



# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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





# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	18
Profil Fondu .....	28
Zpráva o vztazích .....	43
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019.....	49
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019 .....	54
Zpráva auditora.....	84

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Skupina STING</b>	Realitní a investiční skupina STING, tj. skupina ekonomicky propojených společností ovládaných panem Martinem Zarembou

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

<b>Dohoda FATCA</b>	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.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



# Čestné prohlášení

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

V Třinci dne 29. dubna 2020



---

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

**Martin Zaremba**  
statutární ředitel

# Informace pro akcionáře

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

## 1. ČÁST

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

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU

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 akcií jeden hlas.

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

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

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- 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,
- 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,
- volba a odvolání statutárního ředitele,
- 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.

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU

**Statutární ředitel**

**Martin Zaremba**

(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)

narozen: 18. 12. 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 vybuodoval 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;

Vzhledem k tomu, že statutárnímu řediteli nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární ředitel oprávněn požádat valnou hromadu jako nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární ředitel však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU

**Předseda správní rady:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (den vzniku funkce: 2. 11. 2015)  
narozena: 31. 10. 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. 11. 2015)  
narozen: 18. 12. 1974  
vzdělání: středoškolské

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:

- a) 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;
- b) předkládá 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;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) 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.

#### 1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU

**Předsedkyně výboru pro audit:** **Ing. Dagmar Kulišová** (den vzniku funkce: 28. 12. 2015)  
narozena: 13. 4. 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** (viz výše) (den vzniku funkce: 28. 12. 2015)  
narozena: 31. 10. 1978  
vzdělání: vysokoškolské

**Členka výboru pro audit:** **Gabriela Kropová** (den vzniku funkce: 28. 12. 2015)  
narozena: 6. 9. 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. 12. 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 přítomných členů výboru pro audit. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas. Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.



## 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU

Fond ve vztahu k statutárnímu řediteli, správní radě 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.

## 1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

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

Sídlo:	1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61
Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:	100 %
Statutární orgán	<b>Martin Zaremba</b> (den vzniku funkce: 10. 11. 2014) narozen: 18. 12. 1974 bytem: Dukelská 996, Lyžbice, Třinec, PSČ 739 61
Funkce	jednatel
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně

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

Fond na základě ust. § 23a Zákona o účetnictví použil mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. 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 řídicího 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.

## 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním ředitelem Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně 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.

## 2. ČÁST

### 4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

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

<b>generální ředitelka</b>	<b>Marie Szlauerová</b>	(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)
<b>pověřená řízením rizik</b>	narozena 26. 4. 1978 vzdělání: středoškolské	

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.

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

<b>Portfolio manažer</b>	<b>Martin Zaremba</b> (viz výše)
	narozen: 18. 12. 1974
	vzdělání: středoškolské

### 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji 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. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

#### Statutární orgán

<b>Statutární ředitel:</b>	<b>Martin Zaremba</b> (viz výše)	(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)
	narozen: 18. prosince 1974	
	vzdělání: středoškolské	

Výkon funkce člena statutárního orgánu Fondu je bezúplatný. Statutární ředitel nebyl v souvislosti se svou funkcí statutárního ředitele Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby. Statutární ředitel je akcionářem Fondu.

#### Kontrolní orgán

<b>Předsedkyně správní rady:</b>	<b>Ing. Taťána Cieslarová, FCCA</b> (viz výše)	(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)
	narozena: 31. října 1978	
	vzdělání: vysokoškolské	

Výkon funkce předsedy správní rady je bezúplatný. Předsedkyně správní rady nebyla v souvislosti se svojí pozicí ve Fondu odměňována z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby.

**Člen správní rady:** **Martin Zaremba** (viz výše) (den vzniku funkce: 2. 11. 2015)  
narozen: 18. prosince 1974  
vzdělání: středoškolské

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu a jeho skupiny je bezúplatný. Člen správní rady nebyl v souvislosti se svojí pozicí ve Fondu odměňován z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby. Člen správní rady je akcionářem Fondu.

**Generální ředitelka:** **Marie Szlauerová** (den vzniku funkce: 2. 11. 2015)  
narozena: 26. 4. dubna 1978  
vzdělání: středoškolské

Za výkon funkce generálního ředitele 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 2019 činily 225 496 Kč a příjmy od společností ve skupině Fondu v roce 2019 činily 42 844 Kč. Generální ředitelka je akcionářem Fondu.

Dále je generální ředitelka odměňována v souvislosti 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)

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

### 6.1. STATUTÁRNÍ ORGÁN

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

### 6.2. KONTROLNÍ ORGÁN

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

### 6.3. OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Příjem generálního ředitele jako odměna za výkon funkce činil 179 938 Kč. S výkonem funkce nejsou spojena žádná nepeněžitá plnění.

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

Martin Zaremba jako statutární ředitel a člen správní rady držel ve svém vlastnictví celkem 1 960 zakladatelských akcií a 12 040 investičních akcií tř. A Fondu. Generální ředitelka Marie Szlauerová držela ve svém vlastnictví 1 400 investičních akcií tř. B Fondu. V majetku ostatních členů správní rady nejsou žádné cenné papíry 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.

## 8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**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 tř. A a investiční akcie tř. B. Investiční akcie tř. B jsou od 7. 11. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., akcie třídy A byly dne 8. 12. 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 je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií, jak je uvedeno v kap. 5 Investiční přílohy Statutu.

### 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.

## 9. 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. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

## 10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU

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

Hospodářský výsledek Investiční části Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku z investiční činnosti Fondu a náklady na zajištění činnosti investiční činnosti Fondu. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární ředitel Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán a který předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Investiční části Fondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

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 a B 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.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období, ani v účetním období předcházejícím Účetní období, nebyly k investičním akciím vypláceny žádná dividendy.

## 11. 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.

## 12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond

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 akcií odkoupených 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. ledna 2016 do 8. prosince 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.

### Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držných Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

### Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliv na počet akcií.

## Dceřiné společnosti:

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

Základní kapitál: 20 000 tis. Kč

Vlastní kapitál: 48 160 tis. Kč

## 13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem statutárního ředitele. Statutární ředitel 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 ředitele Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární ředitel 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.

## 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY FONDU

### Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

## **15. 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 akciami 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 akciami spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciami není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## **16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV**

Se zakladatelskými akciami Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciami 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 akciami spojeno hlasovací právo.

## **17. 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.

## **18. 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 orgánu 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.

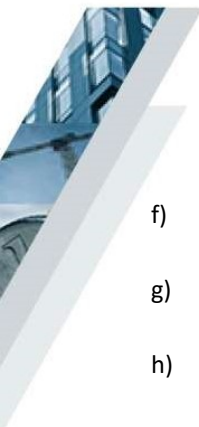
## **19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

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) 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,
  - i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) 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;
- b) předkládá 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;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo stanovy Fondu v souladu se zákonem svěřují do působnosti statutárního ředitele či jiného orgánu společnosti.

## **20. 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 ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

## **21. 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.

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

Dle stanov čl. 8 – 10 a investiční přílohy statutu Fondu části V. účinných ke Dni ocenění Fond vydává dva druhy investičních akcií rozdělených do tříd A a B. Fond umožnil svým zaměstnancům, spolupracovníkům a členům statutárního a kontrolního orgánu nabývat investiční akcie třídy B nesoucí vyšší míru zhodnocení.

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

<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. Máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 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 26 652 tis. Kč (v roce 2018 činil 24 000 tis. Kč) a obchodní marže z prodeje nemovitostí činila 40 321 tis. Kč (v roce 2018 činila 68 931 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, v oblasti investic do nemovitostí za účelem výnosů z nájmu jde o bytové domy i nemovitosti s bytovými i nebytovými prostory. Výnosové nemovitosti jsou soustředěny na území Moravy, zejm. Severní Moravy; nemovitosti pořizované za účelem dalšího prodeje se nacházejí rovnoměrně na území ČR s výjimkou regionu Západních Čech.

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.

### Investiční cíl a strategie

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, 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.

### 1.1 Druhy majetkových hodnot

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami, do nichž Fond investuje, jsou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

1.1.1 Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), související movité věci a případné vyvolané investice (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;
- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí ve svém majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

1.1.2 Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“). Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřízených za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

1.1.3 Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:

- výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám;
- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Požizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účastí v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

1.1.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

- proces přeměny, v níž budou Fond a obchodní společnost Investiční přílohy zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;

- převzetí jmění obchodní společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

#### 1.1.5 Movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

#### 1.1.6 Movité věci, které nejsou spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond dále může nabývat také movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční či rizikový profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

#### 1.1.7 Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

Fond může zřídit k takovému vkladu právo inkasa třetí osoby za účelem splácení přijatého bankovního nebo mimobankovního financování. Předpokladem zřízení práva inkasa je řádné vymezení podmínek jeho uplatnění a skutečnost, že zřízení takového inkasa není ve zcela zjevném rozporu s běžnou tržní praxí v místě a čase obvyklou.

#### 1.1.8 Poskytování úvěrů a zápůjček

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné.

#### 1.1.9 Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

#### 1.1.10 Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

- Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.
- Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.
- Užitné vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.
- Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.
- Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).
- Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

Fond může poskytovat za úplaty práva k nehmotným statkům v majetku Fondu k jejich užívání třetím osobám.

#### 1.1.11 Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- nástroje peněžního trhu.

#### 1.1.12 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- do dvoustranných úvěrových vztahů mezi Fondem (jako úvěrujícím) a společností Realitní kancelář STING, s.r.o. (jako úvěrovaným a členem ekonomicky spjaté skupiny) nesoucích Fondu předem stanovený úrokový výnos, a to formou tzv. reálného cash-poolingu umožňujícího Fondu volně nakládat s poskytnutými prostředky, přičemž maximální výše tímto způsobem zhodnocovaného likvidního investičního majetku Fondu může dosahovat až 15 % celkové hodnoty investičního majetku Fondu.

## 2. INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

### Výnosové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond ve svém majetku eviduje 13 (v roce 2018 evidoval 15) nemovitostí pořízených za účelem výnosů z nájmu (dále jen "výnosové nemovitosti"). Celková hodnota dle znaleckého posudku činí ke Dni ocenění 380 380 tis. Kč (v roce 2018 činila 343 240 tis. Kč).

U jedné z výnosových nemovitostí probíhala v roce 2019 příprava projektové dokumentace k rekonstrukci, zajišťování souvisejícího stavebního povolení a přípravné práce k rekonstrukci. Fond má pro tuto investice schválený účelový dlouhodobý bankovní úvěr. U dalších dvou nemovitostí Fond vyhodnotil projektovou dokumentaci a rozhodl se v rekonstrukci nepokračovat a nemovitosti zařadit zpět mezi nemovitosti určené k prodeji.

Provoz a rekonstrukce všech nemovitostí v portfolio Fondu jsou zabezpečovány v souladu s příslušnými právními předpisy a nemají významný negativní dopad na životní prostředí.

Vybrané výnosové nemovitosti v portfolio Fondu jsou zastaveny za poskytnuté bankovní úvěry.

### Obrátkové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond eviduje 92 (v roce 2018 evidoval 113) nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje; z toho 7 bytových domů, z nichž 4 byly v roce 2019 v rekonstrukci, dále je 11 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 225 548 tis. Kč (v roce 2018 činila 292 108 tis. Kč).

## 3. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Během Účetního období Fond investoval do pořízení dvou nemovitostí jako rozšíření portfolia výnosových nemovitostí.

V únoru 2019 Fond pořídil v Opavě, části Předměstí, průmyslový areál zastavěný osmi budovami, které jsou nájemníky využívány zejm. ke skladovacím účelům, popř. pro obchod nebo poskytování služeb. Celková hodnota investice byla

54 082 tis. Kč, přičemž některé objekty budou vyžadovat v budoucnu rekonstrukci pro zajištění plné kapacity obsazenosti. V souladu s akviziční dohodou Fondu náleží nájemné od května 2019, tj. za rok 2019 částka 3 707 tis. Kč. Akvizice této nemovitosti je částečně financována dlouhodobým bankovním úvěrem.

V prosinci 2019 Fond pořídil polyfunkční objekt s byty v Třinci, část Staré Město. Hodnota investice byla 14 263 tis. Kč. Nemovitost byla plně obsazena, s ohledem na datum nabytí vlastnictví přechází práva z nájmu na Fond od ledna 2020. Akvizice této nemovitosti je částečně financována dlouhodobým bankovním úvěrem, který byl načerpán až v roce 2020.

Na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci, která má v portfoliu výnosových nemovitostí ke Dni ocenění nejvyšší hodnotu (tj. 108 350 tis. Kč) probíhaly během celého roku 2019 průběžné rekonstrukce vybraných objektů v celkové hodnotě 1 643 tis. Kč. Záměrem Fondu je v těchto rekonstrukcích pokračovat také v příštím roce, zatímco je vyhodnocována rozsáhlejší rekonstrukce zaměřená na zhodnocení prostor k pronájmu. Výnosy z nájmu této nemovitosti nejsou z důvodu fázování probíhajících plánovaných rekonstrukcí výrazně dotčeny. Fond financoval provedené rekonstrukce z vlastních zdrojů.

Na nemovitosti Bytový dům Žďár and Sázavou byla během roku 2019 dokončena rozsáhlá rekonstrukce v hodnotě 19 898 tis. zakončená kolaudací na konci října 2019. Bytové jednotky byly nabídnuty k pronájmu a ke Dni ocenění byla významná část jednotek pronajmuta. Fond financuje rekonstrukci z dlouhodobého úvěru poskytnutého bankou.

Fond během Účetního období nadále investoval do nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje. Pořízeno tak bylo 75 (v roce 2018 bylo pořízeno 44) nemovitostí v celkové pořizovací hodnotě 122 782 tis. Kč (v roce 2018 v hodnotě 73 355 tis. Kč). Během roku 2019 Fond investoval převážně do nemovitostí bez následné rekonstrukce. Vybrané obrátkové nemovitosti jsou použity jako zástava u banky pro účely krátkodobého revolvingového úvěru.

Fond v souvislosti s investicemi do nemovitostí nemá ke Dni ocenění budoucí investice, k nimž by se pevně zavázal.

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

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.

### 3.1. HOSPODAŘENÍ 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 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 investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem, tj. ztrátou ve výši 32 353 tis. Kč, a to zejména vlivem dopadu zúčtování oceňovacích rozdílů z přecenění investičního majetku a zásob nemovitostí do nákladů ve výši 65 625 tis. Kč. Během roku 2018 totiž došlo k enormnímu nárůstu cen nemovitostí a významným přeceňovacím rozdílům zaúčtovaným k 31.12.2018. V souvislosti s prodejem takto přeceněných zásob v roce 2019 činil objem oceňovacích rozdílů rozdíl zúčtovaný do nákladů v Účetním období částku ve výši 50 535 tis. Kč. Cenový nárůst nemovitostí se v roce 2019 výrazně zpomalil, přičemž oceňovací rozdíly zaúčtované k 31.12.2019 do výnosů k obrátkovým nemovitostem činily pouze 8 570 tis. Kč. Obdobná situace probíhala při ocenění výnosových

nemovitostí, kdy cenový nárůst v roce 2018 a jeho zpomalení v roce 2019 ovlivnily hospodářský výsledek v Účetním období nákladem ve výši 23 660 tis. Kč (největší dopad do ocenění měla nemovitost Žďár and Sázavou z důvodu rozsáhlé rekonstrukce, a nemovitost Opava z důvodu potřebných oprav k zajištění plánované obsazenosti). Bez dopadu oceňovacích rozdílů by hospodaření Fondu v Účetním období skončilo ziskem ve výši 33 090 tis. Kč

Během Účetního období došlo ke změně prezentace přímých nákladů na prodej obrátkových nemovitostí, které byly v předchozím období zahrnuty do správních nákladů, kdežto v roce 2019 byly po dohodě s auditorem zahrnuty do nákladů na prodané zboží. Obchodní marže ve výši 40 321 tis Kč je tedy ke Dni ocenění vypočtena jako rozdíl mezi prodejní cenou obrátkových nemovitostí při prodeji a jejich pořizovací cenou včetně příp. nákladů na rekonstrukci a nově také včetně všech nákladů souvisejících s jejich prodejem. V roce 2018 byla vykázána obchodní marže 68 931 tis. Kč (tj. bez dopadu alokovaných nákladů na prodej). Pokud by byla obchodní marže v roce 2018 vypočtena stejnou metodikou, dosahovala by výše 50 220 tis. Kč. Meziroční výrazná změna v ve srovnatelném údaji o obchodní marži byla způsobena nižším počtem prodaných nemovitostí, tj. 102 nemovitostí v roce 2019 a 136 nemovitostí v předchozím období. Důvodem poklesu byl nižší počet ekonomicky výhodných příležitostí s ohledem na cenový vývoj na trhu realit. Hrubá obchodní marže na jeden obchodní případ však v roce 2019 vzrostla na 395 tis. (z 369 tis. v roce 2018), tj. o 7.04 %.

Výnosy z nájmu činily 26 652 tis. Kč, v roce 2018 byla jejich hodnota 24 000 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 2 652 tis. Kč (11.05 %) bylo zahrnutí nájmu z nově pořízené nemovitosti v Opavě, a to od května 2019 (viz výše). U nemovitostí v portfoliu Fondu nedochází k významným výkyvům v obsazenosti ani úrovni výběru nájemného; k výkyvům dochází většinou pouze v souvislosti s probíhajícími rekonstrukcemi, které se však Fond snaží fázováním prací minimalizovat.

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 společnosti, v níž má Fond majetkovou účast, tj. společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně 971 tis. Kč před zdaněním.

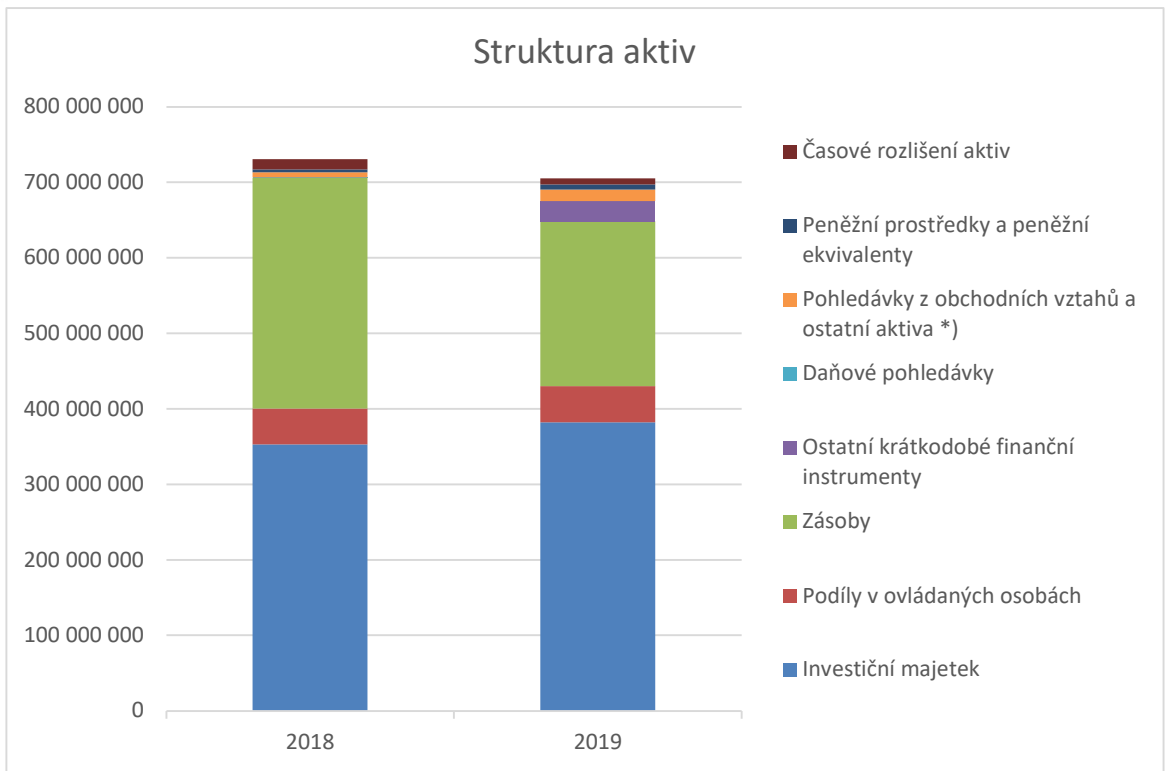
### 3.2. STAV MAJETKU A ZÁVAZKŮ FONDU

Hodnota celkového portfolia Fondu meziročně klesla o 5,64 % (tj. o 36 226 tis. Kč). Pokles hodnoty aktiv byl způsoben přeceněním nemovitostí a poklesem počtu obrátkových nemovitostí v portfoliu ke Dni ocenění, kdy v roce 2019 bylo ke dni Ocenění v zásobách společnosti 82 rychloobrátkových nemovitostí (v hodnotě 605 928 tis. Kč), přičemž v roce 2018 jich bylo 115 (v hodnotě 642 154 tis. Kč).

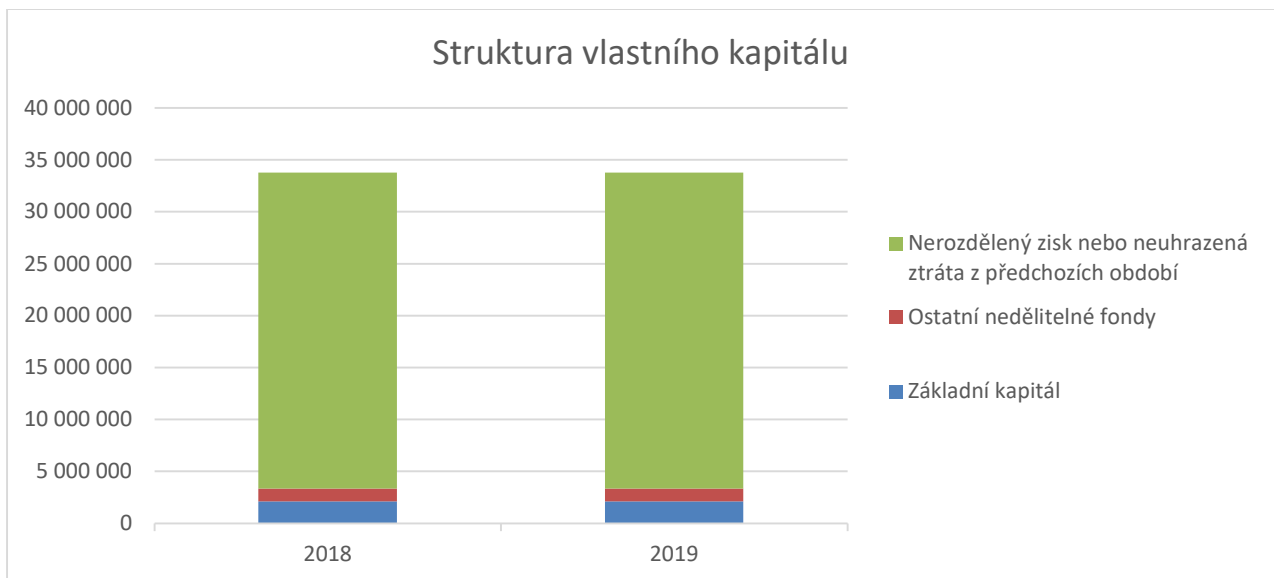
Majetek Fondu je financován z 59,8 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 54,4 %). Z 16,5 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 23,7 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména provozním úvěrem poskytnutým k financování obrátkových aktiv a krátkodobou částí dlouhodobých závazků, a dále závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

Kategorie aktiv	31.12.2019	31.12.2018
Investiční majetek	382 168 739	352 758 882
Podíly v ovládaných osobách	48 000 000	47 600 000
Zásoby	218 140 696	305 677 002
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	26 851 610	0
Daňové pohledávky	0	515 509
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	15 232 623	6 729 676
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 613 230	3 503 875
Časové rozlišení aktiv	8 281 844	13 925 461

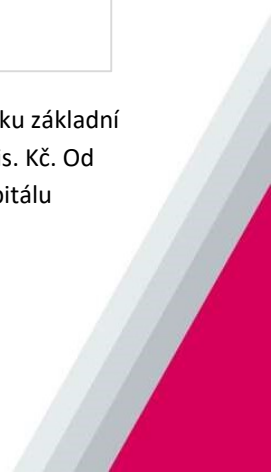
\*) Tato položka zahrnuje také pohledávku neinvestiční části Fondu vůči investiční části Fondu. Zůstatek položky čistě pro investiční část Fondu je -18 547 tis. Kč.



Kategorie vlastního kapitálu	31.12.2019	31.12.2018
Základní kapitál	2 100 000	2 100 000
Ostatní nedělitelné fondy	1 255 072	1 255 072
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30 424 649	30 424 649



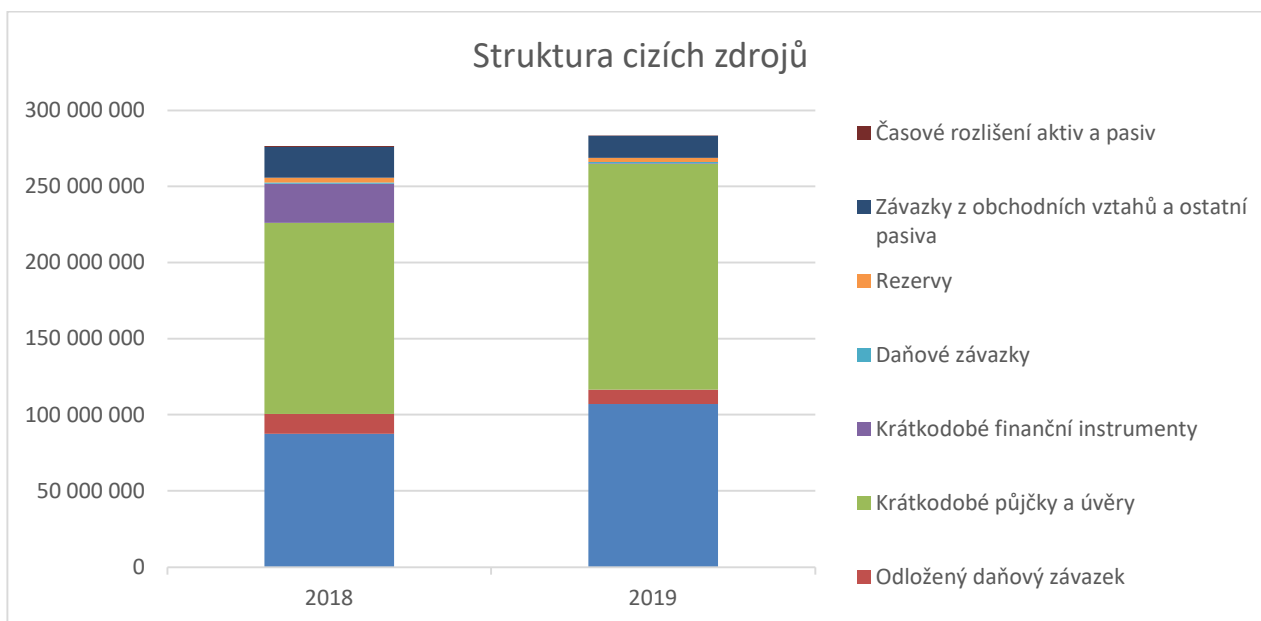
Vlastní kapitál představuje neinvestiční část Fondu a ke Dni ocenění i ve srovnávacím období zahrnuje položku základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, ostatní nedělitelné fondy ve výši 1 255 tis. Kč a nerozdělený zisk ve výši 30 425 tis. Kč. Od 1.1.2018 jsou veškeré náklady a výnosy Fondu přiřazeny investiční části Fondu, a proto se výše vlastního kapitálu neinvestiční části Fondu nemění.





Kategorie cizích zdrojů *)	31.12.2019	31.12.2018
Dlouhodobé půjčky a úvěry	106 975 237	87 386 200
Odložený daňový závazek	9 524 747	13 115 826
Krátkodobé půjčky a úvěry	148 270 492	125 501 502
Krátkodobé finanční instrumenty	442 688	25 611 877
Daňové závazky	874 184	842 056
Rezervy	2 562 809	3 216 882
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	14 529 269	20 255 968
Časové rozlišení aktiv a pasiv	204 550	522 649
Čistá aktiva připadající na investiční akcie	388 125 044	420 477 724

\*) Veškeré cizí závazky Fondu jsou přiřazeny investiční části Fondu. Fond nevykazuje žádné závazky neinvestiční části Fondu.



V rámci cizích zdrojů financování Fond při své činnosti využívá zejm. úvěry od bank. Dlouhodobá část úvěrů poskytnutá k financování deseti výnosových nemovitostí činí 106 975 tis. Kč a je doplněna jejich krátkodobou částí ve výši 19 070 tis. Kč a provozním revolvingovým úvěrem ve výši 125 000 tis. Kč. Ke krátkodobému překlenutí potřeby financování Fond využívá krátkodobých půjček v rámci skupiny ve výši 4 200 tis. Kč. Fond při využití zdrojů kapitálu není omezen.

Čistá aktiva připadající na investiční akcie představují významný zdroj kapitálu Fondu, a to zejména v oblasti nerozdělených zisků ve výši 320 716 tis. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje do svých podnikatelských aktivit. Hospodářský výsledek daného roku, tj. ztráta ve výši 32 353 tis. Kč byla způsobena zejm. zúčtováním oceňovacích rozdílů (viz výše k popisu hospodaření Fondu). Ostatní kapitálové fondy ve výši 59 699 tis. Kč jsou tvořeny zejména emisí investičních akcií tř. B ve výši 36 600 tis. Kč a dále pak kapitalizační 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.

#### CASHFLOW

Peněžní prostředky ke Dni ocenění byly o 3 109 tis. Kč vyšší oproti minulému účetnímu období. Nárůst peněžních prostředků byl způsoben zejm. dosažením zisku upraveného o nepeněžní položky ve výši 35 602 tis. Kč a pak rozdílem mezi využitím prostředků v provozní činnosti (tj. 50 082 tis. Kč zejm. na nákup investičního majetku) a peněžním tokem ve finanční oblasti, kde došlo k nárůstu o 19 589 tis. Kč, zejm. z důvodu načerpání úvěrů na financování investic do nemovitostí.

#### 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2019 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF, ke změnám však dojde s účinností k 1. 1. 2021 na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Změny se budou týkat řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále bude vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neevokuje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

#### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Po datu účetní závěrky byla celosvětově vyhlášena pandemie v souvislosti s šířením koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19. Vláda České republiky vyhlásila nouzový stav a přijala opatření, která trvají také v době sestavení této Výroční zprávy a účetní závěrky. Tato opatření mají a budou mít dopad na činnost Fondu v období následujícím po datu účetní závěrky.

##### Dopady na odvětví působení Fondu

Přestože realitní činnost byla opatřeními vlády ČR umožněna prostřednictvím prostředků komunikace na dálku, v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu došlo k omezení volného pohybu osob. Toto opatření mělo významný dopad na vyhledávací činnost a realizaci nákupů nových investic do Fondu, a také na možnosti jednání se zájemci o koupi a sjednávání prodejů. Pozastavení transakcí je připisováno také avízovaným zrušením daně z nabytí nemovitých věcí ze strany vlády ČR, přičemž probíhající ekonomická jednání k datu sestavení této Výroční zprávy nenaznačují výsledek ani možný odhad přijetí (nebo zamítnutí) tohoto opatření.

Na realitním trhu v ČR lze očekávat opětovné oživení obchodních příležitostí, a to také v důsledku ekonomických dopadů na vlastníky nemovitostí zasažených opatřeními proti šíření koronaviru. Případná avízovaná recese ČR by hospodaření Fondu v této oblasti výnosů zasáhla pouze omezeně, avšak možnost realistického stanovení realizačních cen, a to zejm. při prodeji investic z Fondu, bude v následujících obdobích značně snížena. Portfolio manažer proto zavedl důsledná opatření při schvalování investic s důrazem na očekávaný ekonomický přínos investic v budoucnu.

V oblasti pronájmů nemovitostí Fond k datu účetní závěrky obdržel žádosti od 18 nájemníků nebytových prostor o snížení nebo odklad platby nájmu, přičemž další žádosti a výpovědi z nájmu lze realisticky očekávat v období, kdy se začnou projevat dopady opatření přijatých vládou ČR na širší veřejnost, a to zejm. na nájemníky bytových jednotek. V této souvislosti navíc mají nájemníci zákonnou možnost oznámit pronajímateli odklad splátek s možností doplatit nájemné v zákonem stanovených lhůtách, přičemž Fond musí ze zákona toto oznámení respektovat.

### Posouzení provozních rizik

Vedení Fondu vyhodnotilo provozní rizika související s jeho činností, zejm. v oblasti:

- Poklesu tržeb z prodeje investic, výnosů z nájmu, platební schopnosti nájemníků i schopnosti kupujících hradit kupní ceny s dopadem na druhotnou platební neschopnost Fondu
- Dopadu současné situace na dlouhodobé obchodní vztahy s dodavateli služeb a rizika spojená s jejich možným výpadkem s dopadem na nepřetržitý provoz Fondu
- Rizika poklesu hodnoty investic v portfoliu s dopadem na prodejnost vybraných investic nebo ziskovost realizovaných transakcí
- Rizika plnění kovenant z úvěrových smluv z důvodu poklesu ziskovosti nebo reálné hodnoty nemovitostí s dopadem na úroveň dostupného bankovního financování

Na základě provedené analýzy vedení Fondu vyhodnotilo rizika jako přiměřená vzniklé situaci a přijatelná v souvislosti se zavedenými opatřeními k jejich zmírnění.

### Přijatá opatření k zajištění likvidity

S cílem zajistit likviditu Fondu a jeho nepřetržitý provoz přijalo vedení Fondu následující opatření:

- Využití zákonné možnosti o odklad splátek jistiny dlouhodobých úvěrů ve lhůtě šesti měsíců po podání žádosti, přičemž k datu sestavení účetní závěrky byly tyto žádosti u obou financujících bank podány a bankou přijaty
- Podrobná revize portfolia nemovitostí včetně posouzení investičního záměru u každé nemovitosti s cílem maximalizace likvidity Fondu
- Důkladné hodnocení žádostí nájemníků jednotek výnosových nemovitostí a jednotlivé dohody pro zajištění maximalizace dlouhodobých výnosů z nájmu a jejich úhrady
- Revize plánovaných rekonstrukcí a aktualizace výhledu, popř. změna investičního plánu u nemovitosti, pokud byla rekonstrukce zrušena nebo odložena
- Zavedení prvků krizového managementu s podrobným řízením peněžních toků a zajištění efektivity veškerých prováděných činností a jejich finančních dopadů

### Výhled činností v roce 2020

V následujícím období se Fond bude nadále věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí. Investice však budeme pečlivě vybírat s ohledem na ztíženou předvídatelnost realizačních cen v budoucnosti. Toto hledisko může spolu se zásadou investic do ekonomicky výhodných obchodních případů vyústit do výrazného poklesu obchodních případů realizovaných v příštím roce. Mírné oživení očekáváme teprve až v závěru roku, kdy očekáváme vyjasnění vybraných dopadů zavedených opatření.

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond usilovat o zahájení rekonstrukcí u nemovitostí ve stávajícím portfoliu Fondu. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s..

Na základě hodnocení aktuální situace a jejích dopadů na výhled činností Fondu, při současném zohlednění všech přijatých opatření a veřejně dostupných informací k datu sestavení této Výroční zprávy a účetní závěrky, je vedení Fondu přesvědčeno, že Fond bude mít dostatek prostředků k tomu, aby mohl pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců ode Dne ocenění.

V Třinci dne 29. dubna 2020



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

# Profil Fondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

**IČO:** 29017688  
**DIČ:** CZ 29017688  
**LEI:** 315700PEP3Y83GCLFD78

### Sídlo:

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

### Vznik:

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, které nabylo právní moci dne 18. 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:

**Adresa:** 1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město  
**Telefon:** 558 987 101  
**E-mail:** [suif@rksting.cz](mailto:suif@rksting.cz)  
**Webové stránky:** <http://www.amista.cz/povinneinformace/sting>

### Zapisovaný základní kapitál:

**Zapisovaný základní kapitál:** 2 100 000 Kč; splaceno 100 %

### Akcie:

#### 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:** 388 125 tis. Kč

### Orgány Fondu

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

### Zaměstnanci

Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

### Hlavní akcionáři

#### **Martin Zaremba**

<b>dat. nar.:</b>	18. prosince 1974
<b>bytem:</b>	Dukelská 996, Lyžbice, Třinec, 739 61
<b>výše podílu na Neinvestiční části Fondu:</b>	<b>93.33%</b>
<b>účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:</b>	<b>93.33%</b>
<b>typ účasti</b>	přímá

#### **Realitní kancelář STING, s.r.o.**

<b>IČO</b>	25842625
<b>se sídlem:</b>	1. máje 540, Třinec, Staré Město, 739 61
<b>výše podílu na Neinvestiční části Fondu:</b>	<b>6.67%</b>
<b>účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:</b>	6.67%
<b>typ účasti</b>	přímá

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

Fond je přímo ovládán akcionářem Martinem Zarembou. Tato kontrola je fakticky vykonávána prostřednictvím přímého vlastnictví 93.3 % zakladatelských akcií, a dále nepřímo prostřednictvím vlastnictví 100 % podílu na základním kapitálu společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o., která vlastní zbývající část 6.7 % zakladatelských akcií. Tímto je zajištěno, že nebyla zneužita kontrola jednoho akcionáře (nebo skupiny akcionářů) v neprospěch jiného akcionáře nebo akcionářů.

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

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku.

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

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného 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.

## Portfolio manažer

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 firma:** **Komerční banka, a. s.** (smluvní vztah od: 23. 3. 2012)  
**Sídlo:** Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07  
**IČO:** 453 17 054

### 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 % HODNOTY MAJETKU FONDU

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

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

Od 2. 11. 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel neposkytl v Účetním období žádné úplaty svým pracovníkům ani vedoucím osobám.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek 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 nájmu	382 169	377 355
Majetkové účasti v obchodních společnostech	48 000	51 677
Zásoby pořízené za účelem následného prodeje	218 141	182 067
Peněžní prostředky na běžných účtech	6 613	-
Pohledávky z obchodních vztahů	15 233	-
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	26 852	-
Ostatní aktiva	8 281	-

### 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 nájmu s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2019 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2018 (Kč)	Zástava <sup>2)</sup>
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14.11.2003	19 160 000	21 090 000	ano
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	9 180 000	9 860 000	ano
Komerční nemovitost, Karola Šliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná-město	1 167	30.11.2009	7 250 000	8 070 000	ano
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 746	13.09.2010	33 660 000	33 450 000	ano
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22.10.1997	108 350 000	107 840 000	ano
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.12.2014	72 250 000	72 050 000	ano
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	10 600 000	8 910 000	ano
3 bytové domy, Velké Karlovice	pronájem bytových a nebytových prostor	Velké Karlovice	693	30.09.2016	3)	11 460 000	ne

Komerční nemovitost, Křížkova 1241, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	1 819	01.01.2017	3)	6 150 000	ne
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár	1 217	31.03.2017	16 990 000	10 080 000	ano
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	13 930 000	12 380 000	ano
Bytový dům Třebíč	pronájem bytových prostor	Třebíč	2 302	31.10.2017	3)	12 830 000	ne
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.01.2018	23 300 000	22 980 000	ano
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	48 880 000	1)	ano
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	13 900 000	1)	ne

1) Pořízeno v roce 2019

2) Zástava nemovitostí ve prospěch bank (Česká spořitelna, a.s., Sberbank CZ, a.s., Komerční banka, a.s.), které jsou věřiteli Fondu

3) Tyto nemovitosti byly v roce 2019 přeřazeny mezi nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje.

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

Fond vlastní nebytový prostor v Přerově, jehož hodnota činí 2 220 tis. Kč.

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

Přehled obrátkových nemovitostí, jejichž hodnota přesahuje 1 % fondového kapitálu (tedy částku 4 220 tis. Kč), je uveden v následující tabulce.

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2019 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2018 (Kč)
Lidická 291, Jeneč	bytový dům	Jeneč u Prahy	220	05.04.2017	1)	14 200 000
pozemek s budovou, Praha, Slivenec	pozemek	Slivenec	2 080	24.11.2017	12 310 000	14 320 000
Lískovec 34, okr. Frydek-Místek	bytový dům	Lískovec u Frydku-Místku	320	15.12.2016	8 010 000	8 300 000
Na Chrástech 449, Vrané nad Vltavou	rodinný dům	Vrané nad Vltavou	260	26.09.2016	9 080 000	8 360 000
Dolany 13	rodinný dům	Dolany u Olomouce	175	04.01.2017	3)	7 900 000



Resslerovo náb. 2791, Opava	bytový dům	Opava	480	02.07.2018	1)	7 350 000	
Kylešovice 579, Opava	rodinný dům	Kylešovice	160	10.07.2014	1)	7 150 000	
Kamenný Újezd 59	rodinný dům	Kamenný Újezd	435	03.07.2017	1)	5 530 000	
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	130	26.07.2016	1)	6 440 000	
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	130	26.07.2016	1)	6 440 000	
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	140	26.07.2016	1)	6 440 000	
Ern. Macha 866, Chrlice	rodinný dům	Chrlice	140	26.07.2016	1)	6 440 000	
4+kk, Jesenice	byt	Jesenice u Prahy	145	28.12.2017	1)	6 510 000	
Tuchoměřice, Pod Lesem 109	rodinný dům	Tuchoměřice	230	15.06.2018	1)	5 090 000	
Náměšť na Hané 37	bytový dům	Náměšť na Hané	600	05.01.2018	1)	5 000 000	
Dobruška 1008	rodinný dům	Dobruška	264	12.10.2018	1)	4 880 000	
Na Líše 1229/13, Praha – Michle	byt	Praha – Michle	81	6.12.2016	4 730 000	3 970 000	
4+1 Kutná Hora, Žižkova brána 618	byt	Kutná Hora	100	12.2.2019	4 690 000		2)
Janáčkovo stromořadí č.p. 68/5, TŘEBÍČ (31 BJ)	bytový dům	Třebíč	1 688	30.11.2019	12 930 000		2)
3 bytové domy, Velké Karlovice	bytový dům	Velké Karlovice	693	30.9.2016	12 270 000	11 460 000	
Komerční nemovitost, Křižíkova 1241, Ostrava	komerční nemovitost	Ostrava	1 819	1.1.2017	6 150 000	6 150 000	
Lipová, Třinec	bytový dům	Třinec	570	31.12.2019	5 000 000		2)

1) prodáno v roce 2019

2) pořízeno v roce 2019

3) tato nemovitost pořízená v roce 2017 byla počátkem roku 2019 rozdělena na 3 části: malý rodinný dům, velký rodinný dům a pozemek. Z těchto částí zůstává k 31. 12. 2019 v zásobách pouze pozemek v hodnotě 670 tis. Kč. Je zahrnut v tabulce níže – obrátkové nemovitosti s hodnotou do 1 % fondového kapitálu.

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

Tabulka obsahuje informace o obrátkových nemovitostech, jejichž jednotlivá hodnota nepřesahuje 1 % fondového kapitálu.

Nemovitosti dle krajů	Počet	Z toho v rekonstrukci	Cena k 31. 12. 2019 (Kč)
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>12 700 000</b>
byt	1	0	1 390 000
rodinný dům	3	0	11 310 000
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>9 060 000</b>
byt	1	0	1 350 000
rodinný dům	4	0	6 770 000
pozemek	1	0	940 000
<b>Kraj Vysočina</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2 590 000</b>
rodinný dům	1	1	2 590 000
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>50 712 786</b>
byt	13	5	14 770 000
bytový dům	1	1	3 900 000
pozemek	6	1	8 122 786
rodinný dům	10	5	23 920 000
<b>Olomoucký kraj</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>18 430 000</b>
byt	2	2	1 790 000
bytový dům	2	2	5 380 000
pozemek	1	0	670 000
rodinný dům	5	3	10 590 000
<b>Pardubický kraj</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>12 880 000</b>
byt	1	1	1 930 000
rodinný dům	7	1	10 950 000
<b>Středočeský kraj</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>10 570 000</b>
byt	1	0	2 940 000
rodinný dům	3	1	7 630 000
<b>Ústecký kraj</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3 960 000</b>
byt	1	0	1 240 000
pozemek	1	0	2 720 000
<b>Zlínský kraj</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>12 020 000</b>
Byt	6	3	11 250 000
rodinný dům	1	1	770 000
<b>Celkový součet</b>	<b>72</b>	<b>27</b>	<b>132 922 786</b>

### 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

Popisky řádků	Počet	Cena celkem k 31. 12. 2019 (Kč)
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>7</b>	<b>12 950 000</b>
pozemek pro výstavbu	4	3 710 000
rozestavěná stavba	3	9 240 000
<b>Pardubický kraj</b>	<b>3</b>	<b>1 150 000</b>
pozemek pro výstavbu	3	1 150 000
<b>Zlínský kraj</b>	<b>1</b>	<b>3 290 000</b>
rozestavěná stavba	1	3 290 000
<b>Celkový součet</b>	<b>11</b>	<b>17 390 000</b>

### 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 PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

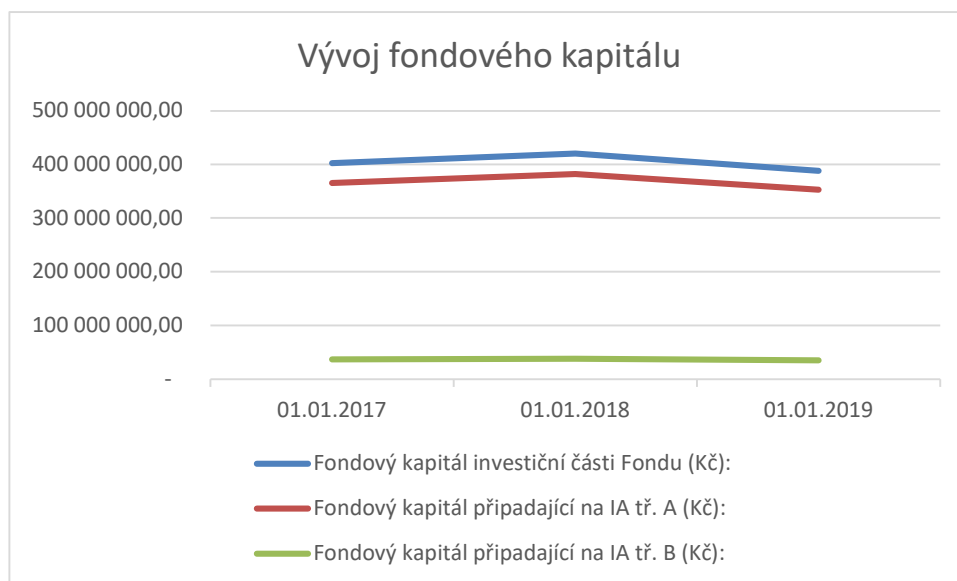
V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

### 12. INFORMACE O Pobočce NEBO Jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

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

K datu:	31. 12. 2019	31. 12. 2018	31.12.2017
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	388 125 044	420 477 724	402 043 771
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 779 721	33 779 721	33 779 721
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	352 792 133	382 199 591	365 443 771
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	35 332 910	38 278 132	36 600 000
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	36 600
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	27 348,2274	29 627,8753	28 328,9745
Fondový kapitál investiční části Fond una 1 akcii tř. B (Kč):	965,3801	1 045,8506	1 000,0000
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	16 085,5815	16 085,5815	16 085,5815



### 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 20. 6. 2019 byl statut změněn tak, že došlo k jeho celkové aktualizaci, zejména v ročním oceňování a evidenci IA.

### 15. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 16. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární orgán

#### Statutární ředitel

**Martin Zaremba**

(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)

narozen: 18. 12. 1974

pracovní adresa: Dukelská 996, Lyžbice, Třinec, 739 61

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

Statutární ředitel disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti vedoucí osoby samosprávného investičního fondu.

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 orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je pět let. Protože je výkon funkce statutárního orgánu bezúplatný, nemá statutární orgán s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl statutární ředitel členem správních, řídicích nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Společník / Aktionář	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 od 17.12.2015
STING Service, a.s.	od 9.4.2008	od 17.12.2015	od 10.9.2013 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 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

### Kontrolní orgán

**Předseda správní rady:**

**Ing. Taťána Cieslarová, FCCA**  
 narozena: 31. 10. 1978  
 pracovní adresa: č.p. 427, Nýdek, 739 95

(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)

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.

Společnost	Společník / Akcionář	Jednatel / Statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorní rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.					od 30.11.2016
STING Reality s.r.o.		od 2.6.2017			

**Člen správní rady:** **Martin Zaremba** (den vzniku funkce: 2. 11. 2015)  
 narozen: 18. 12. 1974  
 pracovní adresa: Dukelská 996, Lyžbice, Třinec, 739 61

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

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech (viz výše).

Člen správní rady nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

#### Generální ředitel

**Generální ředitel:** **Marie Szlauerová** (den vzniku funkce: 2. 11. 2015)  
 narozena: 26. 4. 1978  
 pracovní adresa: č.p. 39, Vendryně, 739 94

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.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů generálního ředitele Fondu ve vztahu k Fondu.

Generální ředitel byl jmenován na dobu neurčitou. Protože je výkon funkce generálního ředitele bezúplatný, nemá generální ředitel s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl generální ředitel členem správních, řídicích nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Společník / Akcionář	Jednatel / Statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorní 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 ředitel nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Členové správních řídicích a kontrolních orgánů a vrcholové vedení mezi sebou nemají žádné příbuzenské vztahy.

## 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

Cenné papíry 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

Fond 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 JAKO EMITENTA

### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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 svou investiční politikou investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na základním kapitálu	
			2019	2018
KREDIT FINANCE, s.r.o. (IČO: 25846949)	Poradenství	Česká republika	100 %	100 %

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

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy došlo k načerpání dlouhodobého investičního úvěru na pořízení výnosové nemovitosti Třinec, Jablunkovská a dále ke splacení části krátkodobého bankovního úvěru čerpaného na pořízení investic do nemovitostí.

V důsledku pandemie viru COVID-19, která se během března 2020 postupně rozšířila do celého světa, došlo v prvním čtvrtletí roku 2020 k významným a rychlým propadům cen aktiv po celém světě. Ušetřena nebyla ani Česká republika, která byla pandemií zasažena na začátku března 2020, kdy byli identifikováni první nakažení. Výprodejem byly zasaženy jak akcie obchodované na pražské burze, tak česká koruna.

Škody spojené s pandemií viru COVID-19 lze k datu sestavení výroční zprávy jen obtížně odhadnout, vše bude záviset na dalším šíření viru COVID-19 a odeznění pandemie. Propad ekonomické aktivity by mohl dle očekávání Evropské komise však mohl připomínat rok 2009. Při optimistickém průběhu pandemie lze v roce 2020 očekávat stagnaci české ekonomiky, jako pravděpodobnější se však v tuto chvíli jeví upadnutí české ekonomiky do recese, kdy klíčovými faktory bude rozsah přijatých preventivních opatření a doba jejich aplikace.

Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu je uveden ve zprávě statutárního orgánu.

Dále v tomto období 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. Účetní výkazy Výkaz o finanční situaci, Výkaz o úplném výsledku hospodaření, Výkaz změn vlastního kapitálu a Výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 290 17 688, se sídlem 1. máje 540, Třinec, PSČ 739 61 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

## 1. ÚVOD

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

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

Název:

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

Sídlo:

**Ulice:** 1. máje 540,

**Obec:** Třinec

**PSČ:** 739 61

**IČO** 290 17 688

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 %.

### Ovládající osoba

**Jméno:** Martin Zaremba

Bydliště:

**Ulice:** Dukelská 996

**Obec:** Třinec

**PSČ:** 739 61

**Dat. nar.:** 18. 12. 1974

(společně dále jen „**ovládající osoby**“)

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když počet 1 960 kusů zakladatelských akcií ovládané osoby a počet 140 zakladatelských akcií, držených prostřednictvím propojené osoby Realitní kancelář STING, s.r.o., činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540. 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
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

#### Obchodní podíl ovládající osoby na dalších osobách ovládané stejnou ovládající osobou a jejich způsob řízení

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

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku. Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

### **4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

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

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

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

### **6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

#### **Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:**

#### **Smlouvy uzavřené v Účetním období**

Smlouvy v tomto účetním období nebyly uzavřeny.

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

### Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami

#### Smlouvy uzavřené v Účetním období

- STING Finance s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 31. 12. 2019
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 31. 12. 2019
- KREDIT FINANCE, s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 30. 9. 2019
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 100950 – výměna podlahy RD Načeratice
- STING Stavby s.r.o. – objednávky prací č. 18 a č. 25 – pronájem odvlhčovače pro RD Odry
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 97349-5 – rozvody podlahového vytápění RD Dolní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 97349 – výstavba RD Dolní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení objednávek č. 151 a č. 214 – elektroinstalatérské práce RD Dolní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo č. 97349 – ukončení prací na výstavbě RD Dolní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 103285 - výstavba RD č. 1 Horní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení objednávek č. 148 a 216 – elektroinstalatérské práce pro RD č. 1 Horní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo č. 103285 – ukončení prací na výstavbě RD č. 1 Horní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 102899-5 – rozvody podlahového vytápění RD č. 2 Horní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 102899 – výstavba RD č. 2 Horní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení objednávek č. 149 a č. 215 – elektroinstalatérské práce pro RD č. 2 Horní Domaslavice
- STING Stavby s.r.o. – dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo č. 102899 ukončení prací na výstavbě RD č. 2 Horní Domaslavice

#### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- 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
- 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

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

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

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


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

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

## 9. PROHLÁŠENÍ

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

V Třinci dne 31. března 2020



---

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



# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2019

## 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: 29.4.2020

### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31.12.2019

Aktiva		31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
tis. Kč	Pozn.	Neinvestiční	Investiční	Celkem	
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		-	<b>430 169</b>	<b>430 169</b>	<b>400 359</b>
Investiční majetek	14	-	382 169	382 169	352 759
Podíly v ovládaných osobách	15	-	48 000	48 000	47 600
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 780</b>	<b>241 340</b>	<b>275 120</b>	<b>330 352</b>
Zásoby	16	-	218 141	218 141	305 677
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	26 852	26 852	-
Daňové pohledávky	18	-	-	-	516
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	33 780	-18 547	15 233	6 730
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	-	6 613	6 613	3 504
Časové rozlišení aktiv	19	-	8 281	8 281	13 926
<b>Aktiva celkem</b>		<b>33 780</b>	<b>671 509</b>	<b>705 289</b>	<b>730 712</b>

## Pasiva

tis. Kč	Pozn.	31.12.2019 Neinvestiční	31.12.2019 Investiční	31.12.2019 Celkem	31.12.2018
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>33 780</b>	-	<b>33 780</b>	<b>33 780</b>
Základní kapitál	21	2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	-	1 255	1 255
Výsledek hospodaření běžného období		-	-	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 425	-	30 425	30 425
<b>Dlouhodobé závazky</b>		-	<b>116 500</b>	<b>116 500</b>	<b>100 502</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	22	-	106 975	106 975	87 386
Odložený daňový závazek	23	-	9 525	9 525	13 116
<b>Krátkodobé závazky</b>		-	<b>166 884</b>	<b>166 884</b>	<b>175 952</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	22	-	148 270	148 270	125 502
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	443	443	25 612
Daňové závazky	23	-	874	874	842
Rezervy	24	-	2 563	2 563	3 217
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	25	-	14 529	14 529	20 256
Časové rozlišení pasiv	25	-	205	205	523
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		-	<b>388 125</b>	<b>388 125</b>	<b>420 478</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>33 780</b>	<b>671 509</b>	<b>705 289</b>	<b>730 712</b>

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019			Za rok od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	Celkem
Výnosy z investičního majetku	4	-	7 900	7 900	28 469
Výnosy ze zásob	5	-	-5 948	-5 948	82 682
Výnosy z podílů	6	-	400	400	1 750
Správní náklady	7	-	-26 568	-26 568	-60 545
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		-	<b>-24 216</b>	<b>-24 216</b>	<b>52 356</b>
Osobní náklady	8	-	-256	-256	-255
Ostatní provozní výnosy	9	-	2 555	2 555	2 884
Ostatní provozní náklady	10	-	-3 363	-3 363	-24 288
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		-	<b>-25 280</b>	<b>-25 280</b>	<b>30 697</b>
Finanční výnosy	11	-	136	136	110
Finanční náklady	12	-	-9 434	-9 434	-5 574
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		-	<b>-9 298</b>	<b>-9 298</b>	<b>-5 464</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		-	<b>-34 578</b>	<b>-34 578</b>	<b>25 233</b>
Daň z příjmu	13	-	2 225	2 225	-3 362
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		-	<b>-32 353</b>	<b>-32 353</b>	<b>21 871</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-			
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		-	<b>-32 353</b>	<b>-32 353</b>	<b>21 871</b>

**Z toho:**

<b>Výsledek připadající na zakladatelské akcie (v tis. Kč)</b>	0	0
Zisk na jednu zakladatelskou akcii	0	0
<b>Výsledek připadající na investiční akcie (v tis. Kč)</b>	-32 353	21 871
Zisk na jednu investiční akcii tř. A (v Kč) / 12 900 ks	-2 279,69	1 298,90
Zisk na jednu investiční akcii tř. B (v Kč) / 36 600 ks	-80,46	45,85

*Pozn.: Základní a zředěný ukazatel zisku na akcii za zisk nebo ztrátu z pokračujících činností se sobě rovnají.*

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2018 DO 31.12.2018**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2018</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>
Úpis zakladatelských akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2019</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>
Úpis zakladatelských akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2018 DO 31.12.2018**

tis. Kč	Ostatní nedělitelné Fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Čistá aktiva připadající na investiční akcii
<b>Zůstatek k 1.1.2018</b>	<b>7 710</b>	<b>59 699</b>	<b>331 198</b>	<b>398 607</b>
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	21 871	21 871
<b>Zůstatek k 31.12.2018</b>	<b>7 710</b>	<b>59 699</b>	<b>353 069</b>	<b>420 478</b>

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE  
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

tis. Kč	Ostatní nedělitelné Fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Čistá aktiva připadající na investiční akcii
<b>Zůstatek k 1.1.2019</b>	<b>7 710</b>	<b>59 699</b>	<b>353 069</b>	<b>420 478</b>
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	-32 353	-32 353
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>7 710</b>	<b>59 699</b>	<b>320 716</b>	<b>388 125</b>

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019

tis. Kč	Pozn.	2019	2018
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>-34 578</b>	<b>25 233</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		69 353	-14 145
Tvorba opravných položek		828	17 747
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-29 102	-18 484
Změna stavu majetkových účastí		-	-
Změna stavu zásob		24 651	10 373
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		-	-
Změna stavu ostatních aktiv		-37 409	-8 308
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-2 843	-5 838
Změna stavu ostatních závazků		-7 378	-9 703
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-16 480</b>	<b>-3 125</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálových fondů			908
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		19 589	2 587
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>19 589</b>	<b>3 495</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>3 109</b>	<b>370</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.		3 504	3 160
Dopad fúze k 1.1.		-	-26
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31.12.		6 613	3 504

# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019

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

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### A. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

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

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

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

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

#### PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ FONDU

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

#### OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO

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

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

#### ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapísovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč je tvořen 2 100 kusovými zakladatelskými akciemi bez jmenovité hodnoty. Základní kapitál je k 31. prosinci 2019 splacen v plné výši.

#### IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

## B. ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 31. 12. 2019

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Martin Zaremba

### SPRÁVNÍ RADA

#### Předseda správní rady:

Ing. Taťána Cieslarová FCCA

#### Člen správní rady:

Martin Zaremba

## C. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

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

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

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

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31.12.2019 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, což ovlivnilo hodnoty vykazované ve srovnávacím období. Finanční údaje za minulé období jsou součtem údajů za tyto dvě společnosti po vyloučení vzájemných vztahů.


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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

### 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 31.12.2019 dle znaleckého posudku 48 000 tis. Kč) pro budoucí prodej zájemci o zavedenou stabilní společnost disponující licencí ČNB a svým know-how.

#### **Výstupní strategie s obchodním záměrem investičního majetku**

K 31. 12. 2018 Fond vlastní ve svém portfoliu 13 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 92 investic pořízených za účelem prodeje. V souvislosti s vývojem realitního trhu, všechny nemovitosti vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi a generovat výnosy z nájmu nebo jejich prodeje.

Výstupní strategií je prodej investic zájemcům za cenu převyšující hodnotu NPV a získané prostředky investovat do v budoucnu pořizovaného investičního majetku.



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

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

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

- **Fond má více než jednoho investora** – Struktura investorů k 31.12.2019 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. Fond dále posoudil události, které nastaly po datu účetní závěrky, kap. 35.

## C. Vykazování podle segmentů

Fond v souladu se svým Statutem investuje do nemovitostí na území České republiky, a dále do akcií, podílů a jiných forem účastí na nemovitostních společnostech. Účelem investování je zhodnocení prostředků získaných od investorů, a to prostřednictvím výnosů z investic jako jsou výnosy z nájmu, dividend či úroků, a nebo výnosy z prodeje investic v souladu s exit strategií Fondu. Investice a související výnosy jsou ve Výkazu o finanční pozici, resp. ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření prezentovány podle povahy způsobu zhodnocení těchto investic.

Ekonomické charakteristiky investic Fondu jsou srovnatelné v následujících ohledech:

- Jedná se zejm. o investice do nemovitostí na rezidenčním trhu v České republice;
- Pořízení všech investic prochází standardním schvalovacím procesem bez ohledu na formu realizace;

- Obchodními protistranami Fondu jsou vlastníci rezidenčních nemovitostí v České republice nebo nájemníci rezidenčních nebo nebytových prostor v rezidenčních nemovitostech;
- Investice jsou pořizovány zpravidla ve spolupráci se společnostmi v Realitní a investiční skupině STING a stejně tak jsou nabízeny k pronájmu nebo prodávány;
- Regulace v oblasti investic do nemovitostí je jednotná bez ohledu na formu realizace investice.

Všechny investice jsou ze strany Fondu posuzovány a řízeny jako jeden celek. Portfolio manažer přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno na základě jedné společné investiční strategie. Všechny investice jsou soustředěny na rezidenční trh v České republice a podléhají jednotné regulaci. Při pořízení prochází každá investice standardním procesem schválení a financování, přičemž až v průběhu držení investice může dojít k rozhodnutí o formě realizace.

Fond oceňuje podle požadavků Zákona veškerý svůj majetek v reálné hodnotě. Fond nesleduje zvlášť náklady na správu, řízení a obsluhu portfolia nemovitostí, ani samostatný výsledek hospodaření podle typu výnosů nebo povahy realizace investice, neboť není zachována srovnatelnost informací. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Všechny činnosti Fondu jsou proto agregovány do jednoho segmentu a Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace v účetní závěrce Fondu.

#### 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. Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti

jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

### G. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

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

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

### H. Zásoby – nemovitosti určené k obchodování

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

Vedení Fondu učinilo závěr, že požadavek §196 Zákona na ocenění veškerého majetku a závazků Fondu v reálné hodnotě představuje zcela výjimečnou okolnost, na jejímž základě by soulad s požadavkem IAS 2 odst. 9 na ocenění zásob na nižší úroveň nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty byl natolik zavádějící, že by vedl ke konfliktu s cílem účetní závěrky stanoveným v Konceptním rámci. Fond se proto odklonil od aplikace požadavku IAS 2 odst. 9 a ocenil své zásoby - nemovitosti určené obchodování podle požadavku IAS 2 odst. 5.

Vedení Fondu došlo k závěru, že účetní závěrka zobrazuje věrně finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky, a bylo dosaženo souladu s aplikovatelnými standardy IFRS s výjimkou odklonu od požadavku IAS 2 odst. 9, ke kterému došlo za účelem dosažení věrného zobrazení. Finanční dopad tohoto rozhodnutí je popsán v kap. 16. Zásoby.

### I. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na aktuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky krátkodobých vkladů na peněžním trhu. Dále časově

rozlišené úroky ze všech nástrojů s pevným výnosem. Nákladové úroky představují zejména zaplacené úroky z dlouhodobých úvěrů a zápůjček a jejich časové rozlišení.

## J. Výnosy z dividend

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

## K. Finanční nástroje a jejich oceňování

### • Peníze a peněžní ekvivalenty

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

### • Investice do majetkových účastí

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

### • Ostatní investice – pohledávky

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

## L. Ostatní finanční závazky

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

## M. Úročené závazky

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

## N. Finanční deriváty

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

## O. Zápočet aktiv a závazků

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

## P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

## Q. Tvorba rezerv

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

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

## R. Daň z příjmu

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

## S. Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

## T. Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a 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 nenabývaly 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. Fond očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť Fond 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. Fond očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť Fond nemá předčasně 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 zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik. Fond 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)**

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 vztahené k výdajům na způsobilé aktivum v takovém rozsahu, ve kterém si neúčelově půjčuje finanční prostředky a používá je s cílem pořízení tohoto aktiva.

Očekáváme, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku Fondu.

- **Účetní Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy** vydaný dne 18.5.2017 zavádí principy pro vykazování, ocenění, prezentaci a zveřejnění pojistných smluv a nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy. Cílem standardu je zajistit, aby účetní jednotka poskytovala relevantní informace, které věrně zobrazují práva a povinnosti vyplývající z pojistných smluv, které účetní jednotka vydává. Klade si za cíl sjednotit účtování pojistných smluv (na rozdíl od IFRS 4), a to i s ohledem na ostatní standardy. Vzhledem k tomu, že Fond nevyvíjí aktivity v oblasti pojistných smluv, nebude mít tento standard žádný dopad na účetní závěrku.
- **IFRS 3 - Úpravy IFRS 3 Definice podniku** představují pouze změny v příloze a Definice pojmů. Účinnost úpravy tohoto standardu je účinné dnem 1. ledna 2020. Fond neočekává, že by během následujícího období vstoupil do transakce, podle které by bylo nutné postupovat v souladu s tímto standardem.
- **IAS 1 – dne 23. ledna 2020 došlo k vydání úpravy standardu s názvem „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)“.** Úprava osahuje obecnější přístup ke klasifikaci závazků dle IAS 1 na základě smluvních ujednání k datu účetní závěrky ve vztahu k vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci.

Změny upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla vycházet z práv, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech dotčených odstavců tak, aby odkazovaly na „právo“ odložit vypořádání závazku o nejméně dvanáct měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují „ke konci účetního období“;

- dále upřesňují, že klasifikaci neovlivňují očekávání, zda účetní jednotka využije právo odložit vypořádání závazku;
- dále specifikují, že vypořádání označuje převod peněžních prostředků, kapitálových nástrojů, ostatních aktiv nebo služeb na protistranu.

Účinnost změn nastává dne 1. ledna 2022. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku,

- **IAS 1 a IAS 8 Definice pojmu „významný“** – dne 31.10.2018 byla zveřejněna úprava pojmu „významný“, který upravuje definici pojmu, tak aby bylo dosaženo snadnější aplikaci úsudku o významnosti.

- Původní definice pojmu „významný“: Opomenutí nebo chybná uvedení položek jsou významná, pokud by mohla jednotlivě nebo společně ovlivnit ekonomická rozhodnutí uživatelů přijímaná na základě účetní závěrky (IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky).
- Nová definice pojmu „významný“: Informace jsou významné, pokud lze důvodně očekávat, že by jejich opomenutí, chybné uvedení nebo zastření mohlo ovlivnit rozhodnutí primárních uživatelů účetní závěrky pro obecné účely přijímaná na základě této účetní závěrky, která poskytuje finanční informace o konkrétní účetní jednotce.

Datum účinnosti nastává dnem 1. lednem 2020. Fond již v době účetní závěrky posuzuje významnost každé transakce také z pohledu nové definice. Změna tedy nemá vliv na účetní závěrku Fondu.

- **Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 „Reforma referenčních úrokových sazeb“.** Tyto úpravy standardu reagují na možné důsledky reformy sazeb IBOR. Změny v Reformě referenčních úrokových sazeb (úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7)
  - upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna;
  - jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb;
  - nemají poskytovat úlevu od případných jiných dopadů vyplývajících z reformy referenčních úrokových sazeb (pokud zajišťovací vztah již nesplňuje požadavky zajišťovacího účetnictví z jiných důvodů než těch uvedených v novelizacích, je třeba zajišťovací účetnictví ukončit);
  - vyžadují zveřejnění konkrétních informací o rozsahu, v jakém jsou zajišťovací vztahy účetních jednotek úpravami zasaženy.

Účinnost tohoto standardu je stanovena od 1. ledna 2020, přičemž je povoleno dřívější použití. Fond nepoužívá zajišťovací účetnictví, proto Fond neočekává, že by Reforma měla dopad na účetní závěrku.

**Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS byly přijaty pro použití v Evropské unii –** schváleny dne 29. listopadu 2019 s účinností od 01. ledna 2020 nebo později. Dřívější aplikace je možná.

Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem, který nabyl účinnosti vydáním dne 29. března 2018, rada IASB vydala také Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS. Dokument obsahuje úpravy IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 a SIC-32. Ne všechny úpravy však aktualizují znění s ohledem na odkazy a citace z rámce tak, aby odkazovaly na novelizovaný Koncepční rámec. Některá znění jsou aktualizována pouze tak, aby upozornila, na kterou verzi Rámce odkazují (Rámec IASC přijatý radou IASB v roce 2001, Rámec IASB z roku 2010 nebo nový revidovaný Rámec z roku 2018), nebo aby informovala, že definice ve standardu nebyly aktualizovány pomocí nových definic obsažených v novelizovaném Koncepčním rámci. Fond neočekává, že novelizovaná znění budou mít významný dopad na účetní závěrku.



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

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

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

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

#### A. Významné úsudky

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

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

#### B. Významné předpoklady a odhady

- **Reálná hodnota finančních nástrojů**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v kap. 34.

### 4. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2019	2018
Nájemné	26 652	24 000
Přecenění investičního majetku	-22 093	-1 297
Ostatní výnosy z investičního majetku	3 341	5 766
<b>Celkem</b>	<b>7 900</b>	<b>28 469</b>

### 5. VÝNOSY ZE ZÁSOB

tis. Kč	2019	2018
Tržby za zboží	239 362	254 309
Náklady na prodej zásob	-199 041	-185 864
Výnosy z vlastní výstavby	3 452	3 157
Náklady na vlastní výstavbu	-2 504	-2 612
Přecenění zásob	-47 217	13 692
<b>Celkem</b>	<b>-5 948</b>	<b>82 682</b>

Ve sledovaném období došlo ke změně obsahové náplně řádku Náklady na prodej zásob. Tyto náklady byly navýšeny o náklady na zprostředkování pořízení a prodeje investic, přičemž v minulém období byly tyto náklady prezentovány v položce Náklady na pořízení a prodej investic, viz kap. 7. Výše těchto nákladů ve sledovaném období činila 18 164 tis. Kč (30 108 tis. Kč v roce 2018). Pokud by tyto náklady byly součástí položky Náklady na prodej zásob také v roce 2018, činila by celková výše této položky 215 972 tis. Kč.

## 6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2019	2018
Přecenění majetkových účastí	400	1 750
<b>Celkem</b>	<b>400</b>	<b>1 750</b>

## 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 a správy.

Fond ve sledovaném období nakoupil od této spřízněné osoby služby v hodnotě 6 533 tis. Kč (ve srovnávacím období 7 719 tis. Kč). Náklady za užívání ochranné známky dosáhly ve sledovaném období výše 929 tis. Kč (ve srovnávacím období 1 004 tis. Kč).

tis. Kč	2019	2018
Spotřeba kancelářského materiálu	763	840
Spotřeba energií	8 375	6 389
Audit	192	404
Opravy dlouhodobého majetku	3 622	4 379
Náklady na pořízení a prodej investic	1 981	35 327
Náklady na služby administrátora	2 544	2 638
Náklady na služby depozitáře	443	555
Ostatní správní náklady	8 648	10 013
<b>Celkem</b>	<b>26 568</b>	<b>60 545</b>

Ve sledovaném období došlo ke změně obsahové náplně řádku Náklady na pořízení a prodej investic. Tyto náklady v minulém období obsahovaly náklady na zprostředkování pořízení a prodeje investic, přičemž ve sledovaném období jsou tyto náklady prezentovány v položce Náklady na prodej zásob, viz kap. 5. Výše těchto nákladů ve sledovaném období činila 18 164 tis. Kč (30 108 tis. Kč v roce 2018). Pokud by tyto náklady byly součástí položky Náklady na prodej zásob také v roce 2018, činila by celková výše Nákladů na pořízení a prodej investic 5 219 tis. Kč.

## 8. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Mzdové náklady	180	181
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	61	61
Ostatní osobní náklady	15	11
<b>Celkem</b>	<b>256</b>	<b>255</b>

## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	941	-734
Smluvní pokuty	424	3 371
Ostatní provozní výnosy	1 190	247
<b>Celkem</b>	<b>2 555</b>	<b>2 884</b>

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady byly v roce 2018 ovlivněny především tvorbou opravných položek k pohledávkám v hodnotě 15 263 tis. Kč a tvorbou ostatních rezerv, které v tomto období činily 3 217 tis. Kč. Ve sledovaném období absolutní hodnota tvorby opravných položek k pohledávkám dosáhla záporné hodnoty ve výši 1 588 Kč, tj. došlo k rozpuštění části opravných položek k pohledávkám. Dále došlo ke snížení rezerv o 654 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 svým závazkům z reklamace.

Další významnou položku představuje náklad z titulu uplatnění krátkého koeficientu u daně z přidané hodnoty, který činil ve sledovaném období 2 738 tis. Kč (ve srovnávacím období 3 063 tis. Kč).

Součástí ostatních provozních nákladů v roce 2019 byl odpis pohledávek v hodnotě 1 631 tis. Kč. Zároveň došlo ke zrušení vytvořené opravné položky z roku 2018. Tvorba opravných položek v roce 2018 se vztahovala k nárokům vůči zhotovitelům rekonstrukcí, kteří nedostali svým závazkům ze smluv o dílo.

tis. Kč	2019	2018
Daně a poplatky	357	1 217
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	-1 588	15 263
Ostatní provozní náklady	4 594	7 808
<b>Celkem</b>	<b>3 363</b>	<b>24 288</b>

## 11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2019	2018
Výnosové úroky	118	78
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	-	-
Ostatní finanční výnosy	18	32
<b>Celkem</b>	<b>136</b>	<b>110</b>

## 12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2019	2018
Nákladové úroky	8 386	5 376
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	442	-
Ostatní finanční náklady	606	198
<b>Celkem</b>	<b>9 434</b>	<b>5 574</b>

Položka oceňovacího rozdílu z přecenění derivátů k 31. 12. 2019 představuje změnu reálné hodnoty derivátu uzavřeného v souvislosti s úvěrovou smlouvou na pořízení nemovitosti Opava. Změna reálné hodnoty byla zaúčtována do finančních nákladů v souladu s účetními postupy popsány v kapitole N. Finanční deriváty.

### 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2019	2018
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 366	-1 321
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	3 591	-2 041
<b>Celkem</b>	<b>2 225</b>	<b>-3 362</b>

Záporné hodnoty v tabulce představují daňový náklad, kladné hodnoty představují daňový výnos. Ve sledovaném období, stejně jako ve srovnávacím období, došlo zejm. k poklesu závazku z odložené daně plynoucího z oceňovacího rozdílu z přecenění investičního majetku a zásob.

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi daňovým nákladem (výnosem) a účetním ziskem dle českých účetních standardů (ČÚS):

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta před zdaněním dle IFRS	-34 578	25 233
Úprava o rozdíl mezi IFRS a výsledkem dle ČÚS	68 910	-14 145
Zisk před zdaněním dle ČÚS	34 332	11 088
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	2 862	23 130
Položky snižující základ daně	9 874	7 798
<b>Daňový základ</b>	<b>27 320</b>	<b>26 420</b>
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>-1 366</b>	<b>-1 321</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>3 591</b>	<b>-2 041</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>-14,34 %</b>	<b>13,32 %</b>

Následující tabulka obsahuje dopady jednotlivých položek aktiv a pasiv na skladbu odložené daně, jejíž meziroční změna stavu ve výši 3 591 tis. je prezentována ve výkaze o úplném výsledku hospodaření.

tis. Kč	2019	2018
Investiční majetek	7 839	9 130
Zásoby	1 804	4 165
Rezervy a opravné položky	-118	-179
<b>Celkem</b>	<b>9 525</b>	<b>13 116</b>

Kladné hodnoty v tabulce představují odložený daňový závazek, záporné představují odloženou daňovou pohledávku.

### 14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2019	2018
Stav k 1. lednu	352 759	317 286
Dopad fúze	-	18 983
Přírůstky	91 760	17 088
Úbytky	-3 550	-
Převody	-44 291	-
Dopad změn reálné hodnoty	-14 509	-598
<b>Celkem</b>	<b>382 169</b>	<b>352 759</b>

Dopadem fúze se rozumí účetní hodnota investičního majetku k okamžiku převzetí.

Za přírůstky se považuje účetní hodnota investičního majetku pořízeného ve sledovaném období, dále technické zhodnocení neprodaného investičního majetku za sledované období v účetní hodnotě a saldo záloh na rekonstrukce nemovitostí.

Úbytky investičního majetku jsou vyjádřeny v reálné hodnotě v okamžiku jejich prodeje.

Za převody považujeme přeřazení reálné hodnoty majetku mezi kategoriemi zásoby a investiční majetek.

Dopad změn reálné hodnoty je vyjádřením změny stavu reálné hodnoty investičního majetku na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým, a to včetně případného snížení hodnoty majetku, které představují opravné položky a oprávky k samostatným movitým věcem.

## 15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			2019	2018	2019	Přírůstky /Úbytky	Přecenění	2018
KREDIT FINANCE, s.r.o.	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	48 000	0	400	47 600
<b>Celkem</b>					<b>48 000</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>47 600</b>

## 16. ZÁSoby

tis. Kč	2019	2018
Stav k 1. lednu	305 677	302 357
Přírůstky	122 782	230 822
Úbytky	-267 614	-280 496
Převody	44 291	-
Dopad změn reálné hodnoty	8 042	50 454
Náklady na prodej (provize za zprostředkování)	4 963	2 540
<b>Celkem</b>	<b>218 141</b>	<b>305 677</b>

Fond oceňuje zásoby v reálné hodnotě v souladu se statutem a dle požadavku § 196 Zákona. V případě aplikování standardu IAS 2.9, tj. ocenění zásob v hodnotě nižší z úrovní nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty, by hodnota zásob činila 188 889 tis. Kč k 31. 12. 2019, resp. 234 203 tis. Kč k 31. 12. 2018.

Za přírůstky zásob se považuje účetní hodnota zásob pořízených ve sledovaném období, dále zhodnocení neprodaných zásob v účetní hodnotě za sledované období a saldo záloh na rekonstrukce obrátkových nemovitostí.

Úbytky zásob jsou vyjádřeny v reálné hodnotě v okamžiku jejich prodeje.

Převody zásob představuje přeřazení reálné hodnoty majetku mezi kategoriemi zásoby a investiční majetek.

Dopad změn reálné hodnoty je vyjádřením změny stavu reálné hodnoty zásob na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým.

Náklady na prodej představují změnu stavu nákladu za zprostředkování prodeje realitní kanceláří u zásob držených na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým.

## 17. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	2019	2018
<b>Aktiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	26 852	-
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
<b>Ostatní finanční aktiva celkem</b>	<b>26 852</b>	-
<b>Pasiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	-	-
Ostatní finanční pasiva	443	25 612
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	-	<b>25 612</b>

## 18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč, resp. 516 tis. Kč zahrnují rozdíl mezi kalkulovanou daní z příjmů a součtem záloh na daň z příjmu k 31. prosinci 2019, resp. k 31. prosinci 2018.

## 19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2019	2018
Pohledávky z obchodních vztahů	8 062	1 556
Jiné pohledávky	42	4
Dohadné účty aktivní	3 784	2 587
Zaplacené zálohy	3 345	2 583
<b>Celkem pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>15 233</b>	<b>6 730</b>
Náklady příštích období	8 281	13 926
<b>Celkem</b>	<b>23 514</b>	<b>20 656</b>
Krátkodobé	23 514	20 656
Dlouhodobé	-	-

## 20. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	2019	2018
Běžné účty u bank	6 490	3 386
Pokladní hotovost	123	118
<b>Celkem</b>	<b>6 613</b>	<b>3 504</b>

## 21. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE

### Investiční akcie emitované fondem

	2019	2018
<b>Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A (v tis. Kč)</b>	<b>352 792</b>	<b>382 200</b>
Počet investičních akcií tř. A (v ks)	12 900	12 900
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)	27 348,23	29 627,88
<b>Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. B (v tis. Kč)</b>	<b>35 333</b>	<b>38 278</b>
Počet investičních akcií tř. B (v ks)	36 600	36 600
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)	965,38	1 045,85
<b>Čistá aktiva připadající na investiční akcie celkem (v tis. Kč)</b>	<b>388 125</b>	<b>420 478</b>

Investiční akcie tř. A byly emitovány dne 6. 8. 2015 při přeměně právní struktury Fondu a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské (2 100 ks / 2 100 tis.) a investiční (12 900 ks / 12 900 tis.). V období od 8. 1. 2016 do 7. 11. 2017 byly investiční akcie tř. A přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. A, která v roce 2018 činila 382 200 tis., byla během roku 2019 ponížena o vykázanou ztrátu připadající na tuto třídu akcií ve výši 29 408 tis. Výše těchto čistých aktiv v roce 2019 činila 352 792 tis.

Investiční akcie tř. B byly emitovány dne 7. 11. 2017 v počtu 36 600 ks / 36 600 tis. Kč. V období od 7. 11. 2017 jsou investiční akcie tř. B přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. B, která v roce 2018 činila 38 278 tis., byla během roku 2019 ponížena o vykázanou ztrátu připadající na tuto třídu akcií ve výši 2 945 tis. Výše těchto čistých aktiv v roce 2019 činila 35 333 tis.

Fond ve sledovaném období neevduje nástroje, které by měly dopad na zředění základního ukazatele zisku na akcii v jednotlivých třídách akcií.

## 22. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

## 23. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	2019	2018
Zajištěné bankovní úvěry	126 045	95 888
Revolvingový úvěr	125 000	110 000
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	4 200	-
Podřízené úvěry	-	7 000
<b>Celkem</b>	<b>255 245</b>	<b>212 888</b>
Dlouhodobé	106 975	87 386
Krátkodobé	148 270	125 502
<b>Celkem</b>	<b>255 245</b>	<b>212 888</b>

K 31. prosinci 2019 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2019	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	379 716	128 670	2021-2042	Investiční majetek 364 260 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné úvěry	42 000	37 801	2024	

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

Půjčka	Jistina	Splaceno 2018	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	281 713	75 825	221-2042	Investiční majetek 276 710 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
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 věřiteli Fondu:

tis. Kč	31.12.2019	Podíl na celkových aktivech (705 289 tis. Kč)
<b>Investiční majetek</b>		
Bytový dům Havířov	33 660	4,77 %
Bytový dům Karviná	7 250	1,03 %
Bytový dům Bohumín	9 890	1,40 %
Komerční dům TUZEX	72 250	10,24 %
Obchodní dům MOND	108 350	15,36 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	16 990	2,41 %
Komerční dům Kopřivnice	13 930	1,98 %
Komerční dům Ostrava	23 300	3,30 %
Komerční dům Nový Jičín	19 160	2,72 %
Bytový dům Ostrava	10 600	1,50 %
Komerční dům Opava	48 880	6,93 %
	<b>364 260</b>	<b>51,65 %</b>
tis. Kč	31.12.2018	Podíl na celkových aktivech
<b>Investiční majetek</b>		
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 %
<b>Celkem</b>	<b>276 710</b>	<b>37,87 %</b>



## 24. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	2019	2018
DPH	123	834
Daň z příjmů	196	-
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	7	8
Ostatní daně a poplatky	548	-
Odložený daňový závazek	9 525	13 116
<b>Celkem</b>	<b>10 399</b>	<b>13 958</b>

## 25. REZERVY

Rezervy byly vytvořeny na uplatněné reklamace, kde k datu účetní závěrky nebylo vyhodnoceno posouzení nároku, avšak existuje pravděpodobnost budoucího plnění. Bližší informace uvedeny v bodě 10 této Přílohy k účetní závěrce.

## 26. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky z obchodních vztahů	4 238	8 389
Závazky vůči zaměstnancům	12	12
Ostatní závazky	60	-
Přijaté zálohy	6 380	4 783
Dohadné účty pasivní	3 839	7 072
Účty časového rozlišení	205	523
<b>Celkem</b>	<b>14 734</b>	<b>20 779</b>
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	14 734	20 779
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>14 734</b>	<b>20 779</b>

## 27. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Níže popsané transakce fond uskutečnil ve sledovaném a srovnávacím období s těmito spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	Obchodní podíl	Řízení
Realitní kancelář STING, s.r.o.	100% podíl p. M. Zarembo	přímé
STING Service a.s.	100% podíl p. M. Zarembo	přímé
KREDIT FINANCE, s.r.o.	100% podíl p. M. Zarembo	nepřímé
STING Stavby s.r.o.	100% podíl p. M. Zarembo	přímé
Great Buy s.r.o.	100% podíl p. M. Zarembo	přímé
STING Finance s.r.o.	100% podíl p. M. Zarembo	přímé
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl p. M. Zarembo	přímé

S jinými spřízněnými osobami fond neučinil žádnou transakci ve sledovaném ani srovnávacím období.

Pan Martin Zarembo je ovládající osobou fondu i ostatních spřízněných osob.

tis. Kč	2019	2018
<b>Aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	707	8 016
Ostatní finanční nástroje	26 852	-
<b>Pasiva</b>		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	4 200	7 000
Ostatní finanční nástroje	-	25 612
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 716	1 595

tis. Kč	2019	2018
<b>Výnosy</b>		
Výnosy z investičního majetku	3 603	4 371
Výnosy ze zásob	-8 432	-
<b>Náklady</b>		
Správní režie	9 188	20 290
Ostatní provozní náklady	217	841
Finanční náklady	2	6

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31.12.2019 tvoří pohledávky z titulu fakturovaného nájemného, a to ve výši 679 tis. Kč vůči společnosti STING HOTELS s.r.o. a ve výši 28 tis. Kč za společností STING Finance s.r.o.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31.12.2018 tvoří obchodní pohledávka z titulu poskytnutých záloh na rekonstrukce ve výši 8.016 tis. Kč za STING Stavby s.r.o.

Ostatní finanční nástroje k 31.12.2019 tvoří pohledávky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 26 852 tis. Kč.

Ostatní finanční nástroje k 31.12.2018 tvoří závazky vyplývající s cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 25 612 tis. Kč.

Podřízený dluh, který evidoval Fond vůči panu Martinu Zarembovi k 31.12.2018 ve výši 7 mil. Kč, byl v roce 2019 zcela splacen.

Přijaté půjčky představují 2 smlouvy o zápůjčce v celkové výši 4 200 tis. Kč. Dne 31.12.2019 byla uzavřena Smlouva o zápůjčce se společností STING Finance s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč se splatností do 31.1.2020 a Smlouva o zápůjčce se společností STING Stavby s.r.o. ve výši 1 200 tis. Kč se splatností do 31.1.2020.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31.12.2019 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (11 tis. Kč), závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (1.737 tis. Kč) a závazky vůči společnosti STING Stavby s.r.o. (-32 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) a 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).

Za rok 2019 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 362 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (2 048 tis. Kč), STING Finance s.r.o. (21 tis. Kč) a STING Stavby s.r.o. (172 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) a STING Finance s.r.o. (178 tis. Kč) a STING Stavby s.r.o. (74 tis. Kč).

Nájemné a zprostředkovatelské provize hrazené společností Realitní kancelář STING, s. r. o. činily v roce 2019 částku 8 595 tis. Kč. V roce 2018 byly tyto náklady součástí správní režie. V roce 2019 dochází ke změně metodiky účtování, kdy nájemné (163 tis. Kč) zůstává součástí správní režie, ale provizní náklady (8 432 tis. Kč) jsou součástí výnosů ze zásob.

Součástí správní režie v roce 2019 jsou rovněž náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (celkem ve výši 8 919 tis. Kč) a náklady na údržbu a opravy nemovitostí od společnosti STING Stavby s.r.o. (106 tis. Kč).

Správní režie v roce 2018 představovaly nájemné a provize od společnosti 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).

Finanční náklady za rok 2019 zahrnují zejména úrokové náklady ve výši 2 tis. Kč z přijatých půjček od společností KREDIT FINANCE, s.r.o., STING Stavby s.r.o. a STING Finance s.r.o.

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

## 28. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Zdroje peněžních prostředků a jejich použití během sledovaného a srovnávacího období jsou uvedeny ve Výkazu o peněžních tocích.

V roce 2019 Fond financoval pořízení nemovitosti v Opavě prostřednictvím dlouhodobého investičního úvěru, jehož hodnota k 31. 12. 2019 činila 38 356 tis. Kč. Zároveň Fond načerpal dlouhodobý úvěr na rekonstrukci nemovitosti ve Žďáru nad Sázavou, jehož zůstatek k 31. 12. 2019 činil 7 267 tis. Kč. Tyto finanční transakce tak nevyžadovaly použití peněžních prostředků Fondu.

Ve srovnatelném období roku 2018 Fond financoval pořízení nebytového prostoru v nemovitosti MOND v Třinci investičním úvěrem, jehož zůstatek k 31. 12. 2018 činil 9 600 tis. Kč.

## 29. PŘIZNANÉ DIVIDENDY

Fond ve sledovaném období ani ve srovnávacím období nevyplácel žádné dividendy.

## 30. ODMĚNY VYPLACENÉ KLÍČOVÉMU VEDENÍ FONDU

Výkon funkce statutárního ředitele a člena správní rady je bezúplatný. Statutární ředitel ani členové správní rady nebyli v souvislosti se svou pozicí ve Fondu odměňováni z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby.

Za výkon funkce generálního ředitele náleží odměna určená jako pevná částka. Příjem generálního ředitele jako odměna za výkon funkce v roce 2019 činil 180 tis. (v roce 2018 činil 181 tis.).

Generální ředitelka Fondu je odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik. Příjmy od Fondu plynoucí z výkonu této funkce v roce 2019 činily 225 tis. Kč (2018 činily 460 tis. Kč), příjmy od ostatních společností skupiny z výkonu této funkce 30 tis. Kč (2018 činily 61 tis. Kč).

## 31. INFORMACE O PODMÍNĚNÝCH AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH

Fond neviduje podmíněná aktiva a podmíněné závazky.

## 32. 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	
	31.12.2019	31.12.2018
Investiční majetek	54,2 %	48,3 %
Investice do majetkových účastí	6,8 %	6,5 %
Zásoby určené k obchodování	30,9 %	41,8 %
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	-
Celkem	91,9 %	96,6 %

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

## Úrokové riziko

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

### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2019</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 613	0	0	0	<b>6 613</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 613</b>
Přijaté úvěry a půjčky	207 464	9 802	0	0	<b>217 266</b>
<b>Celkem</b>	<b>207 464</b>	<b>9 802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217 266</b>
<b>Gap</b>	<b>-200 851</b>	<b>-9 802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-210 653</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-200 851</b>	<b>-210 653</b>	<b>-210 653</b>	<b>-210 653</b>	<b>-210 653</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2018</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 504	0	0	0	<b>3 504</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 504</b>
Přijaté úvěry a půjčky	167 101	11 772	0	0	<b>178 873</b>
<b>Celkem</b>	<b>167 101</b>	<b>11 772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>178 873</b>
<b>Gap</b>	<b>-163 597</b>	<b>-11 772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-175 369</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-163 597</b>	<b>-175 369</b>	<b>-175 369</b>	<b>-175 369</b>	<b>-175 369</b>

## Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31.12.2019 a 31.12. 2018 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 oprávněně učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

### (C) RIZIKO LIKVIDITY

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

#### *Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu*

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2019</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	382 169	<b>382 169</b>
Investice do majetkových účástí	0	0	0	0	48 000	<b>48 000</b>
Zásoby určené k obchodování	0	218 141	0	0	0	<b>218 141</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	26 852	0	0	0	<b>26 852</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 514	0	0	0	0	<b>23 514</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 613	0	0	0	0	<b>6 613</b>
<b>Celkem</b>	<b>30 127</b>	<b>244 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>430 169</b>	<b>705 289</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	148 270	60 169	46 806	0	<b>255 245</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	443	0	0	0	<b>443</b>
Obchodní a ostatní závazky	27 696	0	0	0	0	<b>27 696</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	421 905	<b>421 905</b>
<b>Celkem</b>	<b>27 696</b>	<b>148 713</b>	<b>60 169</b>	<b>46 806</b>	<b>421 905</b>	<b>705 289</b>
<b>Gap</b>	<b>2 431</b>	<b>96 280</b>	<b>-60 169</b>	<b>-46 806</b>	<b>8 264</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 431</b>	<b>98 711</b>	<b>38 542</b>	<b>-8 264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2018</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	352 759	<b>352 759</b>
Investice do majetkových	0	0	0	0	47 600	<b>47 600</b>
Zásoby určené k obchodování	0	305 677	0	0	0	<b>305 677</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	21 172	0	0	0	0	<b>21 172</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 504	0	0	0	0	<b>3 504</b>
<b>Celkem</b>	<b>24 676</b>	<b>305 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400 359</b>	<b>730 712</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	125 502	57 282	30 104	0	<b>212 888</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	25 612	0	0	0	<b>25 612</b>
Obchodní a ostatní závazky	37 954	0	0	0	0	<b>37 954</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	454 258	<b>454 258</b>
<b>Celkem</b>	<b>37 954</b>	<b>151 114</b>	<b>57 282</b>	<b>30 104</b>	<b>454 258</b>	<b>730 712</b>
<b>Gap</b>	<b>-13 278</b>	<b>154 563</b>	<b>-57 282</b>	<b>-30 104</b>	<b>-53 899</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-13 278</b>	<b>141 285</b>	<b>84 003</b>	<b>53 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

### 33. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>				
Investiční majetek	0	382 169	0	<b>382 169</b>
Investice do majetkových účastí	0	48 000	0	<b>48 000</b>
Zásoby určené k obchodování	0	218 141	0	<b>218 141</b>
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	15 233	0	0	<b>15 233</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 613	0	0	<b>6 613</b>
Přijaté půjčky a úvěry	255 245	0	0	<b>255 245</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	443	<b>443</b>
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	14 529	<b>14 529</b>
<b>Celkem</b>	<b>277 091</b>	<b>648 310</b>	<b>14 972</b>	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	<b>Celkem</b>
<b>K 31. 12. 2018</b>				
Investiční majetek	0	352 759	0	<b>352 759</b>
Investice do majetkových účastí	0	47 600	0	<b>47 600</b>
Zásoby určené k obchodování	0	305 677	0	<b>305 677</b>
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	6 730	0	0	<b>6 730</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 504	0	0	<b>3 504</b>
Přijaté půjčky a úvěry	212 888	0	0	<b>212 888</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	25 612	<b>25 612</b>
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	20 256	<b>20 256</b>
<b>Celkem</b>	<b>223 122</b>	<b>706 036</b>	<b>45 868</b>	

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

## 34. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

### OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTOU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělé. 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 zjištělá. 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.

#### Informace o stanovení reálné hodnoty k datu účetní závěrky

Investiční majetek Fondu je v souladu se Zákonem oceněn v reálné hodnotě ke Dni ocenění. Ocenění bylo k 31. 12. 2019 provedeno společností ALFA znalecká s.r.o., tj. nezávislými znalci nespřízněnými se Fondem. Společnost ALFA znalecká s.r.o. je zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění mj. pro oceňování věcí nemovitých. Výběr znalce proběhl na základě schválení statutárním ředitelem při posouzení odborné způsobilosti, nezávislosti, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

Zásoby nemovitostí jsou v souladu se Zákonem oceněny v reálné hodnotě v souladu s IFRS (kap. 2. H.), a to v reálné hodnotě ke Dni ocenění ponížené o související náklady na prodej. Ocenění bylo k 31.12.2019 provedeno na základě posudku zaměřeného na zjištění tržní hodnoty nemovitého majetku za účelem ocenění majetku investičního fondu dle Zákona vypracovaného ing. Miroslavem Zawadou. Výběr odhadce proběhl na základě schválení statutárním ředitelem při posouzení odborné způsobilosti, nezávislosti, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

V případě ocenění investičního majetku byla reálná hodnota určena na základě výnosové metody nejlépe odrážející záměr Fondu ohledně účelu využití nemovitostí, tj. jejich držení a dlouhodobý pronájem, popř. prodej. Investiční majetek, u něhož nebylo možné výnosovou hodnotu stanovit (zejm. při jeho nevyužívání z důvodu připravované či probíhající rekonstrukce), byla jako stěžejní zvolena hodnota porovnávací. Pro určení reálné hodnoty zásob nemovitostí byla použita přímá multikriteriální komparativní metoda zohledňující jiné nabízené, či již prodané obdobné nemovitosti v dané lokalitě.

Během ocenění nebyly použity žádné významné nepozorovatelné vstupy, které by ovlivnily výsledek ocenění, ani nedošlo ke změnám v oceňovacích technikách.

#### **Hierarchie reálné hodnoty**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2019</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	382 169	<b>382 169</b>
Investice do majetkových účastí	0	0	48 000	<b>48 000</b>
Zásoby určené k obchodování	0	0	218 141	<b>218 141</b>
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	106 975	<b>106 975</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>755 285</b>	<b>755 285</b>

## Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2018</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	352 759	<b>352 759</b>
Investice do majetkových účastí	0	0	47 600	<b>47 600</b>
Zásoby určené k obchodování	0	0	305 677	<b>305 677</b>
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	87 386	<b>87 386</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>793 422</b>	<b>793 422</b>

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

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

- **Krátkodobé pohledávky a závazky**

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

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

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>31.12.2019</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	15 233	15 233	<b>15 233</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 613	6 613	<b>6 613</b>
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	148 270	148 270	<b>148 270</b>
Ostatní finanční instrumenty	443	443	<b>443</b>
Obchodní a ostatní závazky	14 529	14 529	<b>14 529</b>

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>31.12.2018</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	6 730	6 730	<b>6 730</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 504	3 504	<b>3 504</b>
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	125 502	125 502	<b>125 502</b>
Ostatní finanční instrumenty	25 612	25 612	<b>25 612</b>
Obchodní a ostatní závazky	20 256	20 256	<b>20 256</b>

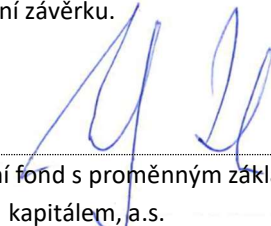
## 35. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. I když v době zveřejnění této účetní závěrky se situace neustále mění, zdá se, že negativní vliv této pandemie na světový obchod, na firmy i na jednotlivce může být vážnější, než se původně očekávalo. Protože se situace neustále vyvíjí, není vedení Fondu v současné době schopno spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, budou zahrnuty do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020.

Vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držením v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaným výnosům z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Vedení Fondu k datu účetní závěrky rovněž neobdrželo žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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

V Třinci dne 29. dubna 2020

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



WARIDO Audit s.r.o.  
Na Prádle 3389/8a  
702 00 Ostrava  
Česká republika

Tel: +420 596 014 222  
www.warido.cz

zapsána Krajským soudem  
v Ostravě, oddíl C, vložka 50252  
IČ: 268 44 257  
DIČ: CZ26844257

## **Zpráva nezávislého auditora akcionářům 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 2019, z výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 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 o finanční situaci Společnosti k 31. prosinci 2019 a její finanční výkonnosti, o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k 31. prosince 2019 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.

### ***Zdůraznění skutečnosti***

Upozorňujeme na kapitulu 2, písmeno H a kapitulu 16 přílohy účetní závěrky k 31.12.2019, které popisují aplikaci standardu IAS 2 v případě ocenění zásob v reálné hodnotě. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Dále upozorňujeme na kapitolu 2, písmeno C přílohy k účetní závěrce k 31.12.2019, v níž účetní jednotka popisuje vyhodnocení požadavků na vykazování dle segmentů. Dle našeho názoru účetní jednotka nesprávně postupuje v případě vykazování pouze jednoho segmentu, kdy podstatnou část výnosů tvoří prodeje nemovitostí a tržby z nájmu nemovitostí držených v aktivech společnosti jako Investiční majetek. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Upozorňujeme také na bod 35 přílohy k účetní závěrce k 31.12.2019 Následné události týkající se vyhodnocení předpokladu nepřetržitého trvání v souvislosti s COVID-19. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky je i nadále adekvátní, ovšem existuje významná nejistota, která je ve výše jmenovaném bodě 35 přílohy k účetní závěrce společností odpovídajícím způsobem popsána.

#### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením 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 a může využít možnosti výjimky z konsolidace. Vyhodnocení posuzuje v kapitole 2 bod A. Přílohy k účetní závěrce k 31.12.2019. 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. Vzhledem k tomu, že společnost je emitentem akcií, a tudíž požadavky na vykazování v rámci účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky je stěžejním dokumentem pro akcionáře.

V rámci auditorských postupů byly posuzovány jednotlivé požadavky IFRS 10 pro uplatnění výjimky z konsolidace. Posoudili jsme účetní jednotkou předloženou Výstupní strategii účetní jednotky společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a vyhodnotili jsme obchodní záměr účetní jednotky s podílem v této účetní jednotce.

#### **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

Námi aplikované auditorské postupy, které jsme provedli pro posouzení správnosti předpokladů pro ocenění majetku a dluhů Společnosti vycházelo z posouzení požadavků na vykazování dle IAS2 a požadavků stanovených zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Předmětem posuzování byla

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. Společnost uvádí způsob stanovení ocenění v bodě 2, písmeno H Přílohy k účetní závěrce.

správnost použitého ocenění zásob v návaznosti na nesoulad výše jmenované IAS 2 a zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

### **Provozní segmenty**

Společnost je emitentem cenných papírů, které jsou obchodovány na burze, z tohoto důvodu má povinnost vykazovat informace o provozních segmentech v souladu s požadavkem IFRS 8. Způsob vykazování podle segmentů popisuje v Příloze účetní závěrky, bod 2 písmeno C.

Námi provedené auditorské postupy spočívaly v posouzení požadavků IFRS na vykazování informací o provozních segmentech účetní jednotkou a skutečně vykazované údaje společnosti. Účetní jednotka indikuje ve svém předmětu činnosti odlišné provozní segmenty. Součástí auditorských postupů bylo posouzení podnikatelských aktivit, s nimiž mohou vznikat výnosy a náklady a dále posouzení kvantitativních limitů uváděných v IFRS 8.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady Společnosti za účetní závěrku***

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (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 trvat nepřetržitě.

- 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.

#### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

#### ***Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit, kterou jsme dnešního dne vyhotovili.

#### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Valná hromada určila dne 26.6.2019 auditora pro účetní závěrku ke dni 31.12.2019, a to naši společnost WARIDO Audit s.r.o. Společnost auditujeme nepřetržitě po dobu dvou let.

#### ***Poskytnuté neauditorské služby***

Společnosti jsme v rámci sítě neposkytovali žádné zakázané služby.

V Ostravě dne 29. dubna 2020

**WARIDO Audit s.r.o.**

Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Evidenční číslo 449

  
prof. Ing. Renáta Hótová, Dr.

Evidenční číslo 1372