičních akcií třídy C jako další z možností nabídky produktů pro externí investory.

Fond bude při své činnosti sledovat dopady regulace v oblasti poskytování spotřebitelského úvěru a hypotečního financování na majitele nemovitostí, neboť dceřiná společnost Fondu, KREDIT FINANCE, s.r.o. dne 21. února 2018 obdržela povolení ČNB k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru.

Fond se v roce 2018 bude nadále věnovat vyhledávání vhodných příležitostí k investicím do portfolia svých nemovitostí. Zejména se pak zaměří na nemovitosti vyšší hodnoty vhodné ke zhodnocení a rekonstrukci. Toto zaměření vyvolá delší dobu realizace a vyšší nároky na financování. Půjde proto o nemovitosti s potenciálem zajistit Fondu dlouhodobý růst hodnoty portfolia a vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a stabilního výnosu a atraktivity pro nové investory.

V Třinci dne 19. dubna 2018



STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**Martin Zaremba**, statutární ředitel







# Profil Fondu

STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“).

Účetním obdobím se pro účely této výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### NÁZEV

**Obchodní firma:** STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

### SÍDLO

**Ulice:** 1. máje 540  
**Obec:** Třinec – Staré Město  
**PSČ:** 739 61

### VZNIK

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009. Společnosti STING uzavřený investiční fond, a. s., (dále také „Fond“) bylo uděleno povolení k činnosti Českou národní bankou dne 18. 12. 2009 Sp. Zn.: Sp/2009/1115/571 pod Č. j. 2009/10042/570 R001, které nabylo právní moci dne 21. 12. 2009.

Valná hromada Fondu dne 17. 7. 2015 schválila dle zákonných požadavků nové stanovy. Tímto dnem se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „Zákon“), začal platit nový statut Fondu a AMISTA investiční společnost se stala statutárním orgánem Fondu. Rozhodnutím této valné hromady došlo též k přeměně právní struktury Fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

Dnem 1. 11. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j.: 2015/114700/CNB/570, S-Sp-2014/00280/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 Zákona tento Fond.

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**IČO:** 29017688  
**DIČ:** CZ29017688  
**Bankovní spojení:** 107-90810217/0100 Komerční banka, a. s.

## ZÁKLADNÍ ZAPISOVANÝ KAPITÁL

**Základní zapísovaný kapitál:** 2 100 000 Kč; splaceno 100 %

## AKCIE

**Akcie:**

- 2 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)
- 12 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie třídy A)
- 36 600 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie třídy B)

**Čistý obchodní majetek:** 435 823 tis. Kč

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

V průběhu roku 2017 nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.

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

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu § 8 Zákona obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

## PORTFOLIO MANAŽER

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bodu č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer.

## 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Komerční banka, a. s.**  
Sídlo: Na Příkopěch 33, čp. 969, PSČ 114 00, Praha 1  
IČO: 453 17 054

Komerční banka, a. s., vykonává pro Fond depozitáře od 23. 3. 2012.

## 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

## 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI 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 vyplatil v účetním období pracovníkům a vedoucím osobám úplaty v celkové výši 262 tis. Kč.

## 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM 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 dlouhodobým hmotným majetkem pořízeným za účelem pravidelného výnosu v reálné hodnotě ve výši 314 853 tis. Kč, dlouhodobým nehmotným majetkem (goodwillem) ve výši 2 433 tis. Kč, nakoupenými majetkovými účastmi v reálné hodnotě ve výši 67 325 tis. Kč, nemovitostmi určenými k prodeji (zásoby) ve výši 302 357 tis. Kč, obchodními pohledávkami z titulu nájmu a obchodní činnosti Fondu ve výši 13 217 tis. Kč, časovým rozlišením zejména z titulu nákladů na prodej zásob ve výši 14 986 tis. Kč a peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 3 160 tis. Kč.

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

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAHŮ

Fond vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí ani pracovně právních vztahů.

V účetním období pracoval ve Fondu jeden zaměstnanec.

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

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

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2017	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Fondový kapitál (Kč):	435 823 493	332 273 003	272 097 836
Fondový kapitál připadající na ZA (Kč):	33 779 721	n/a	n/a
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	365 443 771	n/a	n/a
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	36 600 000	n/a	n/a
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných IA tř. A (ks):	12 900	12 900	12 900
Počet vydaných IA tř. B (ks):	36 600	n/a	n/a
Fondový kapitál na 1 IA tř. A (Kč):	28 328,9745	n/a	n/a
Fondový kapitál na 1 IA tř. B (Kč):	1 000,0000	n/a	n/a

V účetních obdobích 2016 a 2015 nedocházelo k rozdělení fondového kapitálu mezi investiční akcie (IA) a zakladatelské akcie (ZA). Výpočet hodnoty fondového kapitálu na 1 akcii v Kč byl souhrnně z 15 000 ks akcií s výslednou výší 22 151,5335 Kč/akcii, resp. 18 139,8557 Kč/akcii.

## 14. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJU UVEDENÝCH VE STATUTU A STANOVÁCH FONDU

V průběhu účetního období došlo k několika změnám statutu Fondu. Změna statutu Fondu s účinností k 1. 1. 2017 spočívala v přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 Zákona týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění a dále ve změně auditora a změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Změna statutu s účinností od 16. 10. 2017 spočívala v úpravě způsobu úhrady nákladů vznikajících v investiční a neinvestiční činnosti Fondu a dále v definici nových tříd investičních akcií a popisu alokačního vzorce.

Dne 27. 3. 2017 konáním valné hromady notářským zápisem došlo ke změně stanov Fondu. Změna spočívala ve vypuštění části stanov věnované výboru pro audit, který se následně řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících zákonů. Dále byla ve stanovách změněna frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní a nově byla doplněna možnost Fondu vytvářet třídy investičních akcií. Všechny změny směřovaly k větší transparentnosti a čitelnosti činností Fondu a k přípravě na vstup nových akcionářů.

Emise investičních akcií třídy A byla na žádost Fondu vyřazena z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s., a to od 11. 12. 2017. Posledním obchodním dnem byl den 8. 12. 2017. S účinností od 7. 11. 2017 byly investiční cenné papíry Fondu v objemu 36 600 akcií třídy B přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s.

## **15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ**

V uplynulém účetním období Fond nenabyl žádné vlastní akcie.

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

Dne 21. 2. 2018 byla společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. zapsána Českou národní bankou do seznamu regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu.

S účinností od 1. 1. 2018 došlo k nevýznamným změnám ve statutu Fondu v souvislosti s účetním a majetkovým oddělením majetku a dluhů z investiční části od jeho ostatního jmění a to převedením úhrady veškerých nákladů Fondu do investiční části.

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





# Účetní závěrka k 31. 12. 2017

## OBSAH

Výkaz o finanční situaci .....	33
Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....	34
Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	34
Výkaz o peněžních tocích .....	35
1. Všeobecné informace .....	36
2. Účetní postupy .....	38
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	46
4. Výnosy z investičního majetku .....	48
5. Výnosy ze zásob .....	48
6. Výnosy z podílů .....	48
7. Správní náklady .....	48
8. Osobní náklady .....	49
9. Ostatní provozní výnosy .....	49
10. Ostatní provozní náklady .....	49
11. Finanční výnosy .....	50
12. Finanční náklady .....	50
13. Daň z příjmu .....	50
14. Investiční majetek .....	52
15. Podíly v ovládaných osobách .....	52
16. Zásoby .....	52
17. Ostatní finanční nástroje .....	53
18. Daňové pohledávky .....	53
19. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva .....	53
20. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	54
21. Základní kapitál .....	54
22. Půjčky a úvěry .....	54
23. Daňové závazky, splatné a odložené .....	55
24. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva .....	55
25. Transakce se spřízněnými osobami .....	56
26. Finanční nástroje – řízení rizik .....	57
27. Klasifikace finančních nástrojů .....	61
28. Reálná hodnota aktiv a závazků .....	62
29. Následné události .....	64

**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI**

K 31. 12. 2017

**AKTIVA**

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2017			31. 12. 2016
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		-	<b>384 611</b>	<b>384 611</b>	<b>299 899</b>
Investiční majetek	14	-	317 286	317 286	252 899
Podíly v ovládaných osobách	15	-	67 325	67 325	47 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 779</b>	<b>300 575</b>	<b>334 354</b>	<b>274 468</b>
Zásoby	16	-	302 357	302 357	257 974
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	-	-	-
Daňové pohledávky	18	-	633	633	2 005
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	33 779	-20 562	13 217	10 905
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	-	3 160	3 160	2 867
Časové rozlišení aktiv	19	-	14 987	14 987	717
<b>Aktiva celkem</b>		<b>33 779</b>	<b>685 186</b>	<b>718 965</b>	<b>574 367</b>

**VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY**

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2017			31. 12. 2016
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
<b>Vlastní kapitál</b>					
Základní kapitál	21	2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	7 710	8 965	8 965
Ostatní kapitálové fondy		-	59 699	59 699	23 099
Výsledek hospodaření běžného období		-18	66 968	66 950	60 175
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 442	267 667	298 109	237 934
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>33 779</b>	<b>402 044</b>	<b>435 823</b>	<b>332 273</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	-	86 841	86 841	117 026
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	17	-	-	-	-
Odložený daňový závazek	23	-	10 023	10 023	8 456
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>-</b>	<b>96 864</b>	<b>96 864</b>	<b>125 482</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	-	133 055	133 055	60 837
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	23 896	23 896	28 088
Daňové závazky	23	-	874	874	902
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	24	-	28 453	28 453	26 785
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>-</b>	<b>186 278</b>	<b>186 278</b>	<b>116 612</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>33 779</b>	<b>685 186</b>	<b>718 965</b>	<b>574 367</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

tis. Kč	Pozn.	Období do 31. 12. 2017			Období do 31. 12. 2016
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
Výnosy z investičního majetku	4	–	50 584	50 584	20 493
Výnosy ze zásob	5	–	94 405	94 405	107 434
Výnosy z podílů	6	–	2 287	2 287	–5 000
Správní náklady	7	–18	–68 809	–68 827	–49 292
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>–18</b>	<b>78 467</b>	<b>78 449</b>	<b>73 635</b>
Osobní náklady	8	–	–345	–345	–574
Ostatní provozní výnosy	9	–	974	974	1 675
Ostatní provozní náklady	10	–	–4 303	–4 303	–8 064
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>–18</b>	<b>74 793</b>	<b>74 775</b>	<b>66 672</b>
Finanční výnosy	11	–	127	127	182
Finanční náklady	12	–	–4 422	–4 422	–3 529
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>–</b>	<b>–4 295</b>	<b>–4 295</b>	<b>–3 347</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>–18</b>	<b>70 498</b>	<b>70 480</b>	<b>63 325</b>
Daň z příjmu	13	–	–3 530	–3 530	–3 150
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>–18</b>	<b>66 968</b>	<b>66 950</b>	<b>60 175</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření					
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>–18</b>	<b>66 968</b>	<b>66 950</b>	<b>60 175</b>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2016 DO 31. 12. 2016

tis. Kč	Pozn.	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2016</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>237 934</b>	<b>272 098</b>
Úpis akcií		0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období		0	0	0	60 175	60 175
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>298 109</b>	<b>332 273</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

tis. Kč	Poznámka	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2017</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>298 109</b>	<b>332 273</b>
Úpis akcií		0	0	36 600	0	36 600
Zisk/ztráta za období		0	0	0	66 950	66 950
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>59 699</b>	<b>365 059</b>	<b>435 823</b>

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

tis. Kč	Poznámka	Období do 31. 12. 2017	Období do 31. 12. 2016
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>70 480</b>	<b>63 325</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		484	-22 560
Tvorba opravných položek		-38	-21
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-64 387	-16 575
Změna stavu majetkových účastí		-18 038	-
Změna stavu zásob		-47 215	-92 883
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		-	14 137
Změna stavu ostatních aktiv		-17 135	12 798
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		68 087	58 089
Změna stavu ostatních závazků		72	-1 878
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-7 690</b>	<b>14 432</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálových fondů		36 600	-
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-28 617	-13 363
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>7 983</b>	<b>-13 363</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>293</b>	<b>1 069</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		2 867	1 798
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		3 160	2 867

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (A) CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009. Společnosti STING uzavřený investiční fond, a. s., (dále také „Fond“) bylo uděleno povolení k činnosti Českou národní bankou dne 18. 12. 2009 Sp. Zn.: Sp/200911115/571 pod Č. j. 200911 0042/570 R001, které nabylo právní moci dne 21. 12. 2009.

Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 17. 7. 2015 se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona. Rozhodnutím této valné hromady byla v Obchodním rejstříku dne 6. 8. 2015 zapsána přeměna právní struktury a nová obchodní firma STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. a změna druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

Dnem 1. 11. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j.: 2015/114700/CNB/570, S-Sp- 2014/00280/CNB/570, na základě kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 Zákona tento Fond.

#### PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ INVESTIČNÍHO FONDU

Činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 21. 12. 2009.

#### OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO

##### **STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.**

1. máje 540, Staré Město  
739 61 Třinec  
Česká republika

## ZÁKLADNÍ KAPITÁL

V důsledku přeměny Fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem byl do obchodního rejstříku dne 6. 8. 2015 namísto základního kapitálu ve výši 15 000 tis. Kč zapsán tzv. zapisovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, který je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty a odpovídající podílu ve výši 2 100/15 000 na původním základním kapitálu Fondu před přeměnou na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Hodnota 12 900 tis. Kč představuje 12 900 kusů investičních akcií třídy A. Základní kapitál je k 31. prosinci 2017 splacen v plné výši.

## IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

## (B) ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 31. 12. 2017

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Martin Zaremba

### SPRÁVNÍ RADA

#### Předseda správní rady

Ing. Taťána Cieslarová FCCA

#### Člen správní rady

Martin Zaremba

## (C) ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

Obhospodařovatelem Fondu je samotný Fond, tj. jedná se o samosprávný investiční fond dle ustanovení § 8 Zákona.

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Administrátor“).

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost Komerční banka, a.s., IČ: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 (dále jen „Depozitář“).

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### (A) VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2017 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1.1. do 31.12. Za srovnávací období je pro účely této účetní závěrky považována finanční situace ke dni 31.12.2016 a úplný výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a peněžní toky za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty výkazu o finanční situaci a výkazu o úplném výsledku hospodaření běžného období v účetní závěrce vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

#### Zdůvodnění:

Fond je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který:

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond tak podle IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka splňuje všechny výše uvedené základní předpoklady pro klasifikaci investiční jednotky. Podle IFRS 10 může investiční jednotka posoudit další skutečnosti a na základě jejich vyhodnocení využít možnosti výjimky z konsolidace. Své majetkové účasti pak investiční jednotka nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Pro vyhodnocení, zda Fond splňuje podle IFRS 10 podmínky pro klasifikaci jako investiční jednotka, byly posuzovány následující skutečnosti:

- **Fond má více než jednu investici** – Fond investuje na základě svého statutu do:
  - > nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech,
  - > movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.



Fond splňuje tento předpoklad, což je zřejmé ze struktury portfolia Fondu. Aktiva Fondu sestávají z dlouhodobých investic do nemovitostí pořízených za účelem dlouhodobého výnosu, investic pořízených za účelem zhodnocení a následného prodeje, do kapitálových účastí a ostatních doplňkových aktiv.

• **Fond má více než jednoho investora** – Struktura investorů k 31. 12. 2017 je následující:

- › Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
- › Realitní kancelář STING, s. r. o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
- › Marie Szlauerová (vlastnictví investičních akcií)
- › Ostatní investoři (vlastnictví 6 000 kusů investičních akcií)

Fond má více než jednoho investora, a proto tento předpoklad splňuje.

• **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – zatímco zakladatelské a investiční akcie ve vlastnictví pana Zaremby, společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. a paní Szlauerové jsou akciemi ve vlastnictví spřízněných osob, další investiční akcie jsou k rozvahovému dni ve vlastnictví pěti investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.

• **Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly** – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií. Fond proto tento předpoklad splňuje.

Na základě výše popsaného posouzení Fond vyhodnotil, že splňuje definici investiční jednotky, a proto využil podle IFRS 10 možnosti uplatnit výjimku z konsolidace. Tento závěr bude Fondem každoročně přehodnocován, pokud se změni některé z výše uvedených kritérií nebo charakteristik.

## (B) PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude v dohledné době schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení vedení Fondu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají záměrů vedení Fondu, posouzení stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

## (C) VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Fond investuje v souladu se statutem do různých forem aktiv na území České republiky za účelem zhodnocení prostředků získaných od investorů. Všechny investice jsou posuzovány a řízeny jako jeden celek, přičemž až v průběhu držení investice dochází k rozhodnutí o formě realizace výnosu (tj. výnosy z nájmu, prodej, zhodnocení a prodej, dividendy apod.). Při pořízení každá investice prochází standardním procesem schválení a financování. Fond samostatně nevyhodnocuje náklady na správu, řízení a obsluhu portfolia nemovitostí, ani samostatný výsledek hospodaření. Členění investic je zachyceno v samostatných řádcích finančních výkazů, přičemž doplňující informace k jednotlivým položkám finančních výkazů jsou zahrnuty v tabulkové části přílohy. Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

## **(D) FUNKČNÍ MĚNA**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

## **(E) OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU A ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, den přijetí nebo poskytnutí služby, den nákupu nebo prodeje cenných papírů nebo majetkových účastí, den provedení platby.

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány.

Majetek a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

## **(F) 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 platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

## **(G) INVESTIČNÍ MAJETEK – KLASIFIKACE A OCENĚNÍ**

Fond je investičním fondem, který investuje do aktiv za účelem pravidelného a dlouhodobého výnosu (investiční majetek), nebo za účelem prodeje aktiv přinášejícího zisk (zásoby). Podle požadavků zákona promítnutých do stanov a statutu schválených Českou národní bankou, přeceňuje Fond svůj majetek a dluhy k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40, Investice do nemovitostí. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve výkazu o úplném výsledku hospodaření jako výnos z investičního majetku.

## (H) ZÁSoby – NEMOVITOSTI URČENÉ K OBCHODOVÁNÍ

Fond je povinen přecenit veškerý svůj majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Při ocenění majetku pořízeného za účelem zhodnocení a následného prodeje Fond postupuje podle IAS 2, Zásoby. Základem pro ocenění těchto aktiv reálnou hodnotou je povaha jejich prodeje, kdy Fond jako obchodník aktivně vyhledává na trhu možnosti a k realizaci obchodu dochází teprve na základě vyhodnocení očekávané míry zhodnocení při konkrétním prodeji. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, která je snížena o náklady související s prodejem. Rozdíly mezi aktuální účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve výkazu o úplném výsledku hospodaření jako výnos ze zásob. Požadavek ocenění v reálné hodnotě vyplývá z §196 odst. 1 a 2 Zákona, na jehož základě ČNB při udělení povolení Fondu k činnosti samosprávného fondu schválila stanovy a statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky.

## (I) VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky krátkodobých vkladů na peněžním trhu. Dále časově rozlišené úroky ze všech nástrojů s pevným výnosem. Nákladové úroky představují zejména zaplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a zápůjček a jejich časové rozlišení.

## (J) VÝNOSY Z DIVIDEND

Výnos z dividend se zaúčtuje, jakmile vznikne nárok na příjem dividend. Součástí této položky jsou dividendy z akcií a dalších majetkových cenných papírů ze všech portfolií, které jsou zařazeny jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

## (K) FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ

- **Peníze a peněžní ekvivalenty**

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

- **Investice do majetkových účastí**

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

- **Ostatní investice – pohledávky**

Fond může investovat do pohledávek a poskytovat úvěry za podmínek uvedených ve statutu. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty.

## **(L) OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY**

Ostatní finanční závazky, jako závazky vůči obchodním věřitelům, jsou přiřazeny do kategorie „finanční závazky v amortizované hodnotě“ (FL.AC) a po obdržení oceněny v reálné hodnotě, a následně ostatní dlouhodobé finanční závazky jsou vykazovány v reálné hodnotě dle posudků. Způsob ocenění je stanoven Administrátorem Fondu. Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

## **(M) ÚROČENÉ ZÁVAZKY**

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Fondu.

## **(N) FINANČNÍ DERIVÁTY**

Fond využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Fond zajišťuje úrokové riziko související se závazkem s variabilní úrokovou mírou swapem s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

Fond využíval finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům v období do 31. 5. 2017. K 31. 12. 2017 nevyužívá Fond žádné finanční deriváty.

## **(O) ZÁPOČET AKTIV A ZÁVAZKŮ**

Aktiva a závazky se vzájemně započítávají a ve výkazu o finanční situaci se vykazují v čisté částce pouze v případě, že Fond má v současnosti právně vymahatelný nárok zaúčtované částky započítat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

## **(P) POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY**

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. U pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

## **(Q) TVORBA REZERV**

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí, a pokud je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku.

Rezervy jsou oceněny ve výši současné hodnoty výdajů, které budou nezbytné pro vypořádání závazku. Sazba použitá pro diskontování je taková sazba před zdaněním, která odráží současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a konkrétní rizika daného závazku. Růst rezervy plynutím času je pak účtován jako úrokový náklad.

**(R) DAŇ Z PŘÍJMU**

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulá období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplácena finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k prvnímu dni účetního období.

**(S) DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY**

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). V roce 2016 byl Fond z důvodu optimalizace nákladů skupinovým plátcem DPH se společnostmi Realitní kancelář STING, s. r. o. a STING Service, a. s.

**(T) ODLOŽENÁ DAŇ**

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a nevyužitá daňová ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložená daň z titulu položek vykázaných do úplného výsledku se vyazuje také do úplného výsledku, nikoli do výkazu zisku a ztráty.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

**(U) VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

## **(V) ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD VYVOLANÉ ZAVEDENÍM NOVÝCH IFRS A ZMĚNAMI IAS – DOPAD VYDANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ, KTERÉ DOSUD NENABYLY ÚČINNOSTI**

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro předmětné účetní období účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity.

### **i. IFRS 9 Finanční nástroje (2014)**

(Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, použije se retrospektivně s některými výjimkami. Úprava minulých období není vyžadována a je povolena, pouze pokud jsou k dispozici informace bez použití zpětného pohledu. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9 nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková, hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- Aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- Jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má Fond dále možnost nevratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty se za žádných okolností nereklasifikují do výsledku hospodaření.

V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se reklasifikují do výsledku hospodaření při odúčtování.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení používání zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby byly jako zajištěné položky určeny další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Fond očekává, že standard IFRS 9 (2014) nebude mít významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům finančním nástrojů, které drží, se nepředpokládá, že dle IFRS 9 dojde ke změně klasifikace a ocenění finančních nástrojů účetní jednotky.

## ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Tento standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykázat. Nový model stanoví, že výnos by měl být zaúčtován v okamžiku, kdy účetní jednotka převede kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V souvislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- v průběhu času, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- v okamžiku, kdy kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Fond očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku. Vzhledem k povaze činnosti účetní jednotky a druhům výnosů, které jí plynou, se nepředpokládá, že dle IFRS 15 dojde ke změně načasování a ocenění výnosů účetní jednotky.

## iii. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS cyklus 2014–2016, jenž zavádí novely několika standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách v konsolidované účetní závěrce je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2017 nebo později. Novela standardu IFRS 12 nemá významný dopad na účetní závěrku, jelikož tato je nekonsolidovaná a informace o investičních podílech Fondu jsou obsaženy v kapitole Informace pro akcionáře a dále v kapitole Účetní postupy. Novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použije retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

## 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

### (A) VÝZNAMNÉ ÚSUDKY

- **Zahrnutí investičního majetku a zásob určených k obchodování**

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku a zásob určených k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

### (B) VÝZNAMNÉ PŘEDPOKLADY A ODHADY

- **Reálná hodnota finančních nástrojů**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 26.



## 4. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2017	2016
Nájemné	24 373	28 825
Přecenění investičního majetku	21 527	-8 335
Ostatní výnosy z investičního majetku	4 684	3
<b>Celkem</b>	<b>50 584</b>	<b>20 493</b>

## 5. VÝNOSY ZE ZÁSOB

tis. Kč	2017	2016
Tržby za zboží	320 133	240 083
Náklady na prodej zásob	-227 276	-168 380
Výnosy z vlastní výstavby	3 235	0
Náklady na vlastní výstavbu	-2 455	0
Přecenění zásob	-768	35 731
<b>Celkem</b>	<b>94 405</b>	<b>107 434</b>

## 6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2017	2016
Přecenění majetkových účastí	2 287	-5 000
<b>Celkem</b>	<b>2 287</b>	<b>-5 000</b>

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Spotřeba kancelářského materiálu	814	1 666
Spotřeba energií	5 256	4 535
Audit	140	30
Opravy dlouhodobého majetku	2 681	1 845
Náklady na pořízení a prodej investic	48 315	33 723
Náklady na obhospodařování	2 180	1 285
Ostatní správní náklady	9 441	6 208
<b>Celkem</b>	<b>68 827</b>	<b>49 292</b>

## 8. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Mzdové náklady	262	447
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	72	111
Ostatní osobní náklady	11	16
<b>Celkem</b>	<b>345</b>	<b>574</b>

## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	329	112
Smluvní pokuty	425	407
Ostatní provozní výnosy	220	1 156
<b>Celkem</b>	<b>974</b>	<b>1 675</b>

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Daně a poplatky	531	6 448
Tvorba (+) / Rozpouštění (-) opravných položek	38	21
Ostatní provozní náklady	3 734	1 595
<b>Celkem</b>	<b>4 303</b>	<b>8 064</b>

## 11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Výnosové úroky	67	18
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	60	164
<b>Celkem</b>	<b>127</b>	<b>182</b>

## 12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Nákladové úroky	4 020	3 233
Ostatní finanční náklady	402	296
<b>Celkem</b>	<b>4 422</b>	<b>3 529</b>

## 13. DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	2017	2016
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 962	-1 479
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 568	-1 672
<b>Celkem</b>	<b>-3 530</b>	<b>-3 150</b>

## 14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2017	2016
Stav k 1. lednu	252 899	244 659
Přírůstky	23 636	15 126
Úbytky	-1 450	0
Převody	17 074	1 449
Dopad změn reálné hodnoty	25 127	-8 335
<b>Celkem</b>	<b>317 286</b>	<b>252 899</b>

## 15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2017	2016	2017	Přírůstky/ Úbytky	Přecenění	2016
KREDIT FINANCE, s. r. o.	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	45 850	0	-1 150	47 000
STAR SERVIS, s. r. o.	Služby v oblasti nájmu	Česká republika	100 %	0 %	21 475	18 038	3 437	0
<b>Celkem</b>					<b>67 325</b>	<b>18 038</b>	<b>2 287</b>	<b>47 000</b>

## 16. ZÁSoby

tis. Kč	2017	2016
Stav k 1. lednu	257 974	129 360
Přírůstky	522 816	262 712
Úbytky	-458 527	-168 380
Převody	-17 074	-1 449
Dopad změn reálné hodnoty	-2 832	35 731
<b>Celkem</b>	<b>302 357</b>	<b>257 974</b>

Fond oceňuje zásoby v reálné hodnotě v souladu se statutem a dle požadavku § 196 Zákona. V případě aplikování standardu IAS 2.9, tj. ocenění zásob v hodnotě nižší z úrovní nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty, by hodnota zásob činila 247 149 tis. Kč k 31. 12. 2017, resp. 239 402 tis. Kč k 31. 12. 2016.

## 17. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	2017	2016
<b>Aktiva vykázána v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	-	-
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
<b>Ostatní finanční aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasiva vykázána v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	23 896	28 027
Ostatní finanční pasiva	-	61
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	23 896	28 088
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>23 896</b>	<b>28 088</b>

## 18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky ve výši 633 tis. Kč, resp. 2 005 tis. Kč zahrnují rozdíl mezi kalkulovanou daní z příjmů a součtem záloh na daň z příjmu k 31. prosinci 2017, resp. k 31. prosinci 2016.

## 19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2017	2016
Pohledávky z obchodních vztahů	4 619	5 137
Jiné pohledávky	3 839	2 158
Dohadné účty aktivní	2 461	2 169
Náklady příštích období	14 987	717
Zaplacené zálohy	2 298	1 441
Celkem	28 204	11 622
Krátkodobé	28 204	11 622
Dlouhodobé	-	-
<b>Celkem</b>	<b>28 204</b>	<b>11 622</b>

## 20. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	2017	2016
Běžné účty u bank	3 047	2 841
Pokladní hotovost	113	26
<b>Celkem</b>	<b>3 160</b>	<b>2 867</b>

## 21. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč	Ks	jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	2 100	2 100 000	0
Splacené	2 100	2 100 000	0
<b>Celkem</b>	<b>2 100</b>	<b>2 100 000</b>	<b>0</b>

## 22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	2017	2016
Zajištěné bankovní úvěry	101 696	88 163
Revolvingový úvěr	110 000	35 000
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	1 200	12 700
Podřízené úvěry	7 000	42 000
Celkem	219 896	177 863
Dlouhodobé	86 841	117 026
Krátkodobé	133 055	60 837
<b>Celkem</b>	<b>219 896</b>	<b>177 863</b>

K 31. prosinci 2017 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2017	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	272 033	60 337	2021–2034	investiční majetek 239 310 tis. Kč obchodní podíl 21 475 tis. Kč
Půjčky od spřízněných stran	12 700	11 500	Na požádání/2018	Nezajištěno
Jiné úvěry	42 000	35 000	2024	

K 31. prosinci 2016 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2016	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	169 625	46 462	2021–2028	investiční majetek 203 277 tis. Kč
Půjčky od spřízněných stran	21 700	9 000	Na požádání/2018	Nezajištěno
Jiné úvěry	42 000	0	2024	

Investiční majetek zastavený ve prospěch bank (Česká spořitelna, a.s., Sberbank CZ, a.s., Komerční banka, a.s.), které jsou věřitelem Fondu:

tis. Kč	31.12.2017	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	33 340	4,64 %
Bytový dům Karviná	8 060	1,12 %
Bytový dům Bohumín	9 630	1,34 %
Komerční dům TUZEX	72 960	10,15 %
Obchodní dům MOND	95 680	13,31 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	8 190	1,14 %
Komerční dům Kopřivnice	11 450	1,59 %
Podíly v ovládaných osobách		
Obchodní podíl ve společnosti STAR SERVIS, s.r.o.	21 475	2,99 %
<b>Celkem</b>	<b>260 785</b>	<b>36,27 %</b>

tis. Kč	31. 12. 2016	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	33 000	5,75 %
Bytový dům Karviná	7 550	1,31 %
Bytový dům Bohumín	9 500	1,65 %
Komerční dům TUZEX	67 850	11,81 %
Obchodní dům MOND	86 400	15,04 %
<b>Celkem</b>	<b>204 300</b>	<b>35,57 %</b>

## 23. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	2017	2016
DPH	866	329
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	8	16
Ostatní daně a poplatky	-	557
Odložený daňový závazek	10 023	8 456
<b>Celkem</b>	<b>10 897</b>	<b>9 358</b>

## 24. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2017	2016
Závazky z obchodních vztahů	12 747	12 824
Závazky vůči zaměstnancům	12	56
Ostatní závazky	-	1 589
Přijaté zálohy	3 968	8 031
Dohadné účty pasivní	11 273	4 065
Výnosy příštích období	453	220
<b>Celkem</b>	<b>28 453</b>	<b>26 785</b>
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	28 453	26 785
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>28 453</b>	<b>26 785</b>

## 25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2017	2016
<i>Aktiva</i>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 605	1 044
Ostatní finanční nástroje	-	-
<i>Pasiva</i>		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	8 200	53 875
Ostatní finanční nástroje	23 896	28 027
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 058	977

tis. Kč	2017	2016
<i>Výnosy</i>		
Výnosy z investičního majetku	4 600	3 242
<i>Náklady</i>		
Správní režie	20 960	14 763
Ostatní provozní náklady	416	4
Finanční náklady	736	875

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2017 tvoří obchodní pohledávka z titulu nájmu ve výši 1 605 tis. Kč za STING HOTELS s. r. o.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2016 tvoří poskytnutá záloha na servisní činnost 904 tis. Kč společnosti STING Service a. s. a obchodní pohledávka ve výši 140 tis. Kč za panem Martinem Zarembou.

Ostatní finanční nástroje tvoří pohledávky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s. r. o. ve výši 23 896 tis. Kč k 31. 12. 2017 a ve výši 28 027 tis. Kč k 31. 12. 2016.

Podřízený dluh vůči společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. ve výši 35 mil. Kč byl v průběhu roku započten v plné výši na pořízení investičních akcií třídy B. K 31. 12. 2017 evidoval Fond k tomuto podřízenému dluhu naběhlý úrok ve výši 736 tis. Kč. Dále podřízený dluh vůči panu Martinu Zarembovi činil částku 7 mil. Kč a půjčky vůči společnostem Great Buy s. r. o. a Good Buy s. r. o. včetně úroků ve výši 717 tis. Kč, resp. 510 tis. Kč.

Podřízený dluh k 31. 12. 2016 evidoval Fond vůči společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. ve výši 35 mil. Kč a k tomu naběhlý úrok 875 tis. Kč, dále půjčku a podřízený dluh vůči panu Martinu Zarembovi ve výši 18 mil. Kč.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2017 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. (121 tis. Kč) a závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a. s. (54 tis. Kč, resp. 1 883 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2016 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. (130 tis. Kč), závazky vyplývající z využívání ochranné známky vůči společnosti STING Service a. s. (824 tis. Kč) a zálohy na služby zaplacené společností STING Finance s. r. o. ve výši 22 tis. Kč.

Za rok 2017 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. (1 922 tis. Kč), STING HOTELS s. r. o. (2 426 tis. Kč) a STING Finance s. r. o. (252 tis. Kč).

Za rok 2016 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. (1 903 tis. Kč) a STING Finance s. r. o. (299 tis. Kč).



Správní režie v roce 2017 představovaly nájemné a provize pro společnost Realitní kancelář STING, s. r. o. (celkem ve výši 12 143 tis. Kč), náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a. s. (celkem ve výši 8 816 tis. Kč).

Správní režie v roce 2016 představovaly nájemné a provize pro společnost Realitní kancelář STING, s. r. o. (celkem ve výši 9 754 tis. Kč), náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a. s. (celkem ve výši 5 010 tis. Kč).

Finanční náklady za rok 2017 zahrnují zejména úrokové náklady ve výši 710 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o.

Finanční náklady za rok 2016 zahrnují úrokové náklady ve výši 875 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o.

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

## 26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Fond je vystaven vlivu tržního rizika a dalších rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Fond dále investuje také do investičního majetku, zásob a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

### (A) TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve statutu Fondu. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic kvalifikovaným portfolio manažerem.

## Riziko koncentrace

Analýza investičních aktiv podle struktury:

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Investiční majetek	44,1 %	44,0 %
Investice do majetkových účastí	9,4 %	8,2 %
Zásoby určené k obchodování	42,1 %	44,9 %
Ostatní dlouhodobá aktiva	–	–
<b>Celkem</b>	<b>95,5 %</b>	<b>97,1 %</b>

Dalším významným rizikem, kterému je Fond vystaven, je riziko spojené s možností selhání obchodní korporace, ve které má Fond obchodní účast nebo za níž má Fond pohledávku. Obchodní korporace, ve kterých má Fond obchodní účast, mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty obchodní účasti v takové osobě či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek takové osoby), resp. nemožnosti jejího prodeje.

## Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva a závazky. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročená nebo mají fixní úrokovou míru, nejsou součástí níže uvedené tabulky.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu:

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 160	0	0	0	3 160
<b>Celkem</b>	<b>3 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 160</b>
Přijaté úvěry a půjčky	170 369	13 919	0	0	184 288
<b>Celkem</b>	<b>170 369</b>	<b>13 919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184 288</b>
Gap	-167 209	-13 919	0	0	-181 128
Kumulativní gap	-167 209	-181 128	-181 128	-181 128	-181 128

tis. Kč k 31. prosinci 2016	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 867	0	0	0	2 867
<b>Celkem</b>	<b>2 867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 867</b>
Přijaté úvěry a půjčky	107 281	15 882	0	0	123 163
<b>Celkem</b>	<b>107 281</b>	<b>15 882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123 163</b>
Gap	-104 414	-15 882	0	0	-120 296
Kumulativní gap	-104 414	-120 296	-120 296	-120 296	-120 296

**Měnové riziko**

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 Fond vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

**(B) ÚVĚROVÉ RIZIKO**

Fond je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních a investičních aktivit. Úvěrové riziko Fondu spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu, nedodrží svůj závazek.

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěná i nezajištěná a nejsou omezena ratingem dlužníka.

Úvěrové riziko se bude Fond snažit minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících dostatečné úrovně bonity, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními. Nicméně úvěrové riziko může být kombinováno s nepříznivým vývojem některé z obchodních korporací, jejíž obchodní účast se bude nalézat v majetku Fondu, protože obchodní korporace budou úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

Vzhledem k výše uvedenému úvěrové riziko bude souviset s celkovým investičním rizikem a výběrem cílových majetkových účastí.

**(C) RIZIKO LIKVIDITY**

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit Fondu a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy Fond není schopen financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu:

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Investiční majetek	0	0	0	0	317 286	317 286
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0	67 325	67 325
Zásoby určené k obchodování	0	302 357	0	0	0	302 357
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	28 837	0	0	0	0	28 837
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 160	0	0	0	0	3 160
<b>Celkem</b>	<b>31 997</b>	<b>302 357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>384 611</b>	<b>718 965</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	133 055	51 099	35 742	0	219 896
Ostatní finanční instrumenty	0	23 896	0	0	0	23 896
Obchodní a ostatní závazky	39 350	0	0	0	0	39 350
Vlastní kapitál	0	0	0	0	435 823	435 823
<b>Celkem</b>	<b>39 350</b>	<b>156 951</b>	<b>51 099</b>	<b>35 742</b>	<b>435 823</b>	<b>718 965</b>
Gap	-7 353	145 406	-51 099	-35 742	-51 212	0
Kumulativní gap	-7 353	138 0533	86 954	51 212	0	0

tis. Kč k 31. prosinci 2016	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Investiční majetek	0	0	0	0	252 899	252 899
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0	47 000	47 000
Zásoby určené k obchodování	0	257 974	0	0	0	257 974
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	13 627	0	0	0	0	13 627
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 867	0	0	0	0	2 867
<b>Celkem</b>	<b>16 494</b>	<b>257 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>299 899</b>	<b>574 367</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	60 837	22 132	94 894	0	177 863
Ostatní finanční instrumenty	0	28 088	0	0	0	28 088
Obchodní a ostatní závazky	36 143	0	0	0	0	36 143
Vlastní kapitál	0	0	0	0	332 273	332 273
<b>Celkem</b>	<b>36 143</b>	<b>88 925</b>	<b>22 132</b>	<b>94 894</b>	<b>332 273</b>	<b>574 367</b>
Gap	-19 649	169 049	-22 132	-94 894	-32 374	0
Kumulativní gap	-19 649	149 400	127 268	32 374	0	0

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních a investičních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

## 27. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Investiční majetek	0	317 286	0	317 286
Investice do majetkových účastí	0	67 325	0	67 325
Zásoby určené k obchodování	0	302 357	0	302 357
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	13 217	0	0	13 217
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 160	0	0	3 160
Přijaté půjčky a úvěry	219 896		0	219 896
Ostatní finanční instrumenty	0	0	23 896	23 896
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	28 000	28 000
<b>Celkem</b>	<b>236 293</b>	<b>686 968</b>	<b>51 896</b>	

tis. Kč k 31. prosinci 2016	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Investiční majetek	0	252 899	0	252 899
Investice do majetkových účastí	0	47 000	0	47 000
Zásoby určené k obchodování	0	257 974	0	257 974
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	10 905	0	0	10 905
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 867	0	0	2 867
Přijaté půjčky a úvěry	177 863		0	177 863
Ostatní finanční instrumenty	0	0	28 088	28 088
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	26 565	26 565
<b>Celkem</b>	<b>191 635</b>	<b>557 873</b>	<b>54 653</b>	

Účetní hodnotu úvěrů, pohledávek, ostatních aktiv a ostatních závazků považujeme za rovnou reálné hodnotě.

## 28. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjištěný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 26 (c).

## OSTATNÍ AKTIVA A PASIV OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátorovi Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva (investiční majetek, zásoby určené k obchodování), pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem.

Reálná hodnota investičního majetku je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

Hierarchie reálné hodnoty:

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	317 286	317 286
Investice do majetkových účastí	0	0	67 325	67 325
Zásoby určené k obchodování	0	0	302 357	302 357
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	86 841	86 841
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>773 809</b>	<b>773 809</b>

tis. Kč k 31. prosinci 2016	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	252 899	252 899
Investice do majetkových účastí	0	0	47 000	47 000
Zásoby určené k obchodování	0	0	257 974	257 974
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	117 026	117 026
Ostatní finanční instrumenty	0	0	61	61
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>674 960</b>	<b>674 960</b>

**Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu**

Finanční nástroje, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá finanční aktiva nebo finanční závazky. Následující tabulka uvádí jejich přehled.

- **Krátkodobé pohledávky a závazky**

Krátkodobé pohledávky a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

- **Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank**

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	13 217	13 217	13 217
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 160	3 160	3 160
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	125 355	125 355	125 355
Ostatní finanční instrumenty	23 896	23 896	23 896
Obchodní a ostatní závazky	28 000	28 000	28 000

tis. Kč k 31. prosinci 2016	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	10 705	10 705	10 705
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 867	2 867	2 867
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	60 837	60 837	60 837
Ostatní finanční instrumenty	28 027	28 027	28 027
Obchodní a ostatní závazky	26 565	26 565	26 565

## 29. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od 1. 1. 2018 byla upravena úhrada nákladů v souvislosti s majetkovým a účetním rozdělením fondového kapitálu na investiční a neinvestiční část. K 1. 1. 2018 se z tohoto titulu změnil statut Fondu.

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. dne 21. února 2018 obdržela povolení ČNB k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru dle Zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem Fondu.

V Třinci dne 19. dubna 2018



.....  
STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**Martin Zaremba**, statutární ředitel



# Zpráva o vztazích



# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### OVLÁDANÁ OSOBA

#### STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

se sídlem 1. máje 540, 739 61 Třinec

IČO: 29017688

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4324.

### OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

#### Martin Zaremba

Bytem Dukelská 996, 739 61 Třinec

nar. 18. 12. 1974

### DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Good Buy s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
ABC Lust s.r.o. (50 %)	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
MAX Finance, s.r.o.	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
STAR SERVIS, s.r.o.	46581928	Českobratrská 610/19, 702 00 Ostrava, Česká republika
CUTE, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku.

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání majetkového podílu na ovládané osobě.

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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.

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A POSKYTNUTÉ PLNĚNÍ

#### SMLOUVY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU:

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouvy v tomto účetním období nebyly uzavřeny.

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o převodu poskytnutých půjček ze dne 31. 12. 2010

#### SMLOUVY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI PROPOJENÝMI OSOBAMI:

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 12. 2017
- Smlouva o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 20. 10. 2017
- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 2. 1. 2017

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- Smlouva o zápůjčce se společností Great Buy s. r. o. ze dne 13. 12. 2016
- Smlouva o zápůjčce se společností Good Buy s. r. o. ze dne 13. 12. 2016
- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s. r. o. ze dne 1. 8. 2016
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností STING FINANCE s. r. o. ze dne 31. 5. 2016
- Smlouva o obchodní spolupráci se společností STING Service a. s. ze dne 4. 1. 2016
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru se společností STING HOTELS s. r. o. ze dne 1. 1. 2016
- Zprostředkovatelská smlouva se společností Realitní kancelář STING, s. r. o. ze dne 21. 12. 2015
- Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s. r. o. ze dne 1. 6. 2015
- Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a. s. ze dne 15. 1. 2014
- Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s. r. o. ze dne 30. 5. 2013

## 7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ

Ovládané osobě v účetním období nevznikla žádná újma vyplývající z vztahů uvedených výše.

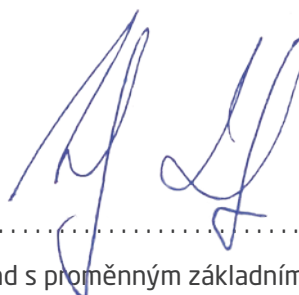
## 8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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.

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Třinci dne 30. března 2018



STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.  
**Martin Zaremba**, statutární ředitel



# Zpráva auditora





# Zpráva auditora



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA pro akcionáře společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

### ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

#### VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2017, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v obecných údajích přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. k 31. 12. 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### ZÁKLAD PRO VÝROK

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### ZDŮRAZNĚNÍ SKUTEČNOSTI

Upozorňujeme na kapitolu 2 (H) a kapitolu 16 přílohy účetní závěrky, které popisují specifickou záležitost týkající se aplikace standardu IAS 2 v případě ocenění zásob v reálné hodnotě. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

## HLAVNÍ ZÁLEŽITOSTI AUDITU

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Posouzení povinnosti konsolidace**

Společnost na základě posouzení požadavků IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka vyhodnotila, že je investiční jednotkou. Z tohoto důvodu Společnost nekonsoliduje své dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a STAR SERVIS, s.r.o., ve kterých vlastní 100 % na vlastním kapitálu. Namísto toho Společnost oceňuje investice do dceřiných společností reálnou hodnotou na základě ocenění znalcem a prezentuje investice v souladu s IFRS 9, Finanční nástroje. Informace o použitých účetních metodách, včetně konsolidace, jsou uvedeny v kapitole 2 (A) přílohy k účetní závěrce.

V rámci auditorských postupů jsme mimo jiné vyhodnotili adekvátnost posouzení jednotlivých požadavků IFRS 10. Dále jsme se zabývali oceněním znalce k 31. 12. 2017, připraveném jako podklad pro ocenění investice reálnou hodnotou.

Došli jsme k závěru, že posouzení kritérií a předpokladů, které vedení použilo pro vyhodnocení výjimky z konsolidace podle IFRS 10, je správné.

### **Ocenění majetku a dluhů reálnou hodnotou**

Společnost je investičním fondem, který podle požadavků zákona, promítnutých do Stanov a Statutu schválených Českou národní bankou, přeceňuje svůj majetek a dluhy k rozvahovému dni na reálnou hodnotu. Při ocenění aktiv pořízených za účelem zhodnocení a následného prodeje Společnost uplatňuje IAS 2, Zásoby. Základem pro ocenění těchto aktiv reálnou hodnotou je povaha jejich prodeje, kdy Společnost jako obchodník aktivně vyhledává na trhu možnosti a k realizaci obchodu dochází teprve na základě vyhodnocení očekávané míry zhodnocení při konkrétním prodeji.

Námi provedené auditorské postupy, které jsme provedli pro posouzení správnosti předpokladů pro ocenění majetku a dluhů Společnosti, zahrnovaly porovnání zákonných požadavků na ocenění majetku a dluhů investičního fondu s investiční strategií Společnosti předložené ve schváleném Statutu. Dále jsme posoudili ocenění znalci k 31. 12. 2017, připravených jako podklad pro ocenění majetku reálnou hodnotou.

Došli jsme k závěru, že předpoklady pro ocenění majetku a dluhů Společnosti v účetní závěrce k 31. 12. 2017 v reálné hodnotě, jsou správné.

## OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posoudíme, 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## ODPOVĚDNOST STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE, SPRÁVNÍ RADY A VÝBORU PRO AUDIT SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel a správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada a výbor pro audit.

## 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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, správní radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejdůležitější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 19. 6. 2017 určila valná hromada Společnosti. Společnost auditujeme podruhé.

### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 13. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a nepovolené dle čl. 5 odst. 3 tohoto nařízení. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

### Auditorská společnost

Finaudit Třinec, s.r.o.  
738 01 Frýdek-Místek, Zámecké náměstí 1263  
oprávnění KAČR čís. 100

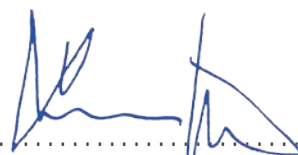
### Jméno a příjmení auditora, který jménem společnosti vypracoval zprávu

Ing. Lumír Ivánek  
oprávnění KAČR čís. 2369

### Datum zprávy auditora

26. dubna 2018



  
.....  
**Ing. Lumír Ivánek**  
oprávnění KAČR čís. 2369





