

**Investiční fond**

**STING**



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

**Výroční zpráva**

za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016



# Obsah

Čestné prohlášení .....	3
Informace pro akcionáře .....	7
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí .....	21
Profil Fondu .....	25
Účetní závěrka .....	33
Zpráva o vztazích .....	67
Zpráva auditora .....	73



## 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 společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., (dále jen „Fond“) a jeho konsolidačního celku (dále společně jen „Skupina“) za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření pro rok 2017.

V Třinci dne 6. dubna 2017



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



# Informace pro akcionáře





# Informace pro akcionáře

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

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

### VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfondu, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry. Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé jedné akcií jeden hlas.

Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období statutární ředitel Fondu, a to nejpozději do 6 měsíců od skončení účetního období. Valnou hromadu svolává statutární ředitel písemnou pozvánkou, kterou uveřejní na internetových stránkách Fondu a současně ji zašle nejméně třicet dnů před datem jejího konání akcionářům vedeným v seznamu akcionářů na adresu jejich sídla nebo bydliště, případně na jejich e-mailové adresy, pokud je akcionáři Fondu sdělí. Pozvánka musí obsahovat alespoň náležitosti uvedené v ustanovení § 407 zákona o obchodních korporacích a v ustanoveních § 120a odst. 1 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Statutární ředitel zabezpečuje vyhotovení zápisu o valné hromadě do 15 dnů ode dne jejího ukončení. Kterýkoliv akcionář Fondu může požádat statutárního ředitele o vydání kopie zápisu nebo jeho části.

### Rozhodování valné hromady

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % 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, nabudou-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 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

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

Pokud stanovy 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

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to zákon o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), náleží:

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

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

## STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

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

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

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

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

Statutární ředitel je volen valnou hromadou Fondu.

## SPRÁVNÍ RADA

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

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

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

**Člen správní rady:** **Ing. Zbyněk Chobot** (den vzniku funkce 2. listopadu 2015)  
 narozen: 8. listopadu 1962 (den zániku funkce 28. dubna 2016)  
 vzdělání: vysokoškolské

Ve financích a realitách se pohybuje od roku 2000. V bankovních domech Česká spořitelna a HVB působil na pozici manažera pro externí sítě. V roce 2007 se stal ředitelem společnosti STING Finance s. r. o. zaměřené na hypoteční financování nemovitostí, pojištění a investice finančních prostředků. V letech 2013 až 2016 působil na pozici výkonného ředitele společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o.

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

Správní rada se skládá minimálně z jednoho a maximálně ze tří členů, volených valnou hromadou.

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. Má-li správní rada jen jednoho člena, je člen správní rady zároveň předsedou správní rady a jeho rozhodnutí je považováno za rozhodnutí správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to nejméně šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární ředitel, a to s pořadem jednání, který statutární ředitel určí; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární ředitel.

Správní rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## VÝBOR PRO AUDIT

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

narozena: 13. dubna 1976

vzdělání: vysokoškolské

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

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

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

narozena: 6. září 1971

vzdělání: středoškolské

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

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

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené § 44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Dagmar Kulišovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit 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.

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

### Dceřiné společnosti:

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

Statutární orgán:

Jednatel:	Martin Zaremba, datum narození 18. prosince 1974 bytem Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec
Den vzniku funkce:	10. listopadu 1999
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně

## 2. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER

### OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

<b>Generální ředitelka:</b>	<b>Marie Szlauerová</b> narozena: 26. dubna 1978 vzdělání: středoškolské
-----------------------------	--

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

### PORTFOLIO MANAŽER

<b>Portfolio manažer:</b>	<b>Martin Zaremba (viz výše)</b>
---------------------------	----------------------------------

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

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

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

#### 4.1. Statutární orgán

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

#### 4.2. Kontrolní orgán

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

#### 4.3. Ostatní osoby s řídicí pravomocí

Výkon funkce ředitele je bezúplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění. Řediteli nebyla v účetním období v souvislosti s výkonem funkce vyplacena žádná plnění.

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

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

	Druh akcie	Počet akcií
Členové statutárního orgánu	Zakladatelské akcie	1 960
	Investiční akcie	11 830
Ostatní vedoucí osoby	Investiční akcie	210

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

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

Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě zákonných požadavků upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně platné účetní předpisy a standardy. Účetní závěrka Fondu je sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v souladu s Mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie (IFRS) pro účtování a sestavení účetní závěrky.

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu (v souladu s plánem činnosti vnitřního auditu na rok 2015 byl proveden audit v oblasti výkaznictví pro ČNB a v oblasti úplnosti, průkaznosti a správnosti vedení účetnictví) a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.).

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy akcií:

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

### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem statutárního ředitele.

### Evidence zakladatelských akcií

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

**b) investiční akcie** – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora a jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a. s.

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

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

### **Evidence investičních akcií**

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

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

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

## **9. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU**

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

## **10. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU**

Fond může podle Statutu investovat mj. do akcií, podílů či jiných forem účastí v obchodních společnostech, které jsou nemovitostními společnostmi. Cílem těchto investic je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosů dlouhodobých úrokových sazeb a tím efektivně zhodnocovat peněžní prostředky od investorů. Fond investoval do obchodního podílu ve společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. za účelem zhodnocení aktiv. Během účetního období Fond neměl se svou dceřinou společností žádné vzájemné transakce.



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

Společnost	Pozice	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál 2016 v tis. Kč	Vlastní kapitál 2015 v tis. Kč
STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Mateřská společnost	Činnost samosprávného investičního fondu	Česká republika	332 273	272 098
KREDIT FINANCE, s. r. o.	Dceřiná společnost	Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru	Česká republika	43 316	47 695

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

## 11. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

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

### Akcie Fondu:

- a) Druh: **Zakladatelské akcie**
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Listinná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Podíl na základním kapitálu: 100 %
- Počet emitovaných akcií: 2 100 ks
- Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
- Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.
- b) Druh: **Investiční akcie**
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Zaknihovaná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- ISIN: CZ0008041803
- Počet emitovaných akcií: 12 900 ks
- Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0
- Obchodovatelnost: Všechny investiční akcie byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 8. 1. 2016

## Dceřiné společnosti:

KREDIT FINANCE, s. r. o.

Základní kapitál: 2 000 tis. Kč

(Základní kapitál společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. byl v Obchodním rejstříku dne 31. 1. 2017 navýšen na 20 000 tis. Kč).

## 12. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

Zakladatelské akcie Fondu jsou převoditelné podmíněně se souhlasem statutárního ředitele.

Investiční akcie Fondu jsou převoditelné bez omezení.

## 13. AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA SKUPINY

### MATEŘSKÁ SPOLEČNOST (FOND):

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

Struktura akcionářů k 31. 12. 2016 (zakladatelské akcie)

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

### DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI:

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

Struktura společníků k 31. 12. 2016

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

## 14. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

## **15. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV**

Zakladatelské akcie Fondu nemají žádná omezení hlasovacího práva.

Investiční akcie Fondu nemají hlasovací právo.

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

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

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

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

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

## **18. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

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

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

Fond nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

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

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

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

Fond nemá žádný program, na jehož základě zaměstnancům a členům statutárního orgánu je umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.



# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí



# Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí

## ČINNOST FONDU A SKUPINY V ROCE 2016

Rok 2016 byl pro Fond dalším úspěšným rokem. A to jak z pohledu naplňování strategie vývoje činností a postavení Fondu, tak z pohledu jeho hospodaření. Předně došlo hned na začátku roku 2016 k přijetí investičních akcií Fondu k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. (dále jen „BCPP“). Záměrem tohoto kroku bylo zúročit dlouhouletou kapitálovou stabilitu Fondu a vytvořit si příležitost pro vstup dodatečného externího kapitálu. Činnost Fondu ani úroveň ochrany akcionářů nebyly touto změnou nijak dotčeny.

V souvislosti se vstupem na BCPP se Fond stal tzv. subjektem veřejného zájmu. Podléhá tak zvýšeným nárokům na dozor a reporting vůči České národní bance. Zároveň byl vytvořen povinný výbor pro audit, jehož činnost napomáhá k hodnocení celkových aktivit a transparentnosti Fondu. Počínaje pololetní zprávou emitenta cenných papírů k 30. 6. 2016 Fond prezentuje své finanční výkazy podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS). Změnu platformy vykazování považujeme za další významný krok k využití potenciálu Fondu pro vstup nových investorů.

V roce 2016 Fond nadále působil ve skupině společností pod značkou Realitní a investiční skupina STING. Celková hodnota aktiv této skupiny dosáhla hodnoty 640 mil. Kč. Vykázaný konsolidovaný zisk skupiny přepočtený na 12 měsíců roku 2015 činil 58 mil. Kč. Konsolidované výkazy skupiny za rok 2016 nebyly k datu této Výroční zprávy zveřejněny. V roce 2016 patřil Fond se společnostmi Realitní kancelář STING, s. r. o. a STING Service, a. s. do skupiny plátců DPH.

Fond během roku 2016 pokračoval ve své investiční strategii. Nárůst v objemu pořízených krátkodobých investic souvisí jednak s pozitivním vývojem na realitním trhu, a jednak se zaměřením krátkodobých investic do nemovitostí o vyšší pořizovací a užitné hodnotě. U většiny pořízených nemovitostí v roce 2016 proběhla, ke konci období probíhá nebo je v následujícím období plánovaná rekonstrukce. Před koncem roku byla dokončena první nemovitost formou výstavby; další nemovitosti pro výstavbu jsou na konci roku v různých fázích přípravy. V roce 2016 byly do portfolia výnosových investic pořízeny další tři nemovitosti.

Společnost KREDIT FINANCE, s. r. o. pokračovala ve své běžné provozní činnosti a připravovala se na dopady regulace v oblasti spotřebitelského úvěru.

## HOSPODAŘENÍ FONDU A SKUPINY

Řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 („dále jen účetní období“) a Příloha účetní závěrky, které tvoří nedílnou součást této Výroční zprávy, byly sestaveny na základě účetnictví s cílem srozumitelně podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky tak, aby uživatelé účetní závěrky byli schopni na jejím základě činit svá ekonomická rozhodnutí.

Hospodaření Fondu skončilo v roce 2016 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 60 175 tis. Kč po zdanění.

Hospodaření společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. skončilo v roce 2016 ztrátou ve výši 4 364 tis. Kč v důsledku restrukturalizace za účelem naplnění požadavků zákona o spotřebitelském úvěru.

Obchodní aktivity Fondu se v roce 2016 stejně jako v minulých letech vyznačovaly nárůstem obchodní marže na jednotku prodané investice. Nárůst zaznamenaly také výnosy z dlouhodobých nájmu. Nejvýznamnějšími nákladovými položkami Fondu nadále zůstávají náklady na zprostředkování nákupu a prodeje investic, facility služby, správní náklady na administraci Fondu, služby depozitáře a úroky z pořízených úvěrů.

## STAV MAJETKU

Hodnota majetku narostla zejména o nemovitosti pořízené za účelem zhodnocení formou rekonstrukce. Část těchto rekonstrukcí byla ke konci účetního období realizována. Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu se navýšily o další tři nemovitosti. Veškerý investiční majetek je na konci roku přečíslován na reálnou hodnotu.

V roce 2016 Fond načerpal krátkodobý bankovní úvěr k financování pořízení nemovitostí určených k obchodování. V oblasti dlouhodobých úvěrů Fond splácel úvěry podle smluvních podmínek. Fond převedl celý hospodářský výsledek minulého období do nerozdělených zisků minulých let.

Důsledkem úspěšných obchodních aktivit byl vlastní kapitál Fondu během roku 2016 zhodnocen o 22 %.

## VÝHLED PRO ROK 2017

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

Fond bude při své činnosti sledovat dopady regulace v oblasti poskytování spotřebního úvěru a hypotečního financování na majitele nemovitostí. Pro naplnění požadavků této regulace se dceřiná společnost Fondu, KREDIT FINANCE, s.r.o., v roce 2017 registrovala u České národní banky jako nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru.

Fond se v roce 2017 bude nadále věnovat vyhledávání vhodných příležitostí k investicím do portfolia svých nemovitostí. Zejména se pak zaměří na nemovitosti vyšší hodnoty vhodné ke zhodnocení a rekonstrukci. Toto zaměření vyvolá delší dobu realizace a vyšší nároky na financování. Půjde proto o nemovitosti s potenciálem zajistit Fondu dlouhodobý růst hodnoty portfolia a vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a stabilního výnosu a atraktivity pro nové investory.

V Třinci dne 6. dubna 2017



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







# Profil Fondu

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

Účetním obdobím se pro účely této Výroční zprávy rozumí období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### NÁZEV

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

### SÍDLO

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

### VZNIK

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

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

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

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

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**IČO:** 29017688  
**DIČ:** CZ29017688

## ZÁKLADNÍ ZAPISOVANÝ KAPITÁL

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

## AKCIE

**Akcie:** 2 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě bez jmenovité hodnoty (zakladatelské akcie)  
12 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě bez jmenovité hodnoty (investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek:** 332 273 tis. Kč

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

Způsob jednání:

**Společnost zastupuje vždy statutární ředitel** (zapsáno 28. ledna 2016)

Správní rada:

**3 členové:** (vymazáno 18. května 2016)

**Člen správní rady** Ing. Zbyněk Chobot (vymazáno 18. května 2016)

**2 členové:** (zapsáno 18. května 2016)

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

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

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

## PORTFOLIO MANAŽER

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

#### 4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Obchodní název: **Komerční banka, a. s.**  
Sídlo: Na Příkopech 33, čp. 969, Praha 1, PSČ 114 00  
IČO: 45317054

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

#### 5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

#### 6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU FONDU

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

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

Fond vyplatil v účetním období pracovníkům a vedoucím osobám úplaty v celkové výši 447 tis. Kč.

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v účetním období vyplaceny.

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

Majetek Fondu ke dni ocenění je tvořen zejména nemovitostmi pořízenými za účelem pravidelného výnosu (investiční majetek) ve výši 252 899 tis. Kč, nemovitostmi určenými k prodeji (zásoby) ve výši 257 974 tis. Kč, majetkovou účastí ve výši 47 000 tis. Kč a obchodními pohledávkami z titulu nájmu a obchodní činnosti Fondu ve výši 10 905 tis. Kč.

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

Fond nevyvíjel v účetním období žádné aktivity v této oblasti.

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

Vzhledem k zaměření investičních aktivit Fondu nemá jeho činnost dopad na životní prostředí, a proto v účetním období nevyvíjel v oblasti ochrany životního prostředí žádné významné aktivity.

V účetním období pracovali ve Fondu dva zaměstnanci.

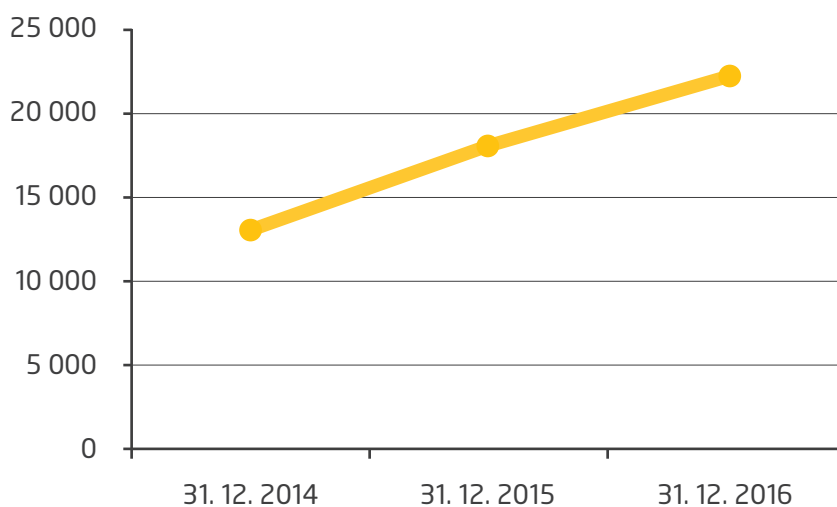
## 12. INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Fond nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

## 13. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2016	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Fondový kapitál (Kč):	332 273 003	272 097 836	197 488 473
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných investičních akcií (ks):	12 900	12 900	12 900
Fondový kapitál na 1 akcii (Kč):	22 151,5335	18 139,8557	13 165,8982

Fondový kapitál na 1 akcii/Kč



## 14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

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

S účinností od 8. 1. 2016 byly investiční cenné papíry Fondu v objemu 12 900 akcií přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s., čímž nabyla účinnosti příslušná ustanovení statutu Fondu.

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

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této Výroční zprávy došlo ke změně statutu Fondu s účinností k 1. 1. 2017, která spočívá v přizpůsobení statutu Fondu zákonu č. 148/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to zejména s ohledem na novelizované znění § 164 odst. 1 Zákona týkající se účetního a majetkového oddělení majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu od jeho ostatního jmění; změně auditora a změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie ze čtvrtletní na pololetní s odloženou účinností navázanou na příslušnou změnu stanov.

Dne 31. 1. 2017 byl v Obchodním rejstříku společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. navýšen základní kapitál na 20 000 tis. Kč. S účinností od 24. 2. 2017 je tato společnost na základě povolení České národní banky registrována jako nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru.

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





# Účetní závěrka k 31. 12. 2016

## OBSAH

Výkaz o finanční situaci .....	33
Výkaz o úplném výsledku hospodaření .....	34
Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	35
Výkaz o peněžních tocích .....	35
1. Všeobecné informace .....	36
2. Účetní postupy .....	38
3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	46
4. Vysvětlení přechodu na IFRS ve znění přijatém EU .....	47
5. Výnosy z investičního majetku .....	48
6. Výnosy ze zásob .....	48
7. Výnosy z podílů .....	48
8. Správní náklady .....	48
9. Osobní náklady .....	49
10. Ostatní provozní výnosy .....	49
11. Ostatní provozní náklady .....	49
12. Finanční výnosy .....	50
13. Finanční náklady .....	50
14. Daň z příjmu .....	50
15. Investiční majetek .....	52
16. Podíly v ovládaných osobách .....	52
17. Zásoby .....	52
18. Ostatní finanční nástroje .....	53
19. Daňové pohledávky .....	53
20. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva .....	53
21. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	54
22. Základní kapitál .....	54
23. Půjčky a úvěry .....	54
24. Daňové závazky, splatné a odložené .....	55
25. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky .....	55
26. Transakce se spřízněnými osobami .....	56
27. Finanční nástroje – řízení rizik .....	57
28. Klasifikace finančních nástrojů .....	61
29. Reálná hodnota aktiv a závazků .....	62
30. Následné události .....	64

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

K 31. 12. 2016

## AKTIVA

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 1. 2015
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>299 899</b>	<b>296 659</b>	<b>278 405</b>
Investiční majetek	15	252 899	244 659	226 728
Podíly v ovládaných osobách	16	47 000	52 000	51 677
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>274 468</b>	<b>173 177</b>	<b>147 982</b>
Zásoby	17	257 974	129 360	136 842
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	18	-	14 137	-
Daňové pohledávky	19	2 005	360	688
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	20	10 905	27 473	6 769
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21	2 867	1 798	3 643
Časové rozlišení aktiv	20	717	49	40
<b>Aktiva celkem</b>		<b>574 367</b>	<b>469 836</b>	<b>426 387</b>

## VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2016	31. 12. 2015	1. 1. 2015
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	22	2 100	2 100	15 000
Ostatní nedělitelné fondy		8 965	8 965	8 965
Ostatní kapitálové fondy		23 099	23 099	10 200
Výsledek hospodaření běžného období		60 175	74 609	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		237 934	163 325	163 325
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>332 273</b>	<b>272 098</b>	<b>197 490</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	23	117 026	130 163	142 863
Ostatní dlouhodobé finanční instrumenty	18	-	225	422
Odložený daňový závazek	24	8 456	6 785	5 849
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>125 482</b>	<b>137 173</b>	<b>149 134</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	23	60 837	31 000	31 649
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	18	28 088	-	27 457
Daňové závazky	24	902	3 573	2 097
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	25	26 785	25 992	18 560
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>116 612</b>	<b>60 565</b>	<b>79 763</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>574 367</b>	<b>469 836</b>	<b>426 387</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	Za rok od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016	Za rok od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015
Výnosy z investičního majetku	5	20 493	34 963
Výnosy ze zásob	6	107 434	83 341
Výnosy z podílů	7	-5 000	323
Správní náklady	8	-49 292	-35 155
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		<b>73 635</b>	<b>83 472</b>
Osobní náklady	9	-574	-56
Ostatní provozní výnosy	10	1 675	10 957
Ostatní provozní náklady	11	-8 064	-12 502
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>7</b>	<b>66 672</b>	<b>81 871</b>
Finanční výnosy	12	182	210
Finanční náklady	13	-3 529	-3 801
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-3 347</b>	<b>-3 591</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>63 325</b>	<b>78 280</b>
Daň z příjmu	14	-3 150	-3 671
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>60 175</b>	<b>74 609</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření			
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		<b>60 175</b>	<b>74 609</b>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2015 DO 31. 12. 2015

tis. Kč	Poznámka	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2015</b>		<b>15 000</b>	<b>8 965</b>	<b>10 200</b>	<b>163 325</b>	<b>197 490</b>
Úpis akcií		0	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období		0	0	0	74 609	74 609
Převody ve vlastním kapitálu (změna Fondu na SICAV)		-12 900	0	12 900	0	0
Ostatní pohyby (zaokrouhlovací rozdíl)		0	0	-1	0	-1
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>		<b>2 100</b>	<b>8 965</b>	<b>23 099</b>	<b>237 934</b>	<b>272 098</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

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

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

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

ZA OBDOBÍ 2016 A 2015

tis. Kč	Poznámka	2016	2015
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>63 325</b>	<b>78 280</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-22 560	-14 923
Tvorba opravných položek		-21	863
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-16 575	-11 694
Změna stavu majetkových účastí		0	0
Změna stavu zásob		-92 883	15 648
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		14 137	-14 137
Změna stavu ostatních aktiv		12 798	-23 986
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		58 089	-27 909
Změna stavu ostatních závazků		-1 878	8 910
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>14 432</b>	<b>11 052</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálových fondů		0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-13 363	-12 897
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-13 363</b>	<b>-12 897</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>1 069</b>	<b>-1 845</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		1 798	3 643
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		2 867	1 798

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### (A) CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

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

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

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

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

#### PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ INVESTIČNÍHO FONDU

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

#### OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO

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

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

## ZÁKLADNÍ KAPITÁL

V důsledku přeměny Fondu na investiční fond s proměnným základním kapitálem byl do Obchodního rejstříku dne 6. 8. 2015 namísto základního kapitálu ve výši 15 000 tis. Kč zapsán tzv. zapisovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, který je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Tento základní kapitál odpovídá podílu ve výši 2 100 / 15 000 na původním základním kapitálu Fondu před přeměnou na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem. Základní kapitál je k 31. prosinci 2016 splacen v plné výši.

## IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

## ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 31. 12. 2016

### STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Martin Zaremba

### SPRÁVNÍ RADA

#### Předseda správní rady

Ing. Taťána Cieslarová FCCA

#### Člen správní rady

Martin Zaremba

Dne 28. 4. 2016 byl odvolán člen správní rady Ing. Zbyněk Chobot.

Správní rada má k 31. 12. 2016 dva členy.

## ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

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

V rozhodném období byla administrátorem Fondu společnost AMISTA investiční společnost, a. s., IČO: 27437558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 (dále jen „Administrátor“).

V rozhodném období byla depozitářem Fondu společnost: Komerční banka, a. s., IČO: 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 SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2016 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Fond si zvolil účetní období od 1. 1. do 31. 12. Za srovnávací období je pro účely této účetní závěrky považována finanční pozice Fondu k 31. 12. 2015 a úplný výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a peněžní toky za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

Tato účetní závěrka je první adopcí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a byla připravena v souladu se standardem IFRS 1, *První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví*. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

#### Zdůvodnění:

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

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

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

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

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

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

- **Fond má více než jednoho investora** – Struktura investorů k 31. 12. 2016 je následující:
  - › Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
  - › Realitní kancelář STING, s. r. o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
  - › Marie Szlauerová (vlastnictví investičních akcií)

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



- **Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky** – cílem Fondu je získávat zdroje od různých investorů. Proto byly investiční akcie Fondu uvedeny v roce 2016 k obchodování na BCPP a v roce 2017 Fond plánuje novou emisi investičních akcií, přičemž opět plánuje umístění těchto akcií na burze. Stav ke konci období, kdy podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, není splněna, je stavem pouze přechodným před vstupem nových investorů. Nesplnění této podmínky tedy Fond nepovažuje za důvod, že Fond není Investiční jednotkou.
- **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.

## (B) PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

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

## (C) VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

## (D) FUNKČNÍ MĚNA

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

## (E) OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

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

## **(F) PŘEPOČET CIZÍ MĚNY**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

## **(G) ROZPOZNÁNÍ VÝNOSŮ**

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

## **(H) 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 veškerý 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.

## **(I) ZÁSoby – NEMOVITOSTI URČENÉ K OBCHODOVÁNÍ**

Při ocenění majetku pořízeného za účelem zhodnocení a následného prodeje Fond postupuje podle IAS 2, *Zásoby*. Základem pro ocenění těchto aktiv reálnou hodnotou je povaha jejich prodeje, kdy Fond jako obchodník aktivně vyhledává na trhu možnosti a k realizaci obchodu dochází teprve na základě vyhodnocení očekávané míry zhodnocení při konkrétním prodeji. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, která je snížena o náklady související s prodejem. Rozdíly mezi aktuální účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos ze zásob.

**(J) URČENÍ REÁLNÉ HODNOTY**

Fond využívá pro ocenění veškerého majetku hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímo nebo nepřímo metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

**(K) VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY**

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

**(L) 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.

**(M) FINANČNÍ NÁSTROJE A JEJICH OCEŇOVÁNÍ****i. 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.

**ii. Investice do majetkových účastí**

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

**iii. Ostatní investice – pohledávky**

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

## **(N) 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.

## **(O) 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.

## **(P) FINANČNÍ DERIVÁTY**

Fond využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Fond zajistil 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.

## **(Q) 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.

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

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

## **(S) 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.

**(T) DAŇ Z PŘÍJMU**

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

**(U) DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY**

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Z důvodu optimalizace nákladů Fond v roce 2016 vstoupil do skupiny plátců DPH se společnostmi Realitní kancelář STING, s. r. o., a STING Service, a. s.

**(V) 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 rozdílů a nevyužitých daňových ztrát 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.

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

**(W) 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.

## **(X) PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ**

Tato účetní závěrka sestavena k 31. prosinci 2016 je první účetní závěrkou sestavenou Fondem v souladu s IFRS.

Účetní politiky uvedené v sekci Účetní postupy byly aplikovány při sestavení výkazů za rok končící 31. prosincem 2016, pro srovnatelné období končící 31. prosincem 2015 a pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2015, toto datum je současně datem přechodu na IFRS.

Při sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici a výkazu o úplném výsledku hospodaření Fond sestavil výkazy dle Českých účetních předpisů („lokální standardy“), do kterých promítl IFRS úpravy. Dopady převodu jsou uvedené v poznámce 4. Dopady převodu při sesouhlasení výkazu o peněžních tocích nejsou pro Fond významné a nemění podstatu jeho struktury.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ii. IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

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

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

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

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

## iii. Roční zdokonalení

Dne 8. prosince 2016 byl vydán dokument Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014–2016, jenž zavádí 2 novely 2 standardů spolu s následnými novelizacemi dalších standardů a interpretací, které mají za následek změny týkající se vykazování, účtování nebo oceňování. Novelizace IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později a novelizace IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později, přičemž se použijí retrospektivně. Dřívější použití je povoleno.

## 3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

### (A) VÝZNAMNÉ ÚSUDKY

#### i. 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

#### i. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v bodu 27.



## 4. VYSVĚTLENÍ PŘECHODU NA IFRS VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EU

Účetní metody popsané v předchozí kapitole byly použity pro sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2016, srovnatelné informace uvedené v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2015 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2015, tj. k datu přechodu Fondu na IFRS.

Fond při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS upravil dříve vykazované částky v účetních výkazech, které byly sestaveny v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro finanční instituce (české účetní standardy, dále „ČÚS“). Pro účely IFRS bylo zvoleno jiné účetní období pro rok 2015 oproti ČÚS. Pro účetní závěrku v souladu s IFRS je vykazováno období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 (z důvodů porovnatelnosti 12měsíčního období s rokem 2016). Dle ČÚS byla účetní závěrka sestavena za období od 1. 12. 2014 do 31. 12. 2015. Z tohoto důvodu není možné počáteční výkaz o finanční pozici v souladu s IFRS k 1. 1. 2015 srovnávat s počátečními bilancemi v účetní závěrce sestavené dle ČÚS.

V souladu s IFRS 1 Fond zpětně nepřehodnocoval účetní odhady učiněné při sestavování účetní závěrky dle ČÚS s výjimkou případů, kdy to bylo nezbytné s ohledem na odlišný přístup IFRS a ČÚS.

Následuje vyčíslení, jaký dopad měl přechod z ČÚS na IFRS na finanční situaci a finanční výsledky Fondu a nejdůležitějších reklasifikací.

### OCEŇOVACÍ ROZDÍLY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘECENĚNÍ MAJETKU A ZÁVAZKŮ

Oceňovací rozdíly majetku a závazků jsou dle ČÚS vykazovány ve vlastním kapitálu jako samostatná položka Oceňovací rozdíly. Dle IFRS je meziroční změna v ocenění vykazována ve výkazu o úplném výsledku hospodaření u souvisejících položek. Jedná se o přecenění majetkových účastí, investičního majetku, zásob určených k obchodování, a s tím související odloženou daní.

V roce 2016 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření náklad ve výši 8 335 tis. Kč. O tuto hodnotu byla zvýšena hodnota oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu. Obdobně tomu tak bylo u přecenění zásob (výnos ve výši 35 731 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), derivátů (výnos ve výši 164 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), podílů (náklad ve výši 5 000 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů) a u odložené daně (náklad ve výši 1 585 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů).

V roce 2015 byl z titulu přecenění investičního majetku vykázán ve výkazu o úplném výsledku hospodaření výnos ve výši 6 238 tis. Kč. O tuto hodnotu byla zvýšena hodnota oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu. Obdobně tomu tak bylo u přecenění zásob (výnos 8 167 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), derivátů (výnos ve výši 197 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů), podílů (výnos ve výši 323 tis. Kč a snížení oceňovacích rozdílů) a u odložené daně (náklad ve výši 10 tis. Kč a navýšení oceňovacích rozdílů).

K 1. 1. 2015 byl zůstatek oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu včetně efektu odložené daně ve výši 40 632 tis. vykázán v rámci nerozděleného zisku.

### REKLASIFIKACE VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Ostatní oceňovací rozdíly ve výši 17 005 tis. Kč k 1. 1. 2015 jsou dle ČÚS vyčleněné jako samostatná položka vlastního kapitálu. Dle IFRS jsou vykazovány v rámci nerozděleného zisku/ neuhrazené ztráty z předchozích období.

## 5. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2016	2015
Nájemné	28 825	28 725
Přecenění investičního majetku	-8 335	6 238
Ostatní výnosy z investičního majetku	3	-
<b>Celkem</b>	<b>20 493</b>	<b>34 963</b>

## 6. VÝNOSY ZE ZÁSOB

tis. Kč	2016	2015
Tržby za zboží	240 083	270 891
Náklady na prodej zásob	-168 380	-195 717
Přecenění zásob	35 731	8 167
<b>Celkem</b>	<b>107 434</b>	<b>83 341</b>

## 7. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2016	2015
Přecenění majetkových účastí	-5 000	323
Ostatní výnosy z podílů	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-5 000</b>	<b>323</b>

## 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Spotřeba kancelářského materiálu	1 666	390
Spotřeba energií	4 535	5 287
Audit	30	199
Opravy dlouhodobého majetku	1 845	1 055
Náklady na pořízení a prodej investic	33 723	23 515
Náklady na obhospodařování	1 285	725
Ostatní správní náklady	6 208	3 984
<b>Celkem</b>	<b>49 292</b>	<b>35 155</b>

## NÁKLADY NA AUDIT A PORADENSKÉ SLUŽBY

tis. Kč	2016	2015
Náklady na znalecké posudky	-	-
Daňové poradenství	-	-
Audit	30	199
Právní a notářské služby	-	-
<b>Celkem</b>	<b>30</b>	<b>199</b>

V roce 2016 došlo ke změně auditora a koncepci účtování souvisejících nákladů za audit. Náklady za audit 2016 budou činit 140 tis. Kč.

## 9. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Mzdové náklady	447	56
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	111	-
Ostatní osobní náklady	16	-
<b>Celkem</b>	<b>574</b>	<b>56</b>

K 31. 12. 2016 měl Fond dva zaměstnance (2015: žádní zaměstnanci) z toho jeden vedoucí pracovník.

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	112	10 290
Smluvní pokuty	407	546
Ostatní provozní výnosy	1 156	121
<b>Celkem</b>	<b>1 675</b>	<b>10 957</b>

## 11. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Daně a poplatky	6 448	10 391
Tvorba (+) / Rozpuštění (-) opravných položek	21	863
Ostatní provozní náklady	1 595	1 248
<b>Celkem</b>	<b>8 064</b>	<b>12 502</b>

## 12. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2016	2015
Výnosové úroky	18	11
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	164	197
Ostatní finanční výnosy	-	2
<b>Celkem</b>	<b>182</b>	<b>210</b>

## 13. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2016	2015
Nákladové úroky	3 233	3 496
Ostatní finanční náklady*	296	305
<b>Celkem</b>	<b>3 529</b>	<b>3 801</b>

\* Ostatní finanční náklady zahrnují ztrátu z finančních nástrojů a bankovní poplatky.

## 14. DAŇ Z PŘÍJMU

Fond je základním fondem z pohledu Zákona o daních z příjmů a základní daňová sazba uplatňovaná na základ daně tak činí 5 %. K datu účetní závěrky Fond vykázal pohledávku z titulu daně z příjmů z důvodu vyšší hodnoty uhrazených záloh na daň z příjmu ve srovnání se skutečnou kalkulací daně z příjmu. Daňová povinnost je kalkulována na základě výsledku hospodaření určeného dle účetních a daňových předpisů České republiky (dále jen „CAS“).

Následující tabulka zobrazuje přehled přímých daní:

tis. Kč	2016	2015
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	-1 479	- 2 735
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-1 671	-936
<b>Celkem</b>	<b>-3 150</b>	<b>- 3 671</b>

Následující tabulka zobrazuje detaily pohybů odložené daně:

Pohyby vedoucí k odložené dani	Stav k 1. 1.	Zúčtování do zisku/ztráty	Stav k 31. 12.
<b>tis. Kč</b>		<b>2015</b>	
Přecenění majetku a závazků	-1 914	-10	-1 924
Ostatní dočasné rozdíly	-3 935	-926	-4 861
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-5 849</b>	<b>-936</b>	<b>-6 785</b>
<b>tis. Kč</b>		<b>2016</b>	
Investiční majetek - přecenění	-1 924	-1 585	-3 509
Ostatní dočasné rozdíly	-4 861	-86	-4 947
<b>Čisté daňové pohledávky (závazky)</b>	<b>-6 785</b>	<b>-1 671</b>	<b>-8 456</b>

Splatná daň z příjmu:

tis. Kč	2016	2015
Zisk před zdaněním dle IFRS	63 325	78 280
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-26 703	-14 925
Zisk před zdaněním dle CAS	36 622	63 355
Daň z příjmů dopočet rok 2014	-	-1 912
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	3 663	1 589
Rozdíl účetních a daňových odpisů	-8 050	-9 621
Neuhrazená daň z nabytí k 31. 12.	552	3 212
Uhrazená daň z nabytí, která nebyla uhrazená v minulém roce	-3 212	-1 903
Úprava na daňový základ – osvobozené příjmy	-	-
Daňový základ	29 575	54 720
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 479	2 735
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-1 479</b>	<b>-2 735</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>-1 671</b>	<b>-936</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>5 %</b>	<b>5 %</b>

## 15. INVESTIČNÍ MAJETEK

Investiční majetek		
tis. Kč	2016	2015
Stav k 1. lednu	244 659	226 728
Přírůstky	15 126	15 623
Úbytky	0	-3 930
Převody	1 449	0
Dopad změn reálné hodnoty	-8 335	6 238
Dopad změn směnných kurzů	-	-
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>252 899</b>	<b>244 659</b>

Tržní hodnota nemovitostí, které jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, činí celkově 204 300 tis. Kč k 31. prosinci 2016 a 205 000 tis. Kč k 31. prosinci 2015.

## 16. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2016	2015	2016	Změny	Přecenění	2015
KREDIT FINANCE, s. r. o.	Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	47 000	-	-5 000	52 000
<b>Celkem</b>					<b>47 000</b>	<b>-</b>	<b>-5 000</b>	<b>52 000</b>

Investice do dceřiných společností jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

## 17. ZÁSoby

Zásoby zahrnují nemovitosti určené k obchodování ve výši 257 974 tis. Kč k 31. prosinci 2016, resp. 129 360 tis. Kč k 31. prosinci 2015.

Nemovitosti určené k obchodování		
v tis. Kč	2016	2015
Stav k 1. lednu	129 360	136 842
Přírůstky	262 712	180 068
Úbytky	-168 380	-195 717
Převody	-1 449	
Dopad změn reálné hodnoty	35 731	8 167
Dopad změn směnných kurzů	-	-
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>257 974</b>	<b>129 360</b>

## 18. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<b>Aktiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	-	14 137
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	14 137
<b>Ostatní finanční aktiva celkem</b>	<b>-</b>	<b>14 137</b>
<b>Pasiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	28 027	-
Ostatní finanční pasiva	61	225
Dlouhodobé	-	225
Krátkodobé	28 088	-
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>28 088</b>	<b>225</b>

Ostatní finanční pasiva představují reálnou hodnotu derivátů ve výši 61 tis. Kč. (2015: 225 tis. Kč). Nominální hodnota činí 13 442 tis. Kč (2015: 16 442 tis. Kč) jejich splatnost je do 5 měsíců (2015: do 1 roku a 5 měsíců).

## 19. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Daňové pohledávky ve výši 2 005 tis. Kč zahrnují rozdíl mezi kalkulovanou daní z příjmů a součtem záloh na daň z příjmu k 31. prosinci 2016, resp. 360 tis. Kč k 31. prosinci 2015.

## 20. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Pohledávky z obchodních vztahů	5 137	19 997
Jiné pohledávky	2 158	1 970
Dohadné účty aktivní	2 169	1 771
Náklady příštích období	717	49
Zaplacené zálohy	1 441	3 735
<b>Celkem</b>	<b>11 622</b>	<b>27 522</b>
Krátkodobé	11 622	27 522
Dlouhodobé	-	-
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva</b>	<b>11 622</b>	<b>27 522</b>

## 21. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Běžné účty u bank	2 841	1 776
Pokladní hotovost	26	22
Ceniny	-	-
<b>Celkem</b>	<b>2 867</b>	<b>1 798</b>

## 22. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

K 31. 12. 2016 tvoří upsaný základní kapitál 2 100 ks (31. 12. 2015: 2 100 ks) zakladatelských akcií s hlasovacím právem. Investiční akcie Fondu (12 900 ks) jsou přijaty na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Počet akcií, základní kapitál a emisní ážio:

v 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>

V souladu se Statutem vykazuje Fond fondový kapitál na zakladatelskou akcii ve výši 158,23 tis. Kč.

## 23. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Zajištěné bankovní úvěry	88 163	100 863
Revolvingový úvěr	35 000	-
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	12 700	18 300
Podřízené úvěry	42 000	42 000
<b>Celkem</b>	<b>177 863</b>	<b>161 163</b>
Dlouhodobé	117 026	130 163
Krátkodobé	60 837	31 000
<b>Celkem</b>	<b>177 863</b>	<b>161 163</b>

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

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	169 625	46 462	2021 - 2028	investiční majetek v hodnotě 204 300 tis. Kč
Půjčky od spřízněných stran	21 700	9 000	Na požádání /2018	nezajištěno
Jiné úvěry	42 000	0	2024	



K 31. prosinci 2015 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Již splaceno	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	134 625	33 762	2021 - 2028	investiční majetek v hodnotě 205 000 tis. Kč
Půjčky od spřízněných stran	20 000	1 700	Na požádání	
Jiné úvěry	42 000	0	2024	

## 24. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
DPH	329	370
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	16	-
Ostatní daně a poplatky	557	3 203
Odložený daňový závazek	8 456	6 785
<b>Celkem</b>	<b>9 358</b>	<b>10 358</b>

## 25. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky z obchodních vztahů	12 824	17 803
Závazky vůči zaměstnancům	56	-
Ostatní závazky	1 589	970
Přijaté zálohy	8 031	3 760
Dohadné účty pasivní	4 065	3 248
Výnosy příštích období	220	211
<b>Celkem</b>	<b>26 785</b>	<b>25 992</b>
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	26 785	25 992
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>26 785</b>	<b>25 992</b>

## 26. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. 12. 2016	31. 12. 2015
<i>Aktiva</i>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	1 044	1 691
Ostatní finanční nástroje	0	14 137
<i>Pasiva</i>		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	53 875	61 249
Ostatní finanční nástroje	28 027	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	977	1 395

tis. Kč	2016	2015
<i>Výnosy</i>		
Výnosy z investičního majetku	3 242	2 552
<i>Náklady</i>		
Správní režie	14 763	6 056
Ostatní provozní náklady	4	36
Finanční náklady	875	949

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

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2015 tvoří poskytnutá záloha na servisní činnost 891 tis. Kč společnosti STING Service a. s. a obchodní pohledávka ve výši 800 tis. Kč za panem Martinem Zarembou.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2016 tvoří závazky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 28 027 tis. Kč a pohledávky ve výši 14 137 tis. Kč k 31. 12. 2015.

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

Podřízený dluh k 31. 12. 2015 evidovala společnost vůči Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 35 mil. Kč a k tomu naběhlý úrok 949 tis. Kč, dále podřízený dluh vůči panu Martinu Zarembovi ve výši 25,3 mil. Kč.

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2015 tvoří ostatní závazky a dohady na provize vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (celkem ve výši 313 tis. Kč) a závazky za poskytnutou servisní činnost a ochrannou známku vůči společnosti STING Service a.s. (celkem ve výši 1 082 tis. Kč).

Za rok 2016 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 903 tis. Kč), STING Finance s.r.o. (299 tis. Kč) a STING HOTELS s.r.o. (1 040 tis. Kč).

Za rok 2015 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 388 tis. Kč), STING Finance s.r.o. (291 tis. Kč) a Good Buy s.r.o. (873 tis. Kč).

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

Správní režie v roce 2015 představovaly nájemné a provize pro společnost Realitní kancelář STING, s. r. o. (celkem ve výši 3 826 tis. Kč), náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a. s. (celkem ve výši 1 865 tis. Kč) a náklady na elektřinu od STINGcom, s. r. o. (365 tis. Kč).

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

Finanční náklady za rok 2015 zahrnují úrokové náklady ve výši 949 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o.

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

## 27. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

### (A) TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá ze změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých aktiv Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měř 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. 2016	31. 12. 2015
Investiční majetek	44,0%	52,1%
Investice do majetkových účastí	8,2%	11,1%
Zásoby určené k obchodování	44,9%	27,5%
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	-
<b>Celkem</b>	<b>97,1%</b>	<b>90,7%</b>

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

## Úrokové riziko

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

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu:

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2015					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 798	0	0	0	1 798
<b>Celkem</b>	<b>1 798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 798</b>
Přijaté úvěry a půjčky	83 236	17 627	0	0	100 863
<b>Celkem</b>	<b>83 236</b>	<b>17 627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 863</b>
Gap	-81 438	-17 627	0	0	-99 065
Kumulativní gap	-81 438	-99 065	-99 065	-99 065	-99 065

**Měnové riziko**

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond není vystaven měnovému riziku. K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 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 zajištěné i nezajištěné a nejsou omezeny ratingem dlužníka.

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

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

Část investičního majetku je zastavena ve prospěch bank (Česká spořitelna, a. s., Sberbank CZ, a. s., Komerční banka, a. s.), které je věřitelem Fondu.

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

tis. Kč	31. 12. 2015	Podíl na celkových aktivech
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	33 500	7,13 %
Bytový dům Karviná	8 200	1,75 %
Bytový dům Bohumín	9 500	2,02 %
Komerční dům TUZEX	67 500	14,37 %
Obchodní dům MOND	86 300	18,37 %
<b>Celkem</b>	<b>205 000</b>	<b>43,63 %</b>

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2015						
Investiční majetek	0	0	0	0	244 659	244 659
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0	52 000	52 000
Zásoby určené k obchodování	0	129 360	0	0	0	129 360
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	0	14 137	0	0	0	14 137
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	27 882	0	0	0	0	27 882
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 798	0	0	0	0	1 798
<b>Celkem</b>	<b>29 680</b>	<b>143 497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>296 659</b>	<b>469 836</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	31 000	0	130 163	0	161 163
Ostatní finanční instrumenty	0	0	225	0	0	225
Obchodní a ostatní závazky	29 565	0	0	6 785	0	36 350
Vlastní kapitál	0	0	0	0	272 098	272 098
<b>Celkem</b>	<b>29 565</b>	<b>31 000</b>	<b>225</b>	<b>136 948</b>	<b>272 098</b>	<b>469 836</b>
Gap	115	112 497	-225	-136 948	24 561	0
Kumulativní gap	115	112 612	112 387	-24 561	0	0

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

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

## 28. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12. 2015				
Investiční majetek	0	244 659	0	244 659
Investice do majetkových účastí	0	52 000	0	52 000
Zásoby určené k obchodování	0	129 360	0	129 360
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	14 137	0	0	14 137
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	27 473	0	0	27 473
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 798	0	0	1 798
Přijaté půjčky a úvěry	161 163	0	0	161 163
Ostatní finanční instrument	0	0	225	225
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	25 781	25 781
<b>Celkem</b>	<b>204 571</b>	<b>426 019</b>	<b>26 006</b>	

Vzhledem ke krátkodobé splatnosti úvěrů, pohledávek, ostatních aktiv a ostatních závazků lze vykázanou účetní hodnotu považovat za reálnou hodnotu.

## 29. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 27 (c).

### (A) DERIVÁTY

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

### (B) 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 zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

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

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



Hierarchie reálné hodnoty:

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. 12. 2015				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	244 659	244 659
Investice do majetkových účastí	0	0	52 000	52 000
Zásoby určené k obchodování	0	0	129 360	129 360
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	130 163	130 163
Ostatní finanční instrumenty	0	0	225	225
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>556 407</b>	<b>556 407</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.

#### (a) 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.

#### (b) Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2016			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	10 905	10 905	10 905
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 867	2 867	2 867
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	60 837	60 837	60 837
Ostatní finanční instrumenty	28 027	28 027	28 027
Obchodní a ostatní závazky	26 565	26 565	26 565

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
K 31. 12. 2015			
<b>Aktiva</b>			
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	14 137	14 137	14 137
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	27 473	27 473	27 473
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 798	1 798	1 798
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	31 000	31 000	31 000
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	25 781	25 781	25 781

## 30. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od 1. 1. 2017 byl majetkově a účetně rozdělen fondový kapitál na investiční a neinvestiční část. K 1. 1. 2017 se z tohoto titulu změnil statut Fondu.

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. se v únoru 2017 registrovala u ČNB jako nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru. K 31. 1. 2017 byl v Obchodním rejstříku navýšen základní kapitál společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. na 20 000 tis. Kč.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné jiné následné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2016.

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním ředitelem Fondu.

V Třinci dne 31. března 2017



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

# Zpráva o vztazích



# Zpráva o vztazích

## 1. ÚVOD

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 (dále jen „účetní období“) dle ust. § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### OVLÁDANÁ OSOBA

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

se sídlem 1. máje 540, 739 61 Třinec

IČO: 29017688

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

### OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

#### **Martin Zaremba**

Bytem Dukelská 996, 739 61 Třinec

nar. 18. 12. 1974

### DALŠÍ OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Good Buy s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGcom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
ABC LUST s.r.o. (50%)	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	4385425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
CUTE a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

### 3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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

### 4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

### 5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ

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

### 6. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

Smlouvy v tomto účetním období nebyly uzavřeny.

##### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

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

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

##### Smlouvy uzavřené v účetním období

- Smlouva o nájmu nebytového prostoru se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- Smlouva o obchodní spolupráci se společností STING Service a.s. ze dne 4. 1. 2016
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností STING Finance s.r.o. ze dne 31. 5. 2016
- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 8. 2016
- Smlouva o zápůjčce se společností Good Buy s.r.o. ze dne 13. 12. 2016
- Smlouva o zápůjčce se společností Great Buy s.r.o. ze dne 13. 12. 2016

### **Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích**

- Zprostředkovatelská smlouva se společností Realitní kancelář STING, s.r.o., ze dne 21. 12. 2015
- Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 6. 2015
- Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a.s. ze dne 15. 1. 2014
- Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 30. 5. 2013

## **7. POSOUZENÍ ÚJMY VZNIKLÉ OVLÁDANÉ OSOBĚ**

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


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

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

## **9. PROHLÁŠENÍ**

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

V Třinci dne 31. března 2017

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





# Zpráva auditora



# Zpráva auditora



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

### ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

#### VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, z výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v obecných údajích přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. k 31. 12. 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### ZÁKLAD PRO VÝROK

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

#### HLAVNÍ ZÁLEŽITOSTI AUDITU

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

## Posouzení povinnosti konsolidace

Společnost na základě posouzení požadavků IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka* vyhodnotila, že je investiční jednotkou. Z tohoto důvodu Společnost nekonsoliduje svou dceřinou společnost KREDIT FINANCE, s.r.o., ve které vlastní 100 % na vlastním kapitálu. Namísto toho Společnost oceňuje investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou na základě ocenění znalcem a prezentuje investici v souladu s IAS 39, *Finanční nástroje: účtování a oceňování*. Informace o použitých účetních metodách, včetně konsolidace, jsou uvedeny v kapitole 2 (a) přílohy k účetní závěrce.

V rámci auditorských postupů jsme mimo jiné vyhodnotili adekvátnost posouzení jednotlivých požadavků IFRS 10. Toto vyhodnocení jsme opřeli o náš audit účetní závěrky společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., k 30. 11. 2016, ke kterému jsme dne 27. 12. 2016 vydali zprávu nezávislého auditora bez výhrad. Dále jsme se zabývali oceněním znalce k 31. 12. 2016 připraveném jako podklad pro ocenění investice reálnou hodnotou.

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

## Srovnatelné údaje v účetní závěrce

Společnost se v roce 2014 účastnila vnitrostátní fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 12. 2014. Z tohoto důvodu účetní období končící 31. 12. 2015 trvalo 13 měsíců. Pro zachování srovnatelnosti údajů předchozího období byly jednotlivé položky výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2015, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy k účetní závěrce přepočteny na srovnatelné údaje za 12 měsíců. Informace o přepočtu srovnatelných údajů jsou uvedeny v kapitole 2 (a) přílohy k účetní závěrce.

Naše auditorské postupy zahrnovaly mimo jiné prověření přepočtu jednotlivých údajů účetní závěrky k 31. 12. 2015 na srovnatelné údaje za 12 měsíců končících 31. 12. 2015. Dále jsme posoudili, zda změnou délky srovnatelného období nedošlo ke zkreslení informací zahrnutých v příloze účetní závěrky za období 13 měsíců končících 31. 12. 2015.

Došli jsme k závěru, že údaje z účetní závěrky za období 13 měsíců končící 31. 12. 2015 byly správně přepočteny na srovnatelné údaje za období 12 měsíců končící 31. 12. 2015.

## Ocenění majetku a dluhů reálnou hodnotou

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

Námi provedené auditorské postupy, které jsme provedli pro posouzení správnosti předpokladů pro ocenění majetku a dluhů Společnosti, zahrnovaly porovnání zákonných požadavků na ocenění majetku a dluhů investičního fondu s investiční strategií Společnosti předložené ve schváleném Statutu. Dále jsme posoudili vhodnost předpokladů vedení Společnosti a zaměřili jsme se rovněž na přiměřenost informací uvedených v účetní závěrce ke stanovenému způsobu ocenění aktiv.

Došli jsme k závěru, že předpoklady pro ocenění majetku a dluhů Společnosti v účetní závěrce k 31. 12. 2016 v reálné hodnotě, jsou správné.

## OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

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

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

## ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

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

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, správní radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok 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 Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 20. 6. 2016 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme poprvé.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 4. 4. 2017 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### Poskytování neauditorských služeb

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

### Auditorská společnost:

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

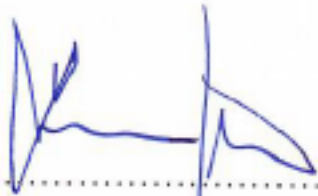
### Jméno a příjmení auditora, který jménem společnosti vypracoval zprávu:

Ing. Lumír Ivánek  
oprávnění KAČR čís. 2369

### Datum zprávy auditora:

24. dubna 2017



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







