Doplnění výroční zprávy

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

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

Opravná informace na základě výzvy České národní banky ze dne 19. 9. 2019

Dne 23. 9. 2019 obdržel Emitent datovou schránkou upozornění na zjištěné nedostatky výroční zprávy a výzvu k jejich odstranění od České národní banky. Doplnění výroční zprávy spočívala v rozšíření údajů v oblasti investiční činnosti, také v popisu nákladových položek a opravě informace počtu kusů akcií. Dále také v opravě přejmenování názvu výroční zprávy, které bylo vyžadováno vzhledem k aplikační přednosti nařízení EU a nařízení Komise – účinných evropských předpisů před zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Na základě tohoto vyjádření k označování výroční zprávy byla nazvána u tohoto Emitenta nově Výroční zpráva (bez označení Konsolidovaná).

Doplněné a opravené informace byly pro lepší přehlednost uvedeny *kurzívou*.

Provedené změny uvedené v tomto Doplnění výroční zprávy Emitenta nejsou materiální a výrok auditora vydaný k Výroční zprávě 2018 STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. se nemění.

Výroční zpráva

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

Doplnění Účetní závěrky k 31. 12. 2018, Výkaz o finanční situaci k 31. 12. 2018

tis. Kč		31. 12. 2018			31. 12. 2017
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	Celkem
	PASIVA				
	Vlastní kapitál	**33 780**		**33 780**	**33 780**
10	Základní kapitál	2 100		2 100	2 100
11	Ostatní nedělitelné fondy	1 255		1 255	1 255
14	Výsledek hospodaření běžného období	0		0	-18
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30 425		30 425	30 443
	Čistá aktiva připadající k investičním akciím		**420 478**	**420 478**	**402 043**
11	Ostatní nedělitelné fondy		7 710	7 710	7 710
12	Ostatní kapitálové fondy		59 699	59 699	59 699
14	Výsledek hospodaření běžného období		21 871	21 871	66 968
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		331 198	331 198 *)	267 666
	Dlouhodobé závazky		**100 502**	**100 502**	**96 864**
16	Dlouhodobé půjčky a úvěry		87 386	87 386	86 841
19	Odložený daňový závazek		13 116	13 116	10 023
	Krátkodobé závazky		**175 952**	**175 952**	**186 278**
20	Krátkodobé půjčky a úvěry		125 502	125 502	133 055
45	Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		25 612	25 612	23 896
24	Daňové závazky		842	842	874
22	Rezervy		3 217	3 217	0
21	Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		*20 256*	*20 256*	28 453
23	*Časové rozlišení pasiv*		*523*	*523*	0
	Pasiva celkem	**33 780**	***696 932***	**730 712**	**718 965**

*) Částka nerozdělených zisků z předchozích období k 31. 12. 2018 zahrnuje souhrn dopadů fúze k rozhodnému dni 1. 1. 2018 ve výši 3 436 tis. Kč.

Doplnění Přílohy k účetní závěrce k 31. 12. 2018, k tabulce 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Ostatní správní náklady představují zejména nákupy služeb od společnosti STING Service a.s. Hlavním předmětem činnosti společnosti STING Service a.s. je poskytování služeb subjektům sdruženým v Realitní a investiční skupině STING, a to např. v oblasti informačních technologií, ekonomiky, marketingu, správy.

Fond ve sledovaném období nakoupil od této spřízněné osoby služby v hodnotě 7 719 tis. Kč (ve srovnávacím období 5 759 tis. Kč). Náklady za užívání ochranné známky dosáhly ve sledovaném období 1 004 tis. Kč (ve srovnávacím období 1 233 tis. Kč).

Doplnění Přílohy k účetní závěrce k 31. 12. 2018, k tabulce 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady jsou ovlivněny především tvorbou ostatních rezerv, které za sledované období činily 3 217 tis. Kč (ve srovnávacím období 0 tis. Kč). Ostatní rezervy zahrnují náklady na případné reklamace klientů týkající se vad, včetně skrytých vad nemovitostí nebo vad vzniklých rekonstrukcí, kde zhotovitel není schopen dostát svých závazků z reklamace. Další významnou položku představuje náklad z titulu uplatnění krátícího koeficientu u daně z přidané hodnoty, který činil ve sledovaném období 3 063 tis. Kč (ve srovnávacím období 2 484 tis. Kč).

Doplnění k Informacím pro akcionáře dle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT, kapitola 10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ, údaj Počet ks akcií třídy B

Fond (mateřská společnost)

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Listinná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 100 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu

b) Druh: **Investiční akcie**
Třída A - ISIN: CZ0008041803
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 12 900 ks
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
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: **Investiční akcie**
Třída B - ISIN: CZ0008042876
Forma: Kusové akcie na jméno
Podoba: Zaknihovaná
Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: *36 600 ks*
Počet akcií vydaných v Účetním období: 0
Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy B byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 7. 11. 2017.

V Třinci, dne 3. 12. 2019

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

Vyjádření auditora

Provedené změny uvedené v tomto Doplnění výroční zprávy 2018 Emitenta nejsou materiální a výrok auditora vydaný k Výroční zprávě 2018 STING investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s. se tímto Doplněním nemění.

V Ostravě dne 1. 11. 2019

Auditorská společnost:

WARIDO Audit s.r.o.

Poděbradova 2738/16

702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti: 449

prof. Ing. Renáta Hótová, Dr.

Číslo auditorského oprávnění auditora: 1372

Investiční fond

STING

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

Konsolidovaná výroční zpráva

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

Obsah

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a. s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den účetního období
Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 4324
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Skupina	Konsolidační celek Fondu
Realitní a investiční skupina STING	Skupina ekonomicky propojených společností ovládaných panem Martinem Zarembou

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

Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho skupiny za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako emitenta akcií představujících podíl na Fondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Třinci dne 15. 4. 2019

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

Informace pro akcionáře

Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. ORGÁNY FONDU, JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

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, má právo požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu vytvořeného Fondem, 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 protinávrhy.

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 akcii 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 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 Fondem, 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 ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK 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 ZOK či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,

c) volba a odvolání statutárního ředitele,

d) volba, odvolání a rozhodování o počtu 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,

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, 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, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,

k) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,

l) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,

m) rozhodnutí o přeměně Fondu,

n) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,

o) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,

p) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,

q) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu.

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

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 této 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, který určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu a který zastupuje a jedná za Fond. Statutární ředitel se řídí obecně závaznými právními předpisy, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, stanovami a statutem Fondu. Statutární ředitel mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu správní rady schvaluje změny statutu Fondu.

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu, přičemž disponuje předchozím oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení výkonu činnosti investičního fondu. Statutární ředitel nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,

b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,

c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,

d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,

e) svolávat valnou hromadu,

f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,

g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,

h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,

i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

j) na základě návrhu správní rady schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů.

Předsedkyně 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** (den vzniku funkce 2. listopadu 2015)
narozen: 18. prosince 1974
vzdělání: středoškolské

(viz výše)

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 dále dle stanov Fondu přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření a navrhuje změny statutu 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 nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

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 zpravidla 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.

Předsedkyně výboru pro audit: **Ing. Dagmar Kulišová** (den vzniku funkce: 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 Realitní a investiční skupinu STING a tuto funkci zastává dodnes.

Členka výboru pro audit: **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (den vzniku funkce: 28. prosince 2015)
narozena: 31. října 1978
vzdělání: vysokoškolské

(viz výše)

Členka výboru pro audit: **Gabriela Kropová** (den vzniku funkce: 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 ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví 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 ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedkyni Ing. Dagmar Kulišovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů výboru pro audit. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

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

Fond ve vztahu ke statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

KREDIT FINANCE, s.r.o.

Sídlo:	1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100 %
Statutární orgán:	Martin Zaremba
	narozen: 18. prosince 1974
	bytem: Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec
Funkce:	jednatel
Způsob jednání:	jménem společnosti jedná jednatel samostatně

K 31. prosinci 2017 vlastnil Fond majetkovou účast ve výši 100 % ve společnosti STAR SERVIS, s.r.o. (IČO: 46581928) se sídlem Českobratrská 610/19, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava. V souladu s projektem vnitrostátní fúze sloučením ze dne 24. 9. 2018 došlo k přechodu veškerého obchodního jmění společnosti STAR SERVIS, s.r.o. jako zanikající společnosti na nástupnickou společnost, tj. Fond. Rozhodný den fúze byl stanoven projektem fúze na 1. ledna 2018.

2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

2.1 OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Mimo statutárního orgánu mají funkci vedoucí osoby ve Fondu níže uvedené osoby:

Generální ředitelka pověřená řízením rizik:	**Marie Szlauerová** narozena: 26. dubna 1978 vzdělání: středoškolské	(den vzniku funkce: 2. listopadu 2015)

Generální ředitel disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

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 řízení rizik Realitní a investiční skupiny STING.

2.2 PORTFOLIO MANAŽER

Portfolio manažer:	**Martin Zaremba** narozen: 18. prosince 1974 vzdělání: středoškolské (viz výše)

3. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ 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, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Statutární ředitel:

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

(viz výše)

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu a jeho skupiny je bezúplatný.

Staturání ředitel Fondu je odměňován v souvislosti se svou funkcí ředitele ve společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o., která je sesterskou společností Fondu v Realitní a investiční skupině STING.

Předsedkyně správní rady:

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

(viz výše)

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu a jeho skupiny je bezúplatný.

Předsedkyně správní rady Fondu je odměňována v souvislosti se svou funkcí ředitelky Realitní a investiční skupiny STING ve společnosti STING Service a. s., která je sesterskou společností Fondu v této skupině.

Člen správní rady:

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

(viz výše)

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu a jeho skupiny je bezúplatný.

- Člen správní rady je odměňován v souvislosti se svou funkcí ředitele ve společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o., která je sesterskou společností Fondu v Realitní a investiční skupině STING.

Generální ředitelka:	**Marie Szlauerová** narozena: 26. dubna 1978 vzdělání: středoškolské	(den vzniku fuknce: 2. listopadu 2015)

Za výkon funkce generálního ředitele Fondu náleží odměna určená jako pevná částka.

Generální ředitelka je odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik ve Fondu a jeho skupině. Příjmy od Fondu plynoucí z této smlouvy v roce 2018 činily 459 717 Kč a příjmy od společností ve skupině Fondu v roce 2018 činily 61 039 Kč.

Dále je generální ředitelka odměňována v souvislostí se svou funkcí manažera řízení rizik v následujících subjektech Realitní a investiční skupiny STING:

- Realitní kancelář STING, s.r.o. (IČO: 25842625)
- Martin Zaremba (IČO: 60056746)

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 PRAVOMOCÍ

Výkon funkce člena statutárního orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

Výkon funkce člena kontrolního orgánu je bezúplatný. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

Příjem generálního ředitele jako odměna za výkon funkce činil 181 tis. Kč. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

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

Členové správní rady a statutární ředitel drželi ve svém vlastnictví celkem 1 960 zakladatelských akcií a 12 040 investičních akcií Fondu. Osoby s řídicí pravomocí drželi ve svém vlastnictví celkem 1 400 investičních akcií Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo kontrolního orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob.

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

Skupina Fondu na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použila k sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, 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 řídícího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy akcií:

a) zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 100 tis. Kč a je rozdělen na 2 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře, a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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 nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. 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. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

b) investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává dvě třídy investičních akcií, investiční akcie třídy A, a investiční akcie třídy B. Investiční akcie třídy B jsou od 7. listopadu 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., akcie třídy A byly dne 8. prosince 2017 z obchodování na regulovaném trhu vyřazeny. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. 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 je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet investiční části Fondu. S investičními akciemi, které byly vydány k podfondu, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto konkrétního podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií, jak je uvedeno v kap. 5 Investiční přílohy statutu.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Investiční akcie Fondu 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. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu.

10. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a)	Druh:	**Zakladatelské akcie**
	Forma:	Kusové akcie na jméno
	Podoba:	Listinná
	Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
	Podíl na zapisovaném základním kapitálu:	100 %
	Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období:	2 100 ks
	Počet akcií vydaných v účetním období:	0
	Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0
	Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

b)	Druh:	**Investiční akcie**
		Třída A – ISIN: CZ0008041803
	Forma:	Kusové akcie na jméno
	Podoba:	Zaknihovaná
	Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
	Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období:	12 900 ks
	Počet akcií vydaných v účetním období:	0
	Počet akcií odkoupených v účetním období:	0
	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:	**Investiční akcie**
		Třída B – ISIN: CZ0008042876
	Forma:	Kusové akcie na jméno
	Podoba:	Zaknihovaná
	Jmenovitá hodnota:	Bez jmenovité hodnoty
	Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období:	12 900 ks
	Počet akcií vydaných v účetním období:	0
	Počet akcií odkoupených v účetním období:	0
	Počet upsaných, dosud nesplacených akcií:	0
	Obchodovatelnost:	Investiční akcie třídy B byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 7. 11. 2017.

KREDIT FINANCE, s. r. o.

Základní kapitál:	20 000 tis. Kč
Vlastní kapitál:	47 421 tis. Kč

11. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního orgánu. Statutární orgán udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

12. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY KONSOLIDAČNÍHO CELKU

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické 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 Zaremba, dat. nar. 18. 12. 1974	93,33	93,33

Struktura společníků ke Dni ocenění

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

13. 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. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

14. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.
S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;

b) změně druhu nebo formy investičních akcií;

c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

15. 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 snížení hlasovacích práv.

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu 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.

17. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu 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.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA

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.

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

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

20. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK

Dle stanov čl. 8 – 10 a investiční přílohy statutu Fondu části V. účinných ke Dni ocenění 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.

21. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

Protože na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná ekonomická činnost, nejsou k zakladatelským akciím Fondu vypláceny dividendy.

Výnosy z majetku v investiční části Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu jinak. Pokud hospodaření investiční části Fondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku investiční části Fondu. Pokud hospodaření investiční části Fondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů investiční části Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky investiční části Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Dividendová politika Fondu se může lišit v závislosti na třídě investičních akcií. Fond vydává třídy investičních akcií A, B a C jako růstové akcie. Růstový způsob distribuce zisku označuje, že u investičních akcií je zhodnocení použito k dalším investicím a je promítnuto do zvýšení hodnoty investičních akcií.

V účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

22. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

V účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny.

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí

Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí

Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 4324
Účetní období	období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

1. 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. Během účetního období činil objem přijatého nájemného 24 000 tis. Kč. a obchodní marže z prodeje nemovitostí činila 68 990 tis. Kč.

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. Během účetního období Fond nezaváděl nové produkty ani služby. Fond není při své činnosti významně závislý na patentech či licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových či regulovaných postupech.

2. NEMOVITOSTI POŘÍZENÉ ZA ÚČELEM INVESTOVÁNÍ

Výnosové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond ve svém majetku eviduje 15 nemovitostí pořízených za účelem výnosů z nájmů (dále jen „výnosové nemovitosti"). Celková hodnota dle znaleckého posudku činí ke Dni ocenění 343 240 tis. Kč.

Na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci, která má v portfolio výnosových nemovitostí ke Dni ocenění nejvyšší hodnotu (tj. 107 840 tis. Kč) probíhaly během celého roku 2018 průběžné rekonstrukce vybraných objektů. Záměrem Fondu je v těchto rekonstrukcích pokračovat take v příštím roce, zatímco je vyhodnocována rozsáhlejší rekonstrukce. Výnosy z nájmů této nemovitosti nejsou rekonstrukcemi výrazně dotčeny. Fond financuje rekonstrukce z vlastních zdrojů.

Na nemovitosti Bytový dům Žďár and Sázavou probíhala během celého roku 2018 rozsáhlá rekonstrukce. Tato má být dokončena do poloviny roku 2019 a bytové jednotky budou nabídnuty k pronájmu. Fond financuje rekonstrukci z dlouhodobého úvěru poskytnutého bankou.

U dvou výnosových nemovitostí probíhala v roce 2018 příprava projektové dokumentace k rekonstrukci a zajišťování souvisejícího stavebního povolení. Fond má pro tyto investice schválené účelové dlouhodobé úvěry u bank. U dalších dvou nemovitostí Fond zvažuje rekonstrukci na základě posouzení případné dotace. Rozhodnutí o těchto investičních akcích proběhne v průběhu roku 2019.

Obrátkové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond eviduje 113 nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje; z toho 27 bytových domů, z nichž většina je připravena k rekonstrukci, 12 nemovitostí v různé fázi rozpracovanosti pro výstavbu rodinných domů (tj. od pozemků, přes hrubou stavbu až po rozpracovaný rodinný dům) a zbylé nemovitosti jsou připraveny k prodeji bez stavebních úprav. Celková hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku ke Dni ocenění činí 292 108 tis. Kč.

3. HLAVNÍ INVESTICE

Během účetního období Fond nepořídil žádnou finanční investici, ani neinvestoval do významného provozního majetku pro vlastní činnost Fondu.

4. ČINNOST FONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Fond během účetního období investoval převážně do nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje. Pořízeno tak bylo 44 nemovitostí v celkové pořizovací hodnotě 73 355 tis. Kč. Jedna z nemovitostí byla pořízena za účelem výstavby rodinného domu.

Nižší počet pořízených investic odráží nastávající vývoj na realitním trhu, kdy se začíná projevovat omezená nabídka nemovitostí v některých lokalitách. Naproti tomu Fond zaznamenává pokračující růst cen nemovitostí, který se projevil na pozitivním výsledku z přecenění těchto investic na konci roku.

Všechny výše zmíněné investice byly pořízeny z vlastních zdrojů. Fond nerealizoval žádnou zahraniční investici.

Během účetního období Fond nepořídil žádnou výnosovou nemovitost.

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o., v níž má Fond majetkovou účast, pokračovala ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovaly se tak peněžní prostředky investorů Fondu.

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „investiční část Fondu") od svého ostatního jmění (dále jen „neinvestiční část Fondu"). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 25 233 tis. Kč před zdaněním. Zisk je tvořen zejména výnosy z nájmů ve výši 24 000 tis. Kč, které vykazovaly obdobnou úroveň jako v roce 2017, a obchodní marží ve výši 68 990 tis. Kč (tj. hrubá marže při porovnání prodejní ceny při prodeji a kupní ceny na vstupu včetně nákladů na rekonstrukci, avšak bez zohlednění přímých a alokovaných nákladů na obchodní případ). Ačkoliv absolutní hodnota obchodní marže meziročně poklesla (v roce 2017 činila 92 871 tis. Kč a byla dosažena prodejem 163 nemovitostí), na jednotku prodané investice obchodní marže v roce 2018 výrazně narostla (v roce 2018 Fond realizoval prodej 63 nemovitostí).

Důvodem poklesu obchodní marže v roce 2018 bylo zaměření Fondu na nemovitosti vyšší hodnoty (např. bytové domy, popř. rodinné domy s větším počtem bytových jednotek), které Fond podrobil nebo hodlá podrobit rozsáhlejší rekonstrukci. Nutnost stavebního povolení tak oproti nižšímu rozsahu rekonstrukce (nebo prodeje bez rekonstrukce) dále prodlužuje dobu realizace prodeje až na 12 a více měsíců. Fond tak v účetním období investoval do budoucích výnosů, které se takto odsouvají do dalšího roku. V souvislosti s tímto zaměřením poklesl v roce 2018 i počet nakoupených obrátkových nemovitostí.

Významným faktorem, který ovlivňoval hospodaření investiční části Fondu v účetním období, bylo jednak každoroční přecenění nemovitostí v portfolio Fondu ke Dni ocenění, které zohledňovalo pokračující růst cen nemovitostí v roce 2018, a jednak vývoj na trhu stavebnictví poznamenaný prodlužujícími se termíny na dokončení staveb způsobený nedostatkem zhotovitelů a jejich nižší kredibilitou. 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.

Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši nula, neboť od 1. 1. 2018 jsou veškeré náklady a výnosy Fondu přiřazovány investiční části Fondu.

Hospodaření společnosti, v níž má Fond majetkovou účast, tj. společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. skončilo v účetním období hospodářským výsledkem předběžně 2 133 tis. Kč před zdaněním.

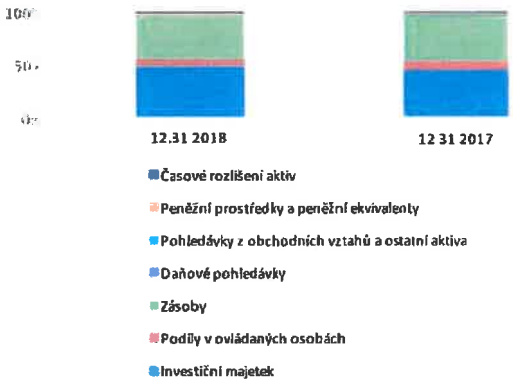
Hodnota celkového portfolia Fondu meziročně vzrostla o 6,6 % (tj. o 40 209 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména ve zvýšení hodnoty výnosových nemovitostí, a to na základě zařazení nemovitosti pořízené při fúzi (tj. 22 980 tis. Kč), přeceněním výnosových nemovitostí (tj. 17 510 tis. Kč) a jejich rekonstrukcí. Hodnota portfolia se změnila pouze nevýznamně, a to z důvodu poklesu počtu obrátkových nemovitostí v protfoliu oproti zvýšení hodnoty nemovitostí v portfoliu ke Dni ocenění.

Majetek Fondu je financován z 62,2 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 49,5 %). Z 12,0 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 24,1 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména provozním úvěrem poskytnutým k financování obrátkových aktiv a krátkodobou částí dlouhodobých závazků, a dále závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

AKTIVA

Kategorie aktiv	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Investiční majetek	352 758 882	317 285 626
Podíly v ovládaných osobách	47 600 000	67 325 000
Zásoby	305 677 002	302 357 290
Daňové pohledávky	515 509	633 279
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	6 729 676	13 217 138
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 503 875	3 160 414
Časové rozlišení aktiv	13 925 461	14 986 266

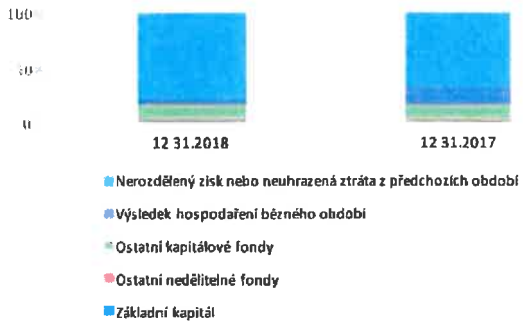
Struktura aktiv



PASIVA

Kategorie vlastního kapitálu	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Základní kapitál	2 100 000	2 100 000
Ostatní nedělitelné fondy	8 964 799	8 964 799
Ostatní kapitálové fondy	59 699 093	59 699 093
Výsledek hospodaření běžného období	21 870 952	66 950 490
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	361 622 600	298 109 110

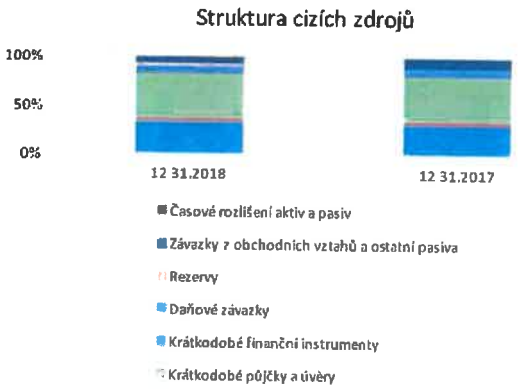
Struktura vlastního kapitálu



Vlastní kapitál představuje významný zdroj kapitálu Fondu, a to zejména nerozdělené zisky ve výši 361 623 tis. Kč a hospodářský výsledek daného roku ve výši 21 871 tis. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje do svých podnikatelských aktivit. Ostatní kapitálové fondy ve výši 60 mil. Kč jsou tvořeny zejm. emisí investičních akcií tř. B ve výši 36 600 tis. Kč a dále pak kapitalizací závazku při přeměnách ve výši 21 705 tis. Kč.

Ke dni ocenění neexistují žádná omezení využití zdrojů kapitálu, které by podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

Kategorie cizích zdrojů	**31. 12. 2018**	**31. 12. 2017**
Dlouhodobé půjčky a úvěry	87 386 200	86 840 632
Odložený daňový závazek	13 115 826	10 023 468
Krátkodobé půjčky a úvěry	125 501 502	133 055 174
Krátkodobé finanční instrumenty	25 611 877	23 895 889
Daňové závazky	842 056	873 901
Rezervy	3 216 882	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	20 255 968	27 999 925
Časové rozlišení aktiv a pasiv	522 649	452 531



V rámci cizích zdrojů financování Fond při své činnosti využívá zejm. úvěry od bank. Dlouhodobá část úvěrů poskytnutá k financování osmi výnosových nemovitostí činí 87 386 tis. Kč a je doplněna jejich krátkodobou částí ve výši 15 501 tis. Kč a provozním revolvingovým úvěrem ve výši 110 000 tis. Kč. Ke krátkodobému překlenutí potřeby financování Fond využívá reálného cashpoolingu v rámci skupiny STING se zůstatkem 25 612 tis. Kč a krátkodobých půjček ve výši 7 000 tis. Kč. Fond při využití zdrojů kapitálu není omezen.

CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 370 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Peněžní toky v provozní oblasti byly použity ve výši 3 125 tis. Kč. Hlavními faktory ovlivňujícími peněžní toky v provozní oblasti byly zejm. výdaje na rekonstrukce výnosových nemovitostí ve výši 18 484 tis. Kč, které byly kompenzovány odprodejem obrátkových zásob ve výši 10 373 tis. Kč. Nárůst peněžních toků generovaných z finanční činnosti ve výši 3 495 tis. Kč byl zejm. ovlivněn načerpáním dlouhodobých úvěrů.

4.3 STAV MAJETKU NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU

AKTIVA

Fond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 33 780 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkou za investiční částí Fondu vzniklou při oddělení investiční a neinvestiční části Fondu.

PASIVA

Celková pasiva Fondu ke Dni ocenění ve výši 33 780 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu, přičemž zapisovaný základní kapitál dosáhl výše 2 100 tis. Kč, ostatní nedělitelné fondy 1 255 tis. Kč a zbylá část ve výši 30 425 tis. Kč je tvořena nerozdělenými zisky předchozích období.

5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o dokončení rekonstrukce jednoho bytového domu, na dokončení projektové dokumentace a zajištění stavebního povolení na další dva bytové domy. Nadále se Fond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, a to jak v oblasti výnosových nemovitostí, tak nemovitostí pořízených za účelem zhodnocení a prodeje. Konkrétní strategii Fond přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici, nicméně v obecné rovině se Fond zaměří na nemovitosti připravené k pronájmu, zatímco rekonstrukce bude provádět u nemovitostí v aktuálním portfoliu. Fond i nadále hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

V Třinci dne 11. 4. 2019

.....

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

Profil Fondu a skupiny

Profil Fondu a skupiny

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

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

IČO: 29017688
DIČ: CZ29017688
LEI: 315700PEP3Y83GCLFD78

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

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 4324 dne 30. 12. 2009. Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu obdržel Fond od ČNB na základě rozhodnutí ze dne 18. 12. 2009 Sp. Zn.: Sp/200911115/571 pod Č. j. 200911 0042/570 R001, které nabylo právní moci dne 21. 12. 2009.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: Fond, 1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město, tel: 558 987 101.

Zapisovaný základní kapitál: 2 100 tis. Kč; splaceno 100 %

Akcie k neinvestiční části majetku Fondu:	2 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)
Akcie k investiční části majetku fondu:	12 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy A)
	36 600 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy B)

Čistý obchodní majetek neinvestiční části Fondu:	33 780 tis. Kč
Čistý obchodní majetek investiční části Fondu:	420 478 tis. Kč

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány fondu a skupiny.

Martin Zaremba

datum narození:	18. prosince 1974
bytem:	Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec
výše podílu:	93,33 %
účast na kapitálu Fondu:	93,33 %
typ účasti:	přímá

Realitní kancelář STING, s. r. o.

IČO:	25842625
se sídlem:	1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město
výše podílu:	6,67 %
účast na kapitálu Fondu:	6,67 %
typ účasti:	přímá

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

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

V souladu s projektem vnitrostátní fúze sloučením ze dne 24. 9. 2018 došlo k přechodu veškerého obchodního jmění společnosti STAR SERVIS, s.r.o. (IČO: 465 81 928) se sídlem Českobratrská 610/19, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava jako zanikající společnosti na nástupnickou společnost, tj. Fond. Rozhodný den fúze byl stanoven projektem fúze na 1. ledna 2018.

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 ČNB oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu ust. § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.

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

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 2. Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 2.2 Portfolio manažer.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

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

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

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, 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 181 tis. Kč.

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

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 neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkou za investiční částí Fondu ve výši 33 780 tis. Kč. Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je uveden v následující tabulce.

Kategorie investičního majetku	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem výnosů z nájmů	352 759	325 852
Majetkové účasti v obchodních společnostech	47 600	47 000
Zásoby pořízené za účelem následného prodeje	305 677	222 386
Peněžní prostředky na běžných účtech	3 504	-
Pohledávky z obchodních vztahů	6 730	-
Ostatní aktiva	14 442	-

Identifikace investičního majetku Fondu podle účelu jeho pořízení

Pokud dále není u nemovitosti specifikována zástava, není nemovitost zastavena oproti závazkům vůči věřitelům.

Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmů s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m^2)	Datum pořízení	Cena celkem k 31. 12. 2018 (Kč)	Cena celkem k 31. 12. 2017 (Kč)	Zástava [2]
Komerční nemovitost, 5. května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14. 11. 2003	21 090 000	19 840 000	ne
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29. 9. 2008	9 860 000	9 630 000	ano
Komerční nemovitost, Karola Śliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná-město	1 167	30. 11. 2009	8 070 000	8 060 000	ano
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 746	13. 9. 2010	33 450 000	33 340 000	ano
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22. 10. 1997	107 840 000	95 680 000	ano
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	1. 12. 2014	72 050 000	72 960 000	ano
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17. 9. 2015	8 910 000	8 770 000	ne
3 bytové domy, Velké Karlovice	pronájem bytových a nebytových prostor	Velké Karlovice	693	30. 9. 2016	11 460 000	10 170 000	ne
Komerční nemovitost, Křižíkova 1241, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	1 819	1. 1. 2017	6 150 000	5 900 000	ne
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár	1 217	31. 3. 2017	10 080 000	8 190 000	ano
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31. 3. 2017	12 380 000	11 450 000	ano
Bytový dům Třebíč	pronájem bytových prostor	Třebíč	2 302	31. 10. 2017	12 830 000	12 740 000	ne
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	1. 1. 2018	22 980 000	[1]	ano

1) Pořízeno v roce 2018 (fúze)
2) Zástava nemovitostí ve prospěch bank (Česká spořitelna, a. s., Sberbank CZ, a. s., Komerční banka, a. s.), které jsou věřiteli Fondu

Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmů s hodnotou nepřevyšující 1 % fondového kapitálu

Fond vlastní nebytový prostor v Přerově, jehož hodnota činí 2 540 tis. Kč, a komerční nemovitost v Ostravě-Vítkovicích v hodnotě 3 550 tis. Kč.

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m²)	Datum pořízení	Cena celkem k 31. 12. 2018 (Kč)	Cena celkem k 31. 12. 2017 (Kč)
Lidická 291, Jeneč	bytový dům	Jeneč u Prahy	220	5. 4. 2017	14 200 000	13 000 000
pozemek s budovou, Praha, Slivenec	pozemek	Slivenec	2 080	24. 11. 2017	14 320 000	10 175 000
Frant. Bartoše 295, Zlín, Mladcová	rodinný dům	Mladcová	119	14. 11. 2016	1)	8 240 000
Lískovec 34, okr. Frýdek-Místek	bytový dům	Lískovec u Frýdku-Místku	320	15. 12. 2016	8 300 000	8 200 000
Na Chrástech 449, Vrané nad Vltavou	rodinný dům	Vrané nad Vltavou	260	26. 9. 2016	8 360 000	7 950 000
Dolany 13	rodinný dům	Dolany u Olomouce	175	4. 1. 2017	7 900 000	5 850 000
Resslovo náb. 2791, Opava	bytový dům	Opava	480	2. 7. 2018	7 350 000	2)
Kylešovice 579, Opava	rodinný dům	Kylešovice	160	10. 7. 2014	7 150 000	2 830 000
Řečkovice 426	rodinný dům	Řečkovice	380	12. 10. 2017	1)	5 740 000
Kamenný Újezd 59	rodinný dům	Kamenný Újezd	435	3. 7. 2017	5 530 000	5 500 000
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	130	26. 7. 2016	6 440 000	5 120 000
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	130	26. 7. 2016	6 440 000	5 120 000
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	140	26. 7. 2016	6 440 000	5 120 000
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	140	26. 7. 2016	6 440 000	5 120 000
4+kk, Jesenice	byt	Jesenice u Prahy	145	28. 12. 2017	6 510 000	4 980 000
Pod školou 32, Černolice, okr. Praha – západ	rodinný dům	Černolice	126	1. 2. 2017	1)	4 390 000
Tuchoměřice, Pod Lesem 109	rodinný dům	Tuchoměřice	230	15. 6. 2018	5 090 000	2)
Náměšť na Hané 37	bytový dům	Náměšť na Hané	600	5. 1. 2018	5 000 000	2)
Dobruška 1008	rodinný dům	Dobruška	264	12. 10. 2018	4 880 000	2)

1) Prodáno v roce 2018
2) Pořízeno v roce 2018

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje s hodnotou nižší než 1 % fondového kapitálu

Kraj	Typ	Počet	Z toho v rekonstrukci	Cena celkem k 31. 12. 2018 (Kč)
Jihomoravský	rodinný dům	6	1	10 370 000
Moravskoslezský	rodinný dům	21	11	44 435 000
Moravskoslezský	bytový dům	1	1	3 600 000
Moravskoslezský	byt	10	7	12 440 000
Moravskoslezský	pozemek	5	0	5 350 000
Vysočina	rodinný dům	3	1	8 210 000
Olomoucký	rodinný dům	10	7	24 570 000
Olomoucký	bytový dům	2	2	4 380 000
Olomoucký	byt	3	2	5 700 000
Zlínský	rodinný dům	6	4	11 240 000
Zlínský	byt	2	2	4 760 000
Zlínský	pozemek	1	0	1 170 000
Pardubický	rodinný dům	4	3	9 770 000
Pardubický	byt	1	1	2 100 000
Praha	byt	1	0	3 970 000
Středočeský	rodinný dům	2	1	4 590 000
Jihočeský	rodinný dům	1	0	700 000
Jihočeský	byt	1	0	1 650 000

Nemovitosti určené pro výstavbu rodinných domů s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Hodnota žádné z nemovitostí určených pro výstavbu rodinných domů nepřesahuje 1 % fondového kapitálu.

Nemovitosti určené pro výstavbu rodinných domů s hodnotou nižší než 1 % fondového kapitálu

Kraj	Typ	Počet	Cena celkem k 31. 12. 2018 (Kč)
Moravskoslezský	pozemek pro výstavbu	4	3 590 000
Moravskoslezský	rozestavěná stavba	3	1 730 000
Moravskoslezský	dokončená stavba	1	3 980 000
Pardubický	pozemek pro výstavbu	3	1 010 000
Zlínský	rozestavěná stavba	1	2 300 000

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

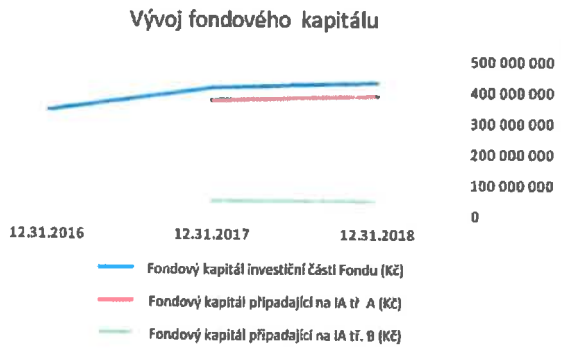
V účetním období pracoval ve Fondu jeden zaměstnanec.

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

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

13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	420 477 724	402 043 771	332 273 003
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 779 721	33 779 721	n/a
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	382 199 591	365 443 771	n/a
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	38 278 132	36 600 000	n/a
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných investičních akcií tř. A (ks):	12 900	12 900	12 900
Počet vydaných investičních akcií tř. B (ks):	36 600	36 600	n/a
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	29 627,8753	28 328,9745	n/a
Fondový kapitál investiční části Fond una 1 akcii tř. B (Kč):	1 045,8506	1 000,0000	n/a
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	16 085,5815	16 085,5815	n/a



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

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.

Ke dni 23. 4. 2018 byl statut aktualizován a doplněn z pohledu srozumitelnosti investorům. Provedené změny nebyly významné.

15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

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

Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 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 disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti.

Statutární ředitel Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Ředitel společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. (IČO: 25842625)

V účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního ředitele Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního ředitele je pět let. Statutární ředitel má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární ředitel nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Společnosti, v nichž byl statutární ředitel členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých pěti letech:

Společnost	Společník/ Akcionář	Jednatel/ Statutární ředitel	Předseda/ člen představenstva	Předseda/ člen správní rady	Předseda/ člen dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.	od 10. 11. 1999 do 10. 11. 2014	od 10. 11. 1999			
Realitní kancelář STING, s.r.o.	od 31. 8. 1999	od 31. 8. 1999			
STING Finance s.r.o.	od 27. 9. 2006	od 27. 9. 2006			
STING Stavby s.r.o.	od 18. 12. 2007	od 18. 12. 2007			
Great Buy s.r.o.	od 28. 12. 2007	od 28. 12. 2007			
MAX Finance, s.r.o.	od 29. 12. 2007	od 29. 12. 2007			
STING Reality s.r.o.	od 9. 1. 2008	od 9. 1. 2008			
STING Rental Home a.s	od 9. 4. 2008	od 17. 12. 2015	od 10. 9. 2013 do 17. 12. 2015	od 17. 12. 2015	
STING Service, a.s.	od 9. 4. 2008	od 17. 12. 2015	od 10. 9. 2013 do 17. 12. 2015	od 17. 12. 2015	
STINGcom, s.r.o.	od 27. 9. 2008	od 27. 9. 2008			
STING HOTELS s.r.o.	od 1. 11. 2015	od 1. 11. 2015			
ABC LUST s.r.o.	od 1. 11. 2015	od 1. 11. 2015			
STING PARADISE S.A.	od 16. 4. 2018	od 16. 4. 2018			
STING Development, s.r.o.	od 26. 10. 1999 do 1. 7. 2015	od 26. 10. 1999 do 1. 7. 2015			
BL STEEL, s.r.o.		od 5. 12. 2014 do 1. 7. 2015			
LUST Invest, s.r.o.	od 4. 8. 2013 do 24. 7. 2015	od 29. 7. 2002 do 2. 11. 2015			
STAR SERVIS, s.r.o.		od 11. 10. 2017 do 30. 11. 2018			

Statutární ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

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

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.

Předsedkyně správní rady Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné:

- Ředitel Realitní a investiční skupiny STING

V účetním období nenastaly žádné střety zájmů předsedkyně správní rady Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období předsedy správní rady je pět let. Předsedkyně správní rady má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Předsedkyně správní rady nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Společnosti, v nichž byla předsedkyně správní rady členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých pěti letech:

Společnost	Společník/ Akcionář	Jednatel/ Statutární ředitel	Předseda/ člen představenstva	Předseda/ člen správní rady	Předseda/ člen dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.					od 30. 11. 2016
STING Reality s.r.o.		od 2. 6. 2017			

Předsedkyně správní rady nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých pěti letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Člen správní rady: **Martin Zaremba** (den vzniku funkce: 2. listopadu 2015)
narozen: 18. prosince 1974

(viz výše)

Člen správní rady Fondu provádí mimo činnost pro Fond následující hlavní činnosti, které jsou pro Fond významné (viz výše).

V účetním období nenastaly žádné střety zájmů člena správní rady Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena správní rady je pět let. Člen správní rady má s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Člen správní rady nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídících nebo kontroních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých pěti letech (viz výše).

Člen správní nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti němu nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Generální ředitelka: **Marie Szlauerová** (den vzniku funkce: 2. listopadu 2015)
narozena: 26. dubna 1978

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.

Generální ředitelka Fondu provádí mimo činnost pro Fond činnost manažera řízení rizik v následujících subjektech Realitní a investiční skupiny STING:

- Realitní kancelář STING, s. r. o. (IČO: 25842625)
- Martin Zaremba (IČO: 60056746)

V účetním období nenastaly žádné střety zájmů generální ředitelky Fondu ve vztahu k Fondu.

Generální ředitelka byla jmenována na dobu neurčitou. Generální ředitelka má s Fondem uzavřenou pracovní smlouvu, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Generální ředitelka má uzavřenou smlouvu s dceřinou společností Fondu na výkon pozice manažera řízení rizik.

Společnosti, v nichž byla generální ředitelka členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých pěti letech:

Společnost	Společník/ Akcionář	Jednatel/ Statutární ředitel	Předseda/ člen představenstva	Předseda/ člen správní rady	Předseda/ člen dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s. r. o					od 30. 11. 2016 do 16. 11. 2018
STING Rental Home a. s.				od 17. 12. 2015	od 10. 9. 2013 do 17. 12. 2015
STING Service a. s.				od 17. 12. 2015	od 10. 9. 2013 do 17. 12. 2015
STING Reality s. r. o.		od 9. 1. 2008			

Generální ředitelka nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých pěti letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani proti ní nebylo vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Fond nebyl v účetním období smluvní stranou žádných významných smluv (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání).

Žádný z členů skupiny Fondu neuzavřel v účetním období smlouvy obsahující ustanovení, podle kterého by měl kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které by byly ke konci účetního období pro skupinu podstatné.

18. REGULOVANÉ TRHY

Investiční akcie třídy A vydané Fondem byly přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s., a to od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.

Investiční akcie třídy B vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s., a to od 7. 11. 2017.

19. RATING

Fondu nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

20. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

21. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU

Mateřská společnost, Fond, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 45 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých 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. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je investiční jednotkou, dle IFRS 10:

- která získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic těmto investorům,
- jejímž obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Své majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách.

Ke konci účetního období Fond v souladu se svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál 2018	Vlastní kapitál 2017
KREDIT FINANCE, s.r.o. (IČO: 25846949)	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %

Dceřiná společnost	2018 Aktiva netto	2018 Výnosy z hlavní činnosti	2018 Výsledek hospodaření	2017 Aktiva netto	2017 Výnosy z hlavní činnosti	2017 Výsledek hospodaření
KREDIT FINANCE, s.r.o.	55 555	3 402	1 779	56 006	2 824	2 326

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Z důvodu fúze Fondu se společností STAR SERVIS, s.r.o. zapsané v Obchodnfm rejstříku k 30. 11. 2018 představují údaje za běžné období údaje za tyto dvě spolecnosti po vyloučení vzájemných vztahů. Srovnávací údaje představují údaje za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 pouze za Fond. Kde je dopad fúze významný, je ve srovnatelných údajích zobrazen take dopad této fúze. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

Účetní závěrka
k 31. 12. 2018

Účetní závěrka k 31. 12. 2018

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:	15. 4. 2019

OBSAH

STING

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
K 31. 12. 2018

AKTIVA

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2018 Neinvestiční	Investiční	Celkem	31. 12. 2017
Dlouhodobá aktiva		**–**	**400 359**	**400 359**	**384 611**
Investiční majetek	14	–	352 759	352 759	317 286
Podíly v ovládaných osobách	15	–	47 600	47 600	67 325
Krátkodobá aktiva		**33 780**	**296 572**	**330 352**	**334 354**
Zásoby	16	–	305 677	305 677	302 357
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	–	–	–	–
Daňové pohledávky	18	–	516	516	633
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	33 780	–27 050	6 730	13 217
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	–	3 504	3 504	3 160
Časové rozlišení aktiv	19	–	13 926	13 926	14 987
Aktiva celkem		**33 780**	**696 932**	**730 712**	**718 965**

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2018 Neinvestiční	Investiční	Celkem	31. 12. 2017
Vlastní kapitál					
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	59 699
Výsledek hospodaření běžného období		–	21 871	21 871	66 950
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 425	331 198	361 623	298 109
Vlastní kapitál celkem		**33 780**	**420 478**	**454 258**	**435 823**
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	–	87 386	87 386	86 841
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	17	–	–	–	–
Odložený daňový závazek	23	–	13 116	13 116	10 023
Dlouhodobé závazky		**–**	**100 502**	**100 502**	**96 864**
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	–	125 502	125 502	133 055
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	–	25 612	25 612	23 896
Daňové závazky	23	–	842	842	874
Rezervy	24		3 217	3 217	–
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	25	–	20 779	20 779	28 453
Krátkodobé závazky		**–**	**175 592**	**175 592**	**186 278**
Vlastní kapitál a závazky celkem		**–**	**730 712**	**730 712**	**718 965**

WARIDO AUDIT s.r.o. KA ČR

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. ledna do 31. prosince 2018			Za rok od 1. ledna do 31. prosince 2017
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
Výnosy z investičního majetku	4	–	28 469	28 469	50 584
Výnosy ze zásob	5	–	82 682	82 682	94 405
Výnosy z podílů	6	–	1 750	1 750	2 287
Správní náklady	7	–	–60 545	–60 545	–68 827
Čistý provozní výsledek hospodaření		**–**	**52 356**	**52 356**	**78 449**
Osobní náklady	8	–	–255	–255	–345
Ostatní provozní výnosy	9	–	2 884	2 884	974
Ostatní provozní náklady	10	–	–24 288	–24 288	–4 303
Provozní výsledek hospodaření		**–**	**30 697**	**30 697**	**74 775**
Finanční výnosy	11	–	110	110	127
Finanční náklady	12	–	–5 574	–5 574	–4 422
Finanční výsledek hospodaření		**–**	**–5 464**	**–5 464**	**–4 295**
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		**–**	**25 233**	**25 233**	**70 480**
Daň z příjmu	13	–	–3 362	–3 362	–3 530
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		**–**	**21 871**	**21 871**	**66 950**
Ostatní úplný výsledek hospodaření		–			
Celkový úplný výsledek hospodaření		**–**	**21 871**	**21 871**	**66 950**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
K 31. 12. 2018

tis. Kč	Pozn.	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1. 1. 2017		**2 100**	**8 965**	**23 099**	**298 109**	**332 273**
Úpis akcií		–	–	36 600	–	36 600
Zisk/ztráta za období		–	–	–	66 950	66 950
Zůstatek k 31. 12. 2017		**2 100**	**8 965**	**59 699**	**365 059**	**435 823**
Dopady fúze k rozhodnému dni 1. 1. 2018		–	–	–	–3 437	–3 437
Zůstatek k 1. 1. 2018		**2 100**	**8 965**	**59 699**	**361 623**	**432 386**
Úpis akcií		–	–	–	–	–
Zisk/ztráta za období		–	–	–	21 871	21 871
Zůstatek k 31. 12. 2018		**2 100**	**8 965**	**59 699**	**383 494**	**454 257**

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

STING

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 12. 2018

tis. Kč	Poznámka	Období do 31. 12. 2018	Období do 31. 12. 2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		**25 233**	**70 480**
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty		–14 145	–24 643
Tvorba opravných položek		17 747	–38
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku		–18 484	–42 861
Změna stavu majetkových účastí		–	–18 038
Změna stavu zásob		10 373	–43 614
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		–	–
Změna stavu ostatních aktiv		–8 308	–17 135
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		–5 838	68 087
Změna stavu ostatních závazků		–9 703	72
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		**–3 125**	**–7 690**
Finanční činnost			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálových fondů		908	36 600
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		2 587	–28 617
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		**3 495**	**7 983**
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		**370**	**293**
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		3 160	2 867
Dopad fúze k 1. 1.		–26	–
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		3 504	3 160

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

(A) CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

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.

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.

STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
1. máje 540, Staré Město
739 61 Třinec
Česká republika

WARIDO Audit s.r.o. K4 CR 449

Zapisovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Základní kapitál je k 31. prosinci 2018 splacen v plné výši.

290 17 688

(B) ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 31. 12. 2018

Martin Zaremba

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").

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

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. 2018 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.

K 1. 1. 2018 došlo k fúzi Fondu se společností STAR SERVIS, s.r.o. zapsané dne 30. 11. 2018 do obchodního rejstříku. Finanční údaje za běžné období jsou součtem údajů za tyto dvě společnosti po vyloučení vzájemných vztahů.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 31. 12. Za srovnávací období je pro účely této účetní závěrky považována finanční situace Fondu ke dni 31. 12. 2017 a úplný výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a peněžní toky za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017. Tam, kde je dopad fúze významný, je ve srovnávacích údajích zobrazen také dopad fúze.

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 za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, tj. od rozhodného dne fúze do konce kalendářního roku, v němž byla fúze zapsaná do obchodního rejstříku.

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.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií B85F až B85H) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Výstupní strategie s obchodním záměrem společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o.

Dne 25. 8. 2014 byl Fondem pořízen 100% obchodní podíl ve společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. za úplatu 51 676,7 tis. Kč, a to v souladu s investiční strategií (principálně obchodním záměrem Fondu) a riziky dle platného statutu fondu k datu pořízení (s ohledem na finanční výkazy a činnost společnosti, podmínky převodní smlouvy, obchodní protistranu). Výstupní strategií Fondu této investice bylo sloučení v rámci vnitrostátní fúze Fondu se společností po nabytí obchodního podílu s rozhodným dnem k 1. 1. 2014. Od tohoto záměru bylo následně ustoupeno po posouzení předmětu činnosti společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. v návaznosti na činnost Fondu, kdy poskytování spotřebitelského úvěru bylo vyhodnoceno jako příliš riziková činnost pro Fond. Byl stanoven nový obchodní záměr a s ním související exit strategie.

Společnost KREDIT FINANCE, s. r. o. dne 24. 2. 2017 podala České národní bance žádost o udělení oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění zákona č. 183/2017 Sb. (dále jen „ZSÚ"). Na základě žádosti a vypracování požadovaných dokumentů udělila dne 21. 2. 2018 ČNB povolení k poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení a spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení. Novým záměrem investice držby 100% obchodního podílu je možný následný prodej v závislosti na zvýšení vnitřní hodnoty společnosti s ohledem na pozitivní progres podnikatelské činnosti vyplývající ze získání nebankovní licence výše popsané.

Výstupní strategií je: zvýšení tržní hodnoty společnosti v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu, tj. 10 let a více (hodnota k 31. 12. 2018 dle znaleckého posudku 47 600 tis. Kč) pro budoucí prodej zájemci o zavedenou stabilní společnost disponující licencí ČNB a svým know-how.

Výstupní strategie s obchodním záměrem společnosti STAR SERVIS, s. r. o.

Dne 11. 10. 2017 byl Fondem pořízen 100% obchodní podíl ve společnosti STAR SERVIS, s. r. o. za úplatu 18 038 tis. Kč, a to v souladu s investiční strategií (tj. účast na nemovitostní a obchodní společnosti) a riziky dle platného statutu fondu k datu pořízení (s ohledem na finanční výkazy a finanční projekci cash-flow a vyhodnocení ekonomické výhodnosti, prověrku nemovitosti v majetku a obchodní činnost nájmu společnosti).

Dne 30. 11. 2018 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno sloučení společnost STAR SERVIS, s. r. o. v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem 1. 1. 2018 s Fondem, nemovitost nacházející se na ulici Českobratrská v Ostravě byla zařazena do investičního majetku Fondu s následným záměrem ji technicky zhodnotit a držet pro výnosy z nájmu s následným prodejem v rámci růstu realitního trhu v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu.

Výstupní strategie s obchodním záměrem investičního majetku

K 31. 12. 2018 Fond vlastní ve svém portfoliu 15 investic pořízených za účelem výnosu z nájmů a 113 investic pořízených za účelem prodeje.

Pro vyhodnocení, zda Fond splňuje podle IFRS 10 podmínky pro klasifikaci jako Investiční jednotka, byly posuzovány následují 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. 2018 je následující:
  - Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
  - Realitní kancelář STING, s. r. o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
  - Ostatní investoři (vlastnictví 7 600 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 a společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. 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 zvlášť 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 vyhlašovaném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně jsou vykázány 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.

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

(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 nájmů, úroků či dividend u obchodních podílů nebo výnosů z případného prodeje). Rozhodnutí o formě realizace záleží 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 nájmů). 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 akruálním 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 přestavují 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 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 zajisťuje 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. 2018 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.

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

(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 zaplacena 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 rozdíly a nevyužité daňové 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 NENABYLY ÚČINNOSTI

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

- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 Leasingy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu se nebude rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Jelikož Fond nevyužívá leasing, neočekává změnu v doposud prezentovaných hodnotách.

- IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

- Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

- Novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaná 12. října 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

- Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasné splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

- Novelizace IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích (vydaná 12. října 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

- Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvlášť pro každý přidružený nebo společný podnik. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

- Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015–2017 (vydaná 12. prosince 2017, účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později) Tato roční zdokonalení nejsou dosud schválena EU.

- Zdokonalení IFRS (2015 – 2017) obsahují 4 novely standardů. Jedná se zejména o následující změny:
  - objasnění, že účetní jednotka přecení své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá kontrolu nad daným podnikem v souladu s IFRS 3 Podnikové kombinace;
  - objasnění, že účetní jednotka nepřeceňuje své doposud držené účasti na společné činnosti, jestliže získá společnou kontrolu nad touto společnou činností v souladu s IFRS 11 Společná ujednání;
  - objasnění, že by účetní jednotka měla u výplat dividend vždy účtovat o dopadech z titulu daně z příjmů ve výsledku hospodaření, ostatním úplném výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kam původně zaúčtovala minulé transakce nebo události, které generovaly rozdělitelné zisky; a
  - objasnění, že účetní jednotka musí stanovit částku výpůjčních nákladů splňující podmínky kapitalizace aplikací kapitalizační míry vztažené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva.

Očekává se, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku účetní jednotky.

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

tis. Kč	2018	2017
Nájemné	24 000	24 373
Přecenění investičního majetku	–1 297	21 527
Ostatní výnosy z investičního majetku	5 766	4 684
Celkem	**28 469**	**50 584**

5. VÝNOSY ZE ZÁSOB

tis. Kč	2018	2017
Tržby za zboží	254 309	320 133
Náklady na prodej zásob	–185 864	–227 276
Výnosy z vlastní výstavby	3 157	3 235
Náklady na vlastní výstavbu	–2 612	–2 455
Přecenění zásob	13 692	–768
Celkem	**82 682**	**94 405**

6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2018	2017
Přecenění majetkových účastí	1 750	2 287
Celkem	**1 750**	**2 287**

7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Spotřeba kancelářského materiálu	840	814
Spotřeba energií	6 389	5 256
Audit	404	140
Opravy dlouhodobého majetku	4 379	2 681
Náklady na pořízení a prodej investic	35 327	48 315
Náklady na služby administrátora	2 638	2 180
Náklady na služby depozitáře	555	289
Ostatní správní náklady	10 013	9 152
Celkem	**60 545**	**68 827**

8. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Mzdové náklady	181	262
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	61	72
Ostatní osobní náklady	11	11
Celkem	**255**	**345**

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	–734	329
Smluvní pokuty	3 371	425
Ostatní provozní výnosy	247	220
Celkem	**2 884**	**974**

10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Daně a poplatky	1 217	531
Tvorba (+) / Rozpouštění (–) opravných položek	15 263	38
Ostatní provozní náklady	7 808	3 734
Celkem	**24 288**	**4 303**

Tvorba opravných položek v roce 2018 se vztahuje k nárokům vůči zhotovitelům rekonstrukcí.

11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Výnosové úroky	78	67
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	–	60
Ostatní finanční výnosy	32	–
Celkem	**110**	**127**

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2018	2017
Nákladové úroky	5 376	4 020
Ostatní finanční náklady	198	402
Celkem	**5 574**	**4 422**

13. DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	2018	2017
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	–1 321	–1 962
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	–2 041	–1 568
Celkem	**–3 362**	**–3 530**

14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2018	2017
Stav k 1. lednu	317 286	252 899
Dopad fúze	18 983	–
Přírůstky	18 522	23 636
Úbytky	–735	–1 450
Převody	–	17 074
Dopad změn reálné hodnoty	–1 297	25 127
Celkem	**352 759**	**317 286**

15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2018	2017	2018	Přírůstky/ Úbytky	Přecenění	2017
KREDIT FINANCE, s.r.o.	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	47 600	–	1 750	45 850
STAR SERVIS, s.r.o.	Služby v oblasti nájmů	Česká republika	–	100 %	–	–18 038	–3 437	21 475
Celkem					**47 600**	**–18 038**	**–1 687**	**67 325**

16. ZÁSOBY

tis. Kč	2018	2017
Stav k 1. lednu	302 357	257 974
Přírůstky	312 741	522 816
Úbytky	–359 875	–458 527
Převody	–	–17 074
Dopad změn reálné hodnoty	50 454	–2 832
Celkem	**305 677**	**302 357**

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 234 203 tis. Kč k 31. 12. 2018, resp. 247 149 tis. Kč k 31. 12. 2017.

17. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	2018	2017
Aktiva vykázaná v reálné hodnotě		
Cashpooling	–	–
Dlouhodobé	–	–
Krátkodobé	–	–
Ostatní finanční aktiva celkem	–	–
Pasiva vykázaná v reálné hodnotě		
Cashpooling	25 612	23 896
Ostatní finanční pasiva	–	–
Dlouhodobé	–	–
Krátkodobé	25 612	23 896
Ostatní finanční pasiva celkem	**25 612**	**23 896**

18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky ve výši 516 tis. Kč, resp. 633 tis. Kč zahrnují rozdíl mezi kalkulovanou daní z příjmů a součtem záloh na daň z příjmu k 31. prosinci 2018, resp. k 31. prosinci 2017.

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2018	2017
Pohledávky z obchodních vztahů	1 556	4 619
Jiné pohledávky	4	3 839
Dohadné účty aktivní	2 587	2 461
Zaplacené zálohy	2 583	2 298
Celkem pohledávky z obchodních vztahů	**6 730**	**13 217**
Náklady příštích období	13 926	14 987
Celkem	**20 656**	**28 804**
Krátkodobé	20 656	28 204
Dlouhodobé	-	-

20. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	2018	2017
Běžné účty u bank	3 386	3 047
Pokladní hotovost	118	113
Celkem	**3 504**	**3 160**

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
Celkem	**2 100**	**2 100 000**	**0**

22. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	2018	2017
Zajištěné bankovní úvěry	95 888	101 696
Revolvingový úvěr	110 000	110 000
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	–	1 200
Podřízené úvěry	7 000	7 000
Celkem	**212 888**	**219 896**
Dlouhodobé	87 386	86 841
Krátkodobé	125 502	133 055
Celkem	**212 888**	**219 896**

K 31. prosinci 2018 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2018	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	281 713	75 825	2021–2042	Investiční majetek 276 710 tis. Kč
Jiné úvěry	42 000	35 000	2024	

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	

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. 2018	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	33 450	4,58 %
Bytový dům Karviná	8 070	1,10 %
Bytový dům Bohumín	9 860	1,35 %
Komerční dům TUZEX	72 050	9,86 %
Obchodní dům MOND	107 840	14,76 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	10 080	1,38 %
Komerční dům Kopřivnice	12 380	1,69 %
Komerční dům Ostrava	22 980	3,14 %
Celkem	**276 710**	**37,87 %**

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 %
Celkem	**260 785**	**36,27 %**

23. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	2018	2017
DPH	834	866
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	8	8
Ostatní daně a poplatky	–	–
Odložený daňový závazek	13 116	10 023
Celkem	**13 958**	**10 897**

24. REZERVY

Rezervy byly vytvořeny na uplatněné reklamace, kde k datu účetní závěrky nebylo vyhodnoceno posouzení nároku, avšak existuje pravděpodobnost budoucího plnění.

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

25. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2018	2017
Závazky z obchodních vztahů	8 389	12 747
Závazky vůči zaměstnancům	12	12
Ostatní závazky	–	–
Přijaté zálohy	4 783	3 968
Dohadné účty pasivní	7 072	11 273
Účty časového rozlišení	523	453
Celkem	**20 779**	**28 453**
Dlouhodobé	–	–
Krátkodobé	20 779	28 453
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**20 779**	**28 453**

26. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2018	2017
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 016	1 605
Ostatní finanční nástroje	–	–
Pasiva		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	7 000	8 200
Ostatní finanční nástroje	25 612	23 896
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 595	2 058

tis. Kč	2018	2017
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku	4 371	4 600
Náklady		
Správní režie	20 290	20 960
Ostatní provozní náklady	841	416
Finanční náklady	6	736

WARIDO Audit s.r.o. K4 CR

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2018 tvoří především pohledávka z titulu poskytnutých záloh na rekonstrukce ve výši 8 016 tis. Kč za STING Stavby s.r.o.

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.

Ostatní finanční nástroje tvoří závazky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 25 612 tis. Kč k 31. 12. 2018 a ve výši 23 896 tis. Kč k 31. 12. 2017.

Podřízený dluh k 31. 12. 2018 evidoval Fond vůči panu Martinu Zarembovi ve výši 7 mil. Kč.

Podřízený dluh vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 35 mil. Kč byl v průběhu roku 2017 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. (v roce 2018 došlo ke změně názvu na STING Stavby s.r.o.) včetně úroků ve výši 717 tis. Kč, resp. 510 tis. Kč.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2018 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (49 tis. Kč), závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (1.473 tis. Kč) a závazky vůči společnosti STING Stavby s.r.o. (73 tis. 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).

Za rok 2018 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (2 079 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (2 040 tis. Kč), STING Finance s.r.o. (178 tis. Kč) a STING Stavby s.r.o. (74 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).

Správní režie v roce 2018 představovaly nájemné a provize od společnost Realitní kancelář STING, s.r.o. (celkem ve výši 11 501 tis. Kč), náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (celkem ve výši 8 789 tis. Kč).

Správní režie v roce 2017 představovaly nájemné a provize od 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).

Finanční náklady za rok 2018 zahrnují zejména úrokové náklady ve výši 6 tis. Kč z přijatých půjček od společnosti STING Stavby s.r.o. a Great Buy s.r.o.

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.

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.

27. 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. 2018	**31. 12. 2017**
Investiční majetek	48,3 %	44,1 %
Investice do majetkových účastí	6,5 %	9,4 %
Zásoby určené k obchodování	41,8 %	42,1 %
Ostatní dlouhodobá aktiva		
Celkem	**96,6 %**	**95,5 %**

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.

WARIDO Audit s.r.o. KA CR 419

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 2018	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 504	0	0	0	3 504
Celkem	**3 504**	**0**	**0**	**0**	**3 504**
Přijaté úvěry a půjčky	167 101	11 772	0	0	178 873
Celkem	**167 101**	**11 772**	**0**	**0**	**178 873**
Gap	–163 597	–11 772	0	0	–175 369
Kumulativní gap	**–163 597**	**–175 369**	**–175 369**	**–175 369**	**–175 369**

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
Celkem	**3 160**	**0**	**0**	**0**	**3 160**
Přijaté úvěry a půjčky	170 369	13 919	0	0	184 288
Celkem	**170 369**	**13 919**	**0**	**0**	**184 288**
Gap	–167 209	–13 919	0	0	–181 128
Kumulativní gap	**–167 209**	**–181 128**	**–181 128**	**–181 128**	**–181 128**

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 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 2018	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	352 759	352 759
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0	47 600	47 600
Zásoby určené k obchodování	0	305 677	0	0	0	305 677
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	21 172	0	0	0	0	21 172
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 504	0	0	0	0	3 504
Celkem	**24 676**	**305 677**	**0**	**0**	**400 359**	**730 712**
Přijaté úvěry a půjčky	0	125 502	57 282	30 104	0	212 888
Ostatní finanční instrumenty	0	25 612	0	0	0	25 612
Obchodní a ostatní závazky	37 954	0	0	0	0	37 954
Vlastní kapitál	0	0	0	0	454 258	454 258
Celkem	**37 954**	**151 114**	**57 282**	**30 104**	**454 258**	**730 712**
Gap	–13 278	154 563	–57 282	–30 104	–53 899	0
Kumulativní gap	**–13 278**	**141 285**	**84 003**	**53 899**	**0**	**0**

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
Celkem	**31 997**	**302 357**	**0**	**0**	**384 611**	**718 965**
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
Celkem	**39 350**	**156 951**	**51 099**	**35 742**	**435 823**	**718 965**
Gap	–7 353	145 406	–51 099	–35 742	–51 212	0
Kumulativní gap	**–7 353**	**138 0533**	**86 954**	**51 212**	**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.

28. 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 2018	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Investiční majetek	0	352 759	0	352 759
Investice do majetkových účastí	0	47 600	0	47 600
Zásoby určené k obchodování	0	305 677	0	305 677
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	6 730	0	0	6 730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 504	0	0	3 504
Přijaté půjčky a úvěry	212 888	0	0	212 888
Ostatní finanční instrumenty	0	0	25 612	25 612
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	20 256	20 256
Celkem	**223 122**	**706 036**	**45 868**	

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
Celkem	**236 293**	**686 968**	**51 896**	

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

29. 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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný 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 2018	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	352 759	352 759
Investice do majetkových účastí	0	0	47 600	47 600
Zásoby určené k obchodování	0	0	305 677	305 677
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	87 386	87 386
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0
Celkem	**0**	**0**	**793 422**	**793 422**

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR

Hierarchie reálné hodnoty:

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
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
Celkem	**0**	**0**	**773 809**	**773 809**

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 2018	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	6 730	6 730	6 730
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 504	3 504	3 504
Závazky			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	125 502	125 502	125 502
Ostatní finanční instrumenty	25 612	25 612	25 612
Obchodní a ostatní závazky	20 256	20 256	20 256

tis. Kč k 31. prosinci 2017	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	13 217	13 217	13 217
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 160	3 160	3 160
Závazky			
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

30. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

V Třinci dne 15. dubna 2019

.....

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

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR 449

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. 2018 do 31. 12. 2018 (dále jen „účetní období") dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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.

Ovládaná osoba ovládá společnost Kredit FINANCE, s. r. o., IČO 25846949, velikost majetkové účasti a hlasovacích práv ovládané osoby na společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. činí 100 %.

Martin Zaremba

Bytem Dukelská 996, 739 61 Třinec

nar. 18. 12. 1974

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
STING Stavby 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
STING Rental Home, a. s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

Název společnosti	IČO	Podíl	Řízená
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Service a.s.	28190254	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Stavby s.r.o.	27824209	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
Great Buy s.r.o.	27824306	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Finance s.r.o.	27777596	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STINGCom, s.r.o.	27857689	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING HOTELS s.r.o.	04520491	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
ABC Lust s.r.o. (50 %)	04520475	50% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Reality, s.r.o.	43895425	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
MAX Finance, s.r.o.	43895743	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Rental Home, a.s.	28205804	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo

Ovládající osoba v účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. (IČO 25846949), a to prostřednictvím společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (IČO 29017688), jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl v této společnosti. Ovládající osoba v účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti MAX FINANCE, s.r.o. (IČO 43895743), a to prostřednictvím společnosti KREDIT FINANCE (IČO 25846949), jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl v této společnosti.

Pan Martin Zaremba je dále ovládající osobou vůči společnosti STING PARADISE, S.A. se sídlem v Hondurasu, ve které vlastní 100% podíl. Z pohledu tamní legislativy jde o neaktivní nemovitostní společnost, které jako takové nebylo přiděleno RTN (tj. ekvivalent IČO). Zatímco ostatní osoby ovládané Martinem Zarembou jsou podrobeny jednotnému řízení a jedná se tak o členy koncernu, společnost STING PARADISE, S.A. součástí koncernu není, neboť řídící osoba na tuto společnost nevyvíjí vliv za účelem dlouhodobého prosazování koncernových zájmů v rámci jednotné politiky koncernu, koordinaci a koncepční řízení ani jedné z významných složek nebo činností v rámci podnikání koncernu. Ačkoliv jde tedy o společnost, kterou vlastní a ovládá stejný vlastník jako ostatní členy Realitní a investiční skupiny STING, z pohledu obchodního vedení a řízení jde o samostatnou společnost.

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 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 uzavřené v účetním období

- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 100602-3 – dodávka a montáž kuchyňské linky
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 97739 – vysoušení přízemního bytu
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 103074 – rekonstrukce budovy č.p. 504 Haukovice
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 103299 – rekonstrukce RD v Protivanově
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 102096-2 – dodávka a montáž kuchyňské linky
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. N14 – rekonstrukce a vybudování bytů v budově č.p. 646 Žďár nad Sázavou
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 97835 – rekonstrukce osmi bytových jednotek na adrese Ernsta Macha č.p. 866
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 106079 – rekonstrukce RD v Suchohrdlech u Miroslavi č.p. 10
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 97349 – výstavba RD na pozemku p.č. 2176/4, k.ú. Dolní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 95116 – vybudování bytů v budově č.p. 1294 v části obce Vsetín
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 103285 – výstavba RD č.1, k.ú. Horní Domaslavice, p.č. 945/5
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 102899 – výstavba RD č. 2, k.ú. Horní Domaslavice, p.č. 945/5
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 92483 – výstavba RD na pozemku p.č. 540/2 v k.ú. 724 335 Podolí
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 103409 – dodávka a montáž kuchyňské linky, koupelny
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 93708 – rekonstrukce budovy č.p. 188 Horní Tošanovice

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- 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
- 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 vyplývajících ze 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 31. března 2019

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

Zpráva auditora

Zpráva auditora

WARiDO

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. („Společnost"), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, z výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící k 31. prosinci 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2018 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k 31. prosinci 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

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

Důležité záležitosti

Upozorňujeme na kapitolu 2, písmeno H a kapitolu 16 Přílohy účetní závěrky k 31. 12. 2018, které popisují aplikaci standardu IAS 2 v případě ocenění zásob v reálné hodnotě. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Posouzení povinnosti konsolidace	
Na základě požadavků IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka společnost posoudila podmínky pro klasifikaci Investiční jednotky a došla k závěru, že splňuje podmínky pro vykazování v reálné hodnotě a může využít možnosti výjimky z konsolidace. Vyhodnocení posuzuje v kapitole 2 bod A. Přílohy k účetní závěrce k 31. 12. 2018. Z tohoto důvodu nekonsoliduje svou dceřinou společnost KREDIT FINANCE, s. r. o., ve které má 100% účast na vlastním kapitálu. Ocenění investice v dceřiné společnosti vykazuje v reálné hodnotě na základě znaleckého ocenění a prezentuje investice v souladu s IFRS 9 - Finanční nástroje.	V rámci auditorských postupů byly posuzovány jednotlivé požadavky IFRS 10 a jejich aplikace společností. Předložen byl znalecký posudek, jehož předmětem bylo ocenění investice reálnou hodnotou. Dle našeho názoru společnost postupovala v souladu s požadavky, když oprávněně využila možnosti výjimky z konsolidace.
Posouzení použitého 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 zásob 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. Předmětem posuzování aplikovaného ocenění reálnou hodnotou byly také znalecké posudky, na jejichž základě bylo vyčísleno a stanoveno ocenění reálnou hodnotou k 31. 12. 2018. Na základě posuzování jsme k závěru, že předpoklady pro ocenění majetku a dluhů Společnosti v účetní závěrce k 31. 12. 2018 v reálné hodnotě, jsou správné.

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 ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá Správní rada.

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (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 nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele a správní radu, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, 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.

V Ostravě dne 26. dubna 2019

WARIDO Audit s. r. o.
Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 449

WARIDO Audit s.r.o. KA ČR 449

prof. Ing. Renáta Hótová, Dr.
Číslo auditorského oprávnění auditora 1372

WARIDO Audit s. r. o.
Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava, Česká republika
zapsána Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 50252
Tel: +420 596 014 222, www.warido.cz
IČ: 268 44 257, DIČ: CZ26844257