

# **Pololetní zpráva**

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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

# Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	4
Údaje o Fondu .....	5
Číselné údaje .....	23
Zkrácená mezitímní účetní závěrka .....	24

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

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

**Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:**

<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška k ZISIF</b>	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>Nařízení MAR</b>	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES Vyhláška
<b>Obecné pokyny ESMA</b>	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
<b>Směrnice TD</b>	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES

# Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

**tímto prohlašuji,**

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Třinci dne 29. 9. 2020



---

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

**Martin Zaremba**  
statutární ředitel

# Údaje o Fondu

## 1 PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	1. máje 540, Třinec – Staré Město, PSČ 739 61
NID / IČO:	29017688
DIČ:	CZ 29017688
Internetová adresa:	<a href="https://www.suif.cz/">https://www.suif.cz/</a>
Telefonní číslo:	+420 800 944 944
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 30. 12. 2009, vedeného u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 4324
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 100 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO: 453 17 054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360
Obhospodařovatel Fondu:	Samosprávný investiční fond
Vznik Fondu:	21. 12. 2009
(dále také „Fond“)	

## 2 CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2019 činila 16 085,5815 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	2 100 ks
Přijetí k obchodování:	nebyly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2019 činila 27 348,2274 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	12 900 ks
ISIN:	CZ0008041803
Název emise:	STING IFZPK
Přijetí k obchodování:	Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.

### Investiční akcie třídy B

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2019 činila 965,3801 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	36 600 ks
ISIN:	CZ0008042876
Název emise:	STING TŘ. B SICAV
Přijetí k obchodování:	od data 7. 11. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

## 3 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů,

resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

Mateřská společnost, Fond, je **Investiční jednotkou**, dle IFRS 10:

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na základním kapitálu	
			2020	2019
KREDIT FINANCE, s.r.o. IČO: 25846949	Poradenství	Česká republika	100 %	100 %

Fond během své činnosti:

- ▲ získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- ▲ 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 nebo obojí uvedeného,
- ▲ oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

## EXIT STRATEGIE

Investiční fond je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který dle IFRS 10 (27) 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 nebo obojího, a oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

## KRITÉRIA DLE B85A až B85M

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal

investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií B85F až B85H) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond tak podle IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, splňuje všechny výše uvedené základní předpoklady pro klasifikaci Investiční jednotky. Podle IFRS 10 může Investiční jednotka posoudit další skutečnosti a na základě jejich vyhodnocení využít možnosti výjimky z konsolidace. Své majetkové účasti pak Investiční jednotka nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Fond oceňuje a hodnotí výkonnost všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou, účtuje své investice do nemovitostí v souladu s modelem IAS 40 Investice do nemovitostí a zároveň pro své investice do přidružených podniků a společných podniků uplatňuje výjimku z uplatnění ekvivalenční metody dle IAS 28, svá finanční aktiva oceňuje dle IFRS 9.

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

Dne 25. 8. 2014 byl Fondem pořízen 100% obchodní podíl ve společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. za úplaty 51 677 tis. Kč, a to v souladu s investiční strategií (principálně obchodním záměrem Fondu) a riziky dle platného statutu fondu k datu pořízení (s ohledem na finanční výkazy a činnost společnosti, podmínky převodní smlouvy, obchodní protistranu). Výstupní strategií Fondu této investice bylo sloučení v rámci vnitrostátní fúze Fondu se společností po nabytí obchodního podílu s rozhodným dnem k 1. 1. 2014. Od tohoto záměru bylo následně ustoupeno po posouzení předmětu činnosti společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o. v návaznosti na činnost Fondu, kdy poskytování spotřebitelského úvěru bylo vyhodnoceno jako příliš riziková činnost pro Fond. Byl stanoven nový obchodní záměr a s ním související exit strategie.

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

Výstupní strategií je: zvýšení tržní hodnoty společnosti v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu, tj. 10 a více let.

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

K 30. 6. 2020 Fond vlastní ve svém portfoliu 13 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 72 investic pořízených za účelem prodeje.

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

**A** 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.

**A** Fond má více než jednoho investora – Struktura investorů k 30. 6. 2020 je následující:

- Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
- Realitní kancelář STING, s. r. o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
- Ostatní investoři (vlastnictví 7 600 kusů investičních akcií)

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

**A** Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – zatímco zakladatelské a investiční akcie ve vlastnictví pana Zaremby a společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. jsou akciemi ve vlastnictví spřízněných osob, další investiční akcie jsou k 30. 6. 2020 ve vlastnictví pěti investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.

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

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

## 4 ČINNOSTI FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

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

Fond v rámci své podnikatelské činnosti investuje jednak do nemovitostí za účelem jejich pronájmu (např. bytové domy, komerční objekty atp.), a jednak do nemovitostí za účelem nalezení vhodné příležitosti k prodeji, popř. za účelem zhodnocení (např. rekonstrukce, výstavba atp.) a následného prodeje.

Relevantním trhem pro nákup a prodej obrátkových nemovitostí je rezidenční trh v ČR, kde Fond nakupuje zejm. byty v osobním vlastnictví, rodinné domy, pozemky pro prodej nebo pro výstavbu a bytové domy, v oblasti investic do nemovitostí za účelem výnosů z nájmu jde o bytové domy i nemovitosti s bytovými i nebytovými prostory. Výnosové nemovitosti jsou soustředěny na území Moravy, zejm. Severní Moravy; nemovitosti pořizované za účelem dalšího prodeje se nacházejí rovnoměrně na území ČR s výjimkou regionu Západních Čech.

## COVID-19

### Dopady na odvětví působení Fondu

Fond v rámci sestavení řádné účetní závěrky a výroční zprávy za rok končící 31. 12. 2019 informoval v části následných událostí o možných dopadech šíření pandemie nemoci COVID-19. Během druhé části prvního pololetí roku 2020 probíhala investiční a realitní činnost prostřednictvím prostředků komunikace na dálku. Činnost Fondu byla zaměřena na prodeje nemovitostí, neboť i přes omezení volného pohybu osob docházelo ke kontaktu se zájemci o řešení jejich bytových potřeb. Snížený rozsah jsme zaznamenali ve vyhledávací činnosti a realizaci nákupů nových investic do Fondu, což vyústilo do poklesu počtu a hodnoty nemovitostí v portfoliu obrátkových nemovitostí na konci sledovaného pololetí. Vyhledávací činnost se však plně obnovila během letních měsíců po skončení sledovaného pololetí, a to v souvislosti s oživením realitního trhu v ČR v důsledku zájmu o investice do nemovitostí a avizovaného zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

V oblasti pronájmů nemovitostí Fond k datu sestavení této pololetní zprávy obdržel žádosti od 20 nájemníků nebytových prostor o slevu z nájemného. Důvodem těchto žádostí je především vyhlášení programu COVID-Nájemné, kdy v případě slevy ve výši 30% z nájemného za období duben až červen 2020 má nájemník za dodržení určitých podmínek možnost žádat o dotaci ve výši 50% tohoto nájemného. Termín pro doručení těchto žádostí je 30. 9. 2020, a proto Fond neočekává významný nárůst oproti poskytnuté slevě těmto nájemníkům ve výši 475 tis. Kč. Další sleva ve výši 30% z nájemného za uvedené tři měsíce byla poskytnuta subjektům v nájmu, které patří do Realitní a investiční skupiny STING. Celková výše slevy činila 236 tis. Kč. Žádosti od nájemníků bytových jednotek nebyly obdrženy. Fond dále v oblasti nájmu nezaznamenal významné výpovědi z nájmu nad rámec běžné obměny nájemníků.

Vzhledem k tomu, že realitní trh se po uvolnění opatření vyhlášených vládou ČR vrátil na předchozí úroveň a skladba nájemníků ve výnosových nemovitostech Fondu nezahrnovala významný podíl nájemníků z odvětví zasaženého omezení, cíle a strategie Fondu, provoz, finanční výkonnost a aktivita nebyly šířením pandemie nemoci COVID-19 významně ovlivněny. Vývoj a situaci ohledně COVID-19 však vedení Fondu nadále důkladně sleduje a průběžně vyhodnocuje.

Vedení Fondu posoudilo podmínky různých dotačních a podúrných programů vyhlášených vládou ČR nebo jednotlivými ministerstvy. S ohledem na předmět a obor činnosti Fondu byla využita pouze možnost požádat komerční banky o odklad splátek na období šesti měsíců do října 2020. Nárok na podporu z dalších vyhlášených programů Fond na základě posouzení stanovených podmínek neměl.

### Přijatá opatření k zajištění likvidity

S cílem zajistit likviditu Fondu a jeho nepřetržitý provoz přijalo vedení Fondu již v průběhu sledovaného pololetí následující opatření:

- Využití zákonné možnosti o odklad splátek jistiny dlouhodobých úvěrů v období květen až červen 2020 u Komerční banky, a.s. a České spořitelny, a.s.
- Podrobné posouzení investičního záměru u každé pořizované nemovitosti s cílem maximalizace likvidity Fondu v krátkodobém a střednědobém horizontu.
- Důkladné hodnocení žádostí nájemníků jednotek výnosových nemovitostí a jednotlivé dohody pro zajištění maximalizace dlouhodobých výnosů z nájmu a jejich úhrady.
- Revize plánovaných rekonstrukcí a aktualizace výhledu, popř. změna investičního plánu u nemovitosti, pokud byla rekonstrukce zrušena nebo odložena.
- Důsledné řízení peněžních toků a zajištění efektivity veškerých prováděných činností a jejich finančních dopadů s cílem zajištění dlouhodobé likvidity Fondu.

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále investuje především do aktiv nemovité povahy. Jde jednak o investice do nákupu a prodeje krátkodobých nemovitostí, kde část portfolia tvoří nákupy nemovitostí od zadlužených vlastníků nebo nemovitosti vyžadující rekonstrukce, a dále pak o investice do dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z 55 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období realizována ztráta.

**Významná část aktiv Fondu** (53,16 %) je tvořena portfoliem 13 investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje (24,89 % aktiv). Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

## 5 HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na povinnost akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy, účetně a majetkově oddělovat majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z investiční části Fondu. V souladu se statutem Fondu jsou proto poplatky a náklady Fondu hrazeny z investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 skončilo ziskem ve výši 5 620 tis. Kč. Jedná se o nárůst o 9 230 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Za hlavní důvod nárůstu zisku lze považovat pořízení nemovitostí Opava, Jablunkovská a dokončení nemovitosti Žďár, kde v průběhu celého sledovaného období byly inkasovány nájmy, které nebyly inkasovány ve srovnávacím období. Výsledek hospodaření z prodeje obrátkových nemovitostí je v obou obdobích srovnatelný.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci 3. kapitoly této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

**Výnosy** investiční části Fondu z 84,23 % představují tržby z prodeje obrátkových nemovitostí a z 15,12% tržby z nájmu a souvisejících služeb. Během sledovaného období nedošlo k prodeji investičního majetku ani

obchodního podílu. Ve stejném období minulého roku byla prodána jedna výnosová nemovitost v prodejní ceně 4 500 tis. Kč a účetní hodnotě 3 559 tis. Kč.

**Provozní náklady** investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) činí za sledované období 13 333 tis. Kč; oproti srovnávacímu období poklesly o 11 010 tis. Kč, tj. o 45,23 %. Hlavní příčinou poklesu správních nákladů je změna v metodice účtování nákladů na zprostředkování obchodních případů, kdy tyto náklady jsou ve sledovaném období součástí hrubé marže z prodeje, kdežto ve srovnávacím období byly součástí správních nákladů. Tyto náklady za sledované období činí 8 824 tis. Kč. Dalším důvodem jsou nižší náklady na opravy a údržbu nemovitostí, oproti srovnávacímu období došlo ke snížení o 1 304 tis. Kč.

## **Majetek**

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami jednou ročně, k datu účetní závěrky. Proto k datu vyhotovení pololetní zprávy nejsou majetek ani závazky přeceněny reálnými hodnotami.

**Aktiva připadající neinvestiční části** Fondu tvoří pohledávka za investiční částí Fondu a její hodnota ke konci sledovaného i srovnávacího období činí 33 780 tis. Kč.

**Aktiva připadající investiční části** Fondu ke konci prvního pololetí 2020 dosáhly částky 694 078 tis. Kč, což činí růst o 22 569 tis. Kč (tj. o 3,36%) oproti srovnávacímu období.

Na konci pololetí tvoří 63,67 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období vzrostla o 11 784 tis. Kč, a to vlivem aktualizace ocenění investičního majetku v částce 6 558 tis. Kč a doposud nezařazeným technickým zhodnocením výnosových nemovitostí v částce 5 291 tis. Kč.

Hodnota finanční investice do dceřiné společnosti činí ve sledovaném i srovnávacím období 48 000 tis. Kč. Žádná další finanční investice ve sledovaném období nebyla uskutečněna.

Krátkodobá aktiva připadající investiční části se oproti srovnávacímu období zvýšila o 10 785 tis. Kč, tj. o 4,47 %. K největším změnám hodnot došlo u obrátkových zásob, které vlivem výprodejů klesly o 20,28%, a u skupinového cashpoolingu, kde došlo k navýšení pohledávky z hodnoty 26 852 tis. Kč na hodnotu 83 099 tis. Kč. Fond také ke konci sledovaného období vykazuje krátkodobou půjčku vůči ovládající a řídicí osobě v částce 2 500 tis. Kč, která má být splacena do konce roku 2020.

Největší podíl na investičních aktivech Fondu má jednak investiční majetek držený především za účelem výnosů z nájmu a souvisejících služeb a jednak portfolio obrátkových nemovitostí, pro něž je charakteristická krátkodobá držba za účelem prodeje, a to buď s rekonstrukcí nebo bez rekonstrukce.

Níže jsou uvedeny dvě tabulky s bližší charakteristikou výnosových a obrátkových nemovitostí Fondu ke konci sledovaného a srovnávacího období.

## Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena k 30.6.2020 (tis. Kč)	Cena k 31.12.2019 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	19 631	19 160
Bytový dům, Alšova 793	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	10 801	9 890
Komerční nemovitost, Karola Šlíwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná	1 167	30.11.2009	7 428	7 250
Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Haviřov	1 746	13.09.2010	39 111	33 660
Přerov, Nábřeží 3338/104	pronájem nebytových prostor	Přerov	75	30.04.2013	2 279	2 220
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	111 013	108 350
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	69 644	72 250
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	8 932	10 600
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	14 768	13 930
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	48 880	48 880
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	23 873	23 300
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár nad Sázavou	1 217	31.03.2017	16 678	16 990
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	13 900	13 900

## Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 30.6.2020 (tis. Kč)	Cena k 31.12.2019 (tis. Kč)
<b>Hlavní město Praha</b>	<b>2</b>	<b>17 043</b>	<b>17 040</b>
Byt	1	4 733	4 730
Pozemek	1	12 310	12 310
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>2</b>	<b>6 697</b>	<b>6 370</b>
Pozemek	1	3 047	2 720
rodinný dům	1	3 650	3 650
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>3</b>	<b>6 005</b>	<b>5 900</b>
rodinný dům	3	6 005	5 900
<b>Kraj Vysočina</b>	<b>3</b>	<b>16 106</b>	<b>12 930</b>
Byt	1	1 900	-
bytový dům	1	11 999	12 930
rodinný dům	1	2 207	-
<b>Královéhradecký kraj</b>	<b>1</b>	<b>1 300</b>	<b>-</b>
Byt	1	1 300	-
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>51</b>	<b>94 226</b>	<b>68 153</b>
Byt	20	24 813	5 690
bytový dům	2	11 949	11 910
nájemní dům	2	6 313	6 150
Pozemek	11	15 428	12 583
rodinný dům	13	25 778	22 580
rozestavěná stavba	3	9 945	9 240
<b>Olomoucký kraj</b>	<b>4</b>	<b>7 911</b>	<b>6 730</b>
Pozemek	1	670	670
rodinný dům	3	7 241	6 060
<b>Pardubický kraj</b>	<b>2</b>	<b>2 249</b>	<b>2 230</b>
Byt	1	1 949	1 930
Pozemek	1	300	300
<b>Středočeský kraj</b>	<b>2</b>	<b>11 277</b>	<b>11 270</b>
rodinný dům	2	11 277	11 270
<b>Zlínský kraj</b>	<b>6</b>	<b>18 353</b>	<b>16 735</b>
Byt	1	939	-
bytový dům	3	13 012	12 335
Pozemek	1	1 110	1 110
rozestavěná stavba	1	3 292	3 290
<b>Celkový součet</b>	<b>76</b>	<b>181 167</b>	<b>147 358</b>

## Financování majetku

**Vlastní kapitál** Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 33 780 tis. Kč. Tato hodnota zůstala v porovnání se srovnávacím obdobím neměnná.

**Čistá aktiva připadající k investičním akciím** Fondu sestává z fondového kapitálu investiční části ve výši 393 745 tis. Kč, což představuje růst o 5 620 tis. Kč oproti období srovnávacímu. Důvodem růstu veličiny je dosažený výsledek hospodaření za 1. pololetí 2020.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným emisím investičních akcií, zpětným odkupům ani nebyly vyplaceny podíly na zisku.

**Cizí zdroje** jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky a k 30. 6. 2020 dosáhly celkové výše 300 333 tis. Kč, což představuje nárůst o 16 949 tis. Kč oproti srovnávacímu období.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období vzrostly o 10 379 tis. Kč především z důvodu přijetí investičního úvěru od České spořitelny, a.s. ve výši 9 590 tis. Kč na nákup nemovitosti ul. Jablunkovská 241 v Třinci, která byla uzavřena dne 11. února 2020.

Krátkodobé závazky, tvořené především zůstatkem revolvingových úvěrů a krátkodobou částí investičních úvěrů, oproti srovnávacímu období vzrostly o 6 279 tis. Kč na hodnotu 173 163 tis. Kč. Došlo ke zvýšení krátkodobých závazků z titulu přijatých provozních záloh, zvýšení dohadných položek na náklady a i přes načerpání nového investičního úvěru došlo k mírnému poklesu zůstatku krátkodobých úvěrů vlivem snížení revolvingového úvěru od České spořitelny, a.s. ze 125 000 tis. Kč ke konci srovnávacího období na hodnotu 97 529 tis. Kč k 30. 6. 2020.

## 6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu sledovat stávající makroekonomický vývoj, vyhlášená opatření vlády ČR a zejm. využít situace na realitním trhu a kapitálové stability Fondu k investičním aktivitám. Fond bude nadále investovat do obrátkových nemovitostí v oblasti residence, a to především v krajských městech České republiky. Cílem Fondu bude vyhledávat příležitosti k rozšíření portfolio výnosových nemovitostí, které nevyžadují v blízké době rekonstrukci, a dále zhodnocovat stávající výnosové nemovitosti prostřednictvím technického zhodnocení.

Šíření COVID-19 může vnést značný prvek nejistoty do budoucí podnikatelské činnosti Fondu. Vedení Fondu zejména sleduje opatření vlády ČR s dopadem na omezení ekonomické aktivity v ČR. Dopady významných omezení by mohly v budoucnu vyvolat neschopnost nájemníků hradit nájemné ve výnosových nemovitostech, popř. žádat o slevy z nájemného. Avízovaná částečná nebo průměrná omezení by dle hodnocení Fondu neměla mít významný dopad na úroveň výběru nájemného a ve svém důsledku hodnoty výnosových nemovitostí.

V oblasti nákupu a prodeje obrátkových nemovitostí sledujeme a očekáváme zvýšenou aktivitu, a to v souvislosti se zvýšeným zájmem o investice do nemovitostí jako alternativy k investicím do finančních instrumentů, s částečným odlivem zahraničních vlastníků nemovitostí a/nebo rušením poboček větších společností v souvislosti s přechodem na virtuální komunikaci. Zvýšenou aktivitu na trhu lze po jisté období očekávat také v souvislosti se zrušením daně z nabytí (tj. transakce, kde prodávající na zrušení vyčkávali). S ohledem na zaměření investic Fondu do rezidenčních nemovitostí neočekáváme v dlouhodobém horizontu výrazný útlum aktivity.

**Řízení rizik** a nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

### **Riziko tržní**

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplyvá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

### **Riziko nedostatečné likvidity**

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

### **Riziko z vypořádání**

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

### **Riziko úvěrové**

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.



Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

#### **Riziko stavebních vad**

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

#### **Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

#### **Ostatní rizika**

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

## **7 VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24.

### **Spřízněné strany Fondu**

Název společnosti	IČO/dat. nar.	Sídlo
<b>Realitní kancelář STING, s.r.o.</b>	25842625	1. máje 540. 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Service a.s.</b>	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>KREDIT FINANCE, s.r.o.</b>	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Stavby s.r.o.</b>	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>Great Buy s.r.o.</b>	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Finance s.r.o.</b>	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STINGCom, s.r.o.</b>	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING HOTELS s.r.o.</b>	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>ABC Lust s.r.o. (50%)</b>	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Reality, s.r.o.</b>	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
<b>MAX Finance, s.r.o.</b>	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
<b>STING Rental Home, a.s.</b>	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>Martin Zaremba</b>	18.12.1974	Dukelská 996, Třinec, 739 61

#### Ovládaná osoba

Obchodní firma: **STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
Sídlo: 1. máje 540, Třinec, 739 61  
IČO: 290 17 688  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10885

#### Ovládající osoba

Pan: **Martin Zaremba**  
Narozena: 18. 12. 1974  
Bytem: Dukelská 996, Třinec, 739 61

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když počet 1960 kusů zakladatelských akcií ovládané osoby a počet 140 zakladatelských akcií, držných prostřednictvím propojené osoby Realitní kancelář STING, s.r.o. činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540. 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Stavby s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

STINGCom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
ABC Lust s.r.o. (50 %)	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská
MAX Finance, s.r.o.	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

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

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

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

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

### Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2020 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
Realitní kancelář STING s.r.o.	8 746	3 856	31	85
STING Finance s.r.o.	21	2 030	-	-
STING HOTELS s.r.o.	1	1 104	-	1 317
STING Reality s.r.o.	-	216	-	-
STING Service a.s.	6 577	655	1 040	-
STING Stavby s.r.o.	61	33	-	-
KREDIT FINANCE s.r.o.	-	135	-	-
<b>Celkem transakce ve skupině</b>	<b>15 405</b>	<b>8 028</b>	<b>1 072</b>	<b>1 403</b>

## 8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada konaná dne 25. 6. 2020 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

### 1. Valná hromada schválila následující zprávy:

a) Valná hromada bere na vědomí Zprávu statutárního ředitele o podnikatelské činnosti Společnosti a majetkových účastí za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

b) Valná hromada bere na vědomí Zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

c) Valná hromada bere na vědomí Zprávu správní rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, zahrnující též vyjádření správní rady k přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 včetně zprávy auditora, ke Zprávě statutárního orgánu, stanovisko ke Zprávě o vztazích a k návrhu statutárního orgánu Společnosti na úhradu ztráty/rozdělení zisku neinvestiční a investiční části Společnosti, to vše za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

**2. Valná hromada schválila řádnou účetní závěrku** Společnosti za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 včetně zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky a výsledek hospodaření Společnosti za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019:

a) výsledek neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2019 dle lokálních standardů ve výši 0 Kč.

b) výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2019 dle IFRS ve výši 0 Kč.

c) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2019 dle lokálních standardů ve výši 33 272 030 Kč.

d) ztráta investiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2019 dle IFRS ve výši 32 352 680 Kč.

### 3. Valná hromada schválila převod hospodářského výsledku Fondu:

a) Valná hromada schvaluje, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 dle lokálních standardů ve výši 33 272 030 Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Společnosti.

b) Valná hromada schvaluje, aby ztráta investiční části Společnosti za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 dle IFRS ve výši 32 352 680 Kč byla převedena na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Společnosti.

**4. Valná hromada určila auditorem Společnosti** pro následující účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 WARIDO Audit s.r.o., IČO 26844257, sídlem Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, v OR zapsanou u KS Ostrava (odd. C, vl. 50252).

**5. Valná hromada schválila následující změny v orgánech Fondu:**

a) Valná hromada z funkce člena správní rady Společnosti dneškem odvolává s tím, že jeho členství ve správní radě Společnosti uplynutím dne 25. 6. 2020 zaniká:

- Martina Zarembu, dat. nar. 18. 12. 1974, bytem Třinec - Lyžbice, Dukelská č. p. 996, PSČ 739 61

b) Valná hromada z funkce člena a předsedy správní rady Společnosti dneškem odvolává s tím, že její členství ve správní radě Společnosti a funkce předsedy správní rady Společnosti uplynutím dne 25. 6. 2020 zaniká:

- Ing. Taťánu Cieslarovou, dat. nar. 31. 10. 1978, bytem Nýdek č.p. 427, PSČ 739 95

c) Valná hromada z funkce statutárního ředitele Společnosti dneškem odvolává s tím, že funkce statutárního ředitele Společnosti uplynutím dne 25. 6. 2020 zaniká:

- Martin Zaremba, dat. nar. 18. 12. 1974, bytem Třinec - Lyžbice, Dukelská č. p. 996, PSČ 739 61

d) Do funkce členů správní rady Společnosti valná hromada volí s tím, že jejich členství ve správní radě Společnosti vzniká dne 26. 6. 2020:

- Ing. Taťánu Cieslarovou, dat. nar. 31. 10. 1978, bytem Nýdek č.p. 427, PSČ 739 95
- Martina Zarembu, dat. nar. 18. 12. 1974, bytem Třinec - Lyžbice, Dukelská č. p. 996, PSČ 739 61

e) Do funkce statutárního ředitele Společnosti valná hromada volí s tím, že jeho funkce statutárního ředitele Společnosti vzniká dne 26. 6. 2020:

- Martina Zarembu, dat. nar. 18. 12. 1974, bytem Třinec - Lyžbice, Dukelská č. p. 996, PSČ 739 61

**6. Valná hromada vzala na vědomí** informaci dle ust. § 55 odst. 1, 2 ZOK, včetně informací obsažených v Přílohách 10-13 tohoto zápisu, tedy že statutární ředitel Martin Zaremba, dat. nar. 18. 12. 1974, bytem Třinec - Lyžbice, Dukelská č. p. 996, PSČ 739 61, hodlá uzavřít se Společností smlouvu, jíž statutární ředitel coby vlastník prodá Společnosti nemovitou věc, a to stavbu – budovu č. p. 31 „občanská vybavenost“ v části obce Fryštát stojící na pozemku, jehož není stavba součástí, p. č. 210 „zastavěná plocha a nádvoří“ v k. ú. Karviná-město (LV 4397), jak je stavba zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná na LV 7007), a to za podmínek, jak jsou zachyceny v Příloze 12 tohoto zápisu, včetně kupní ceny, a zároveň s ohledem na to, že kupní cena odpovídá ceně nemovité věci dle znaleckého posudku v Příloze 13 tohoto zápisu neshledává, že by uzavření uvedené smlouvy nebylo v zájmu Společnosti, a zákaz jejího uzavření tak nevzdává.

V období od 30. 6. 2020 do data sestavení této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

## **9 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU**

K datu 30. 6. 2020 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

- ▲ KREDIT FINANCE, s.r.o., 1. máje 540, 739 61 Třinec, IČO: 25846949, 100 % podíl na základním kapitálu, je společností zabývající se poskytováním spotřebitelského úvěru na bydlení a spotřebitelského úvěru

jiného než na bydlení na základě oprávnění České národní banky, které bylo této společnosti uděleno dne 21. 2. 2018.

Celková hodnota aktiv společnosti činí 54 517 tis. Kč. Aktiva společnosti tvoří zejména krátkodobé pohledávky v hodnotě 42 130 tis. Kč. Vlastní kapitál představuje k 30. 6. 2020 výši 47 745 tis. Kč, což je 87,58 % celkových pasiv. Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem ve výši 20 000 Kč a nerozděleným ziskem ve výši 27 758 tis. Kč. Společnost vykázala za období leden až červen 2020 ztrátu ve výši -114 tis. Kč. Během období leden až červen 2020 bylo realizováno celkem 15 půjček v celkové hodnotě 10 907 tis. Kč. Celkové výnosy z úroků a poplatků představují k 30. 6. 2020 částku 776 tis. Kč.

# Číselné údaje

## MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

## INFORMACE O IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena ve zkráceném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Fond poprvé připravil svou roční účetní závěrku podle IFRS za období končící 31. 12. 2016.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- ▲ **Zkrácený výkaz o finanční situaci,**
- ▲ **Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,**
- ▲ **Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,**
- ▲ **Zkrácený výkaz o peněžních tocích,**
- ▲ **Vybrané vysvětlující poznámky.**

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2020 v pololetní zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část. Hodnoty ve srovnávacím období jsou uváděny v celkových hodnotách neodděleně.

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně pro investiční a neinvestiční část také hodnoty ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020. Hodnoty ve srovnávacím období jsou uváděny v celkových hodnotách neodděleně.

**Srovnávacím obdobím** je v případě:

- ▲ **Výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2019, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2019, a sestaveno dle IFRS,
- ▲ **Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích** 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2019.

# Zkrácená mezitímní účetní závěrka

za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

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



## 1. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. 6. 2020 A ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020

### 1.1 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2020

#### Aktiva

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2020 Neinvestiční	30. 6. 2020 Investiční	30. 6. 2020 Celkem	31. 12. 2019
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		-	<b>441 953</b>	<b>441 953</b>	<b>430 169</b>
Investiční majetek	1	-	393 953	393 953	382 169
Podíly v ovládaných osobách	2	-	48 000	48 000	48 000
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 780</b>	<b>252 125</b>	<b>285 905</b>	<b>275 120</b>
Poskytnuté půjčky	3	-	2 500	2 500	-
Zásoby	4	-	173 905	173 905	218 141
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	5	-	83 099	83 099	26 852
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	-20 440	13 340	15 233
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	5 948	5 948	6 613
Časové rozlišení aktiv		-	7 113	7 113	8 281
<b>Aktiva celkem</b>	<b>6</b>	<b>33 780</b>	<b>694 078</b>	<b>727 858</b>	<b>705 289</b>

## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2020 Neinvestiční	30. 6. 2020 Investiční	30. 6. 2020 Celkem	31. 12. 2019
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>33 780</b>	-	<b>33 780</b>	<b>33 780</b>
Základní kapitál		2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	-	1 255	1 255
Výsledek hospodaření běžného období		-	-	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 425	-	30 425	30 425
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>7</b>	<b>33 780</b>	-	<b>33 780</b>	<b>33 780</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	8	-	117 354	117 354	106 975
Odložený daňový závazek		-	9 816	9 816	9 525
<b>Dlouhodobé závazky</b>		-	<b>127 170</b>	<b>127 170</b>	<b>116 500</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	9	-	145 668	145 668	148 270
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	443	443	443
Daňové závazky		-	1 518	1 518	874
Rezervy		-	2 670	2 670	2 563
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	22 834	22 834	14 529
Časové rozlišení pasiv		-	30	30	205
<b>Krátkodobé závazky</b>		-	<b>173 163</b>	<b>173 163</b>	<b>166 884</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>7</b>	-	<b>393 745</b>	<b>393 745</b>	<b>388 125</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>33 780</b>	<b>694 078</b>	<b>727 858</b>	<b>705 289</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)</b>		-	<b>7 954</b>	<b>7 954*</b>	<b>7 841</b>

\* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2020, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

**1.2 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2020 Neinvestiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2020 Investiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2020 Celkem	Od 1. 1. do 30. 6. 2019 Celkem
Výnosy z investičního majetku	10	-	25 136	25 136	15 721
Výnosy ze zásob	11	-	-587	-587	8 738
Správní náklady	12	-	-13 333	-13 333	-24 343
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>13</b>	-	<b>11 216</b>	<b>11 216</b>	<b>116</b>
Osobní náklady		-	-76	-76	-128
Ostatní provozní výnosy	14	-	700	700	1 480
Ostatní provozní náklady	15	-	-1 735	-1 735	-1 262
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		-	<b>10 105</b>	<b>10 105</b>	<b>206</b>
Finanční výnosy	16	-	95	95	428
Finanční náklady	17		-3 957	-3 957	-3 714
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>			<b>-3 862</b>	<b>-3 862</b>	<b>-3 286</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		-	<b>6 243</b>	<b>6 243</b>	<b>-3 080</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	18	-	-623	-623	-530
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		-	<b>5 620</b>	<b>5 620</b>	<b>-3 610</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		-	<b>5 620</b>	<b>5 620</b>	<b>-3 610</b>

**1.3 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>

**1.4 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>

**1.5 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>420 478</b>
Zisk/ztráta za období	-3 610
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>416 868</b>

**1.6 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>388 125</b>
Zisk/ztráta za období	5 620
<b>Zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>393 745</b>

**1.7 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2020	Od 1. 1. do 30. 6. 2019
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>6 242</b>	<b>-3 079</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	20	5 598	18 152
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	21	-5 272	-39 199
Změna stavu zásob	22	30 995	10 069
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-2 500	-
Změna stavu ostatních aktiv	23	-51 950	-13 913
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-2 602	27 729
Změna stavu ostatních závazků	24	8 445	2 914
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-11 044</b>	<b>2 673</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	25	10 379	34 564
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>10 379</b>	<b>34 564</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-665</b>	<b>37 237</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		6 613	3 504
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		5 948	40 741

## 2. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 2.1 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

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

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

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

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

#### PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ FONDU

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

#### OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLLO

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

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

#### ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapisovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Základní kapitál je k 30. červnu 2020 splacen v plné výši.

#### IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

### 2.2 ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 30. 6. 2020

**STATUTÁRNÍ ŘEDITEL** Martin Zaremba

#### SPRÁVNÍ RADA

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

**Člen správní rady:** Martin Zaremba

## 2.3 ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

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

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

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

## 3. ÚČETNÍ POSTUPY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími účetními metodami:

### A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu (dále jen “účetní závěrka”) 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, zejm. v souladu s IAS 34, *Mezitímní účetní výkaznictví*, a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2019.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020. Zdůvodnění pro přípravu nekonsolidované účetní závěrky je uvedeno v části 3 *Vymezení konsolidačního celku* této pololetní zprávy.

### 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, včetně rizik spojených s šířením pandemie nemoci COVID-19.

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držením v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaným výnosům z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Vedení Fondu k datu účetní závěrky rovněž neobdrželo žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2020 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

### C. Vykazování podle segmentů

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

Forma realizace a členění je zachycena v samostatných řádcích finančních výkazů, přičemž doplňující informace k jednotlivým položkám finančních výkazů jsou zahrnuty ve vysvětlujících poznámkách k finančním výkazům níže. Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

### D. Funkční měna

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

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

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

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

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

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

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

### F. Přepočítání cizí měny

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



## G. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

Fond je investičním fondem, který investuje do aktiv za účelem pravidelného a dlouhodobého výnosu (investiční majetek), nebo za účelem prodeje aktiv přinášejícího zisk (zásoby). Podle požadavků zákona promítnutých do Stanov a Statutu schválených Českou národní bankou, přeceňuje Fond svůj majetek a dluhy na reálnou hodnotu jednou ročně k 31. 12. daného roku.

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 31. 12. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos z investičního majetku.

## H. Zásoby – nemovitosti určené k obchodování

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

## I. Výnosové a nákladové úroky

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

## J. Výnosy z dividend

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

## K. Finanční nástroje a jejich oceňování

### • Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje 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

požadání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

- **Investice do majetkových účastí**

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

- **Ostatní investice – pohledávky**

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

#### L. Ostatní finanční závazky

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

#### M. Úročené závazky

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

#### N. Finanční deriváty

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

#### O. Zápočet aktiv a závazků

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

#### P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

## Q. Tvorba rezerv

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

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

## R. Daň z příjmu

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

## S. Daň z přidané hodnoty

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

## T. Odložená daň

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

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

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

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

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

## U. Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před

zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

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

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

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

- **Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017** účinná pro období začínající 1. ledna 2019 či později. Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standard (tj. IFRS 3 Podnikové kombinace, IFRS 11 Společná ujednání, pravidla týkající se výplat dividend a výpůjčních nákladů). Očekáváme, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku Fondu.

- **Účetní Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy** vydaný dne 18.5.2017. Fond nevyvíjí aktivity v oblasti pojistných smluv, nebude mít tento standard žádný dopad na účetní závěrku.

- **IFRS 3 - Úpravy IFRS 3 Definice podniku**. Fond neočekává, že by během následujícího období vstoupil do transakce, podle které by bylo nutné postupovat v souladu s tímto standardem.

- **IAS 1 – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)**. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

- **IAS 1 a IAS 8 Definice pojmu „významný“**. Fond již v době účetní závěrky posuzuje významnost každé transakce také z pohledu nové definice. Změna tedy nemá vliv na účetní závěrku Fondu.

- **Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 „Reforma referenčních úrokových sazeb“**. Fond nepoužívá zajišťovací účetnictví, proto Fond neočekává, že by Reforma měla dopad na účetní závěrku.

**Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS byly přijaty pro použití v Evropské unii** – schváleny dne 29. listopadu 2019 s účinností od 01. ledna 2020 nebo později. Dřívější aplikace je možná. Fond neočekává, že novelizovaná znění budou mít významný dopad na účetní závěrku.

#### 4. VÝZNAMNÉ 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, posouzení relevantních informací, které jsou v současnosti považovány za realistické nebo pravděpodobné s ohledem na aktuálně dostupné informace (např. jako informace

související s šířením pandemie nemoci COVID-19). Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků. Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

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

#### A. Významné předpoklady a odhady

##### **Předpoklady a odhady s významným vlivem na reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku**

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 **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

#### B. Významné úsudky

##### **Změny reálné hodnoty u 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 k 31. 12. daného roku 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. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

Změna v předpokladech použitých ke stanovení reálné hodnoty k 31. 12. může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku a zásob určených k obchodování. Odhad hodnoty k datu mezitímní účetní závěrky proto zahrnuje důsledné posouzení veškerých informací dostupných v průběhu mezitímního období, které by mohly mít významný dopad na aktualizaci odhadu připraveného k 31. 12. předchozího období.

## 5. VYSVĚTLUJÍCÍ POZNÁMKY K VÝKAZŮM

Níže uvedené poznámky vysvětlují hodnoty uvedené ve zkrácených mezitímních výkazech uvedených v kap. 1. Pprocentuální hodnoty jsou zaokrouhleny na dvě desetinná místa, z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

**Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2020 a 30. 6. 2020 došlo k následujícímu vývoji a změnám:**

### 5.1 INVESTIČNÍ MAJETEK

Nejvýznamnější položkou aktiv Fondu je investiční majetek pořízený za účelem výnosů z nájmu, který tvoří 56,76% aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 56,91%). Během sledovaného období nedošlo k pořízení ani prodeji žádné výnosové nemovitosti. Během srovnatelného období došlo k pořízení nemovitosti Opava v hodnotě 54 082 mil. Kč a do konce roku 2019 byla pořízena nemovitost Jablunkovská ve výši 14 263 tis. Kč.

K 30. 6. 2020 došlo k aktualizaci ocenění výnosových nemovitostí Fondu, a to dle předpokládaných změn na trhu s nemovitostmi na základě ocenění nemovitostních fondů zaměřujících se na podobný segment nemovitostí a změn jednotkových cen bytových jednotek v jednotlivých lokalitách. Celková výše přecenění zaúčtovaná k 30. 6. 2020 činí 6 558 tis. Kč. Dále Fond během sledovaného období investoval do technického zhodnocení vybraných nemovitostí v celkové výši 5 272 tis. Kč.

### 5.2 PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Fond nadále eviduje investici do dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., jejíž reálná hodnota ke konci roku 2019 činila 48 000 tis. Kč. Činnost této dceřiné společnosti během sledovaného období byla srovnatelná s výkonem roku 2019. Fond nezaznamenal žádné indikace, že by došlo ke změně v reálné hodnotě investice.

### 5.3 POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond vykazuje k 30. 6. 2020 krátkodobou provozní pohledávku vůči ovládající a řídicí osobě ve výši 2 500 tis. Kč s předpokladem splacení do konce roku 2020. K 31. 12. 2019 fond takovou pohledávku neeviduje.

### 5.4 ZÁSoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 25,06% aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 32,49%). Důvodem poklesu je zejména vlivem zvýšených prodejů zásob po období omezení volného pohybu v souvislosti s COVID-19 (viz kap. 5.19).

V souladu se stanovami a statutem Fond nechává ocenit svůj majetek a závazky znalcem jednou ročně, a proto ani v tomto, ani ve srovnávacím období nebyly nově nakoupené zásoby přeceněny na reálnou hodnotu. Oceňovací rozdíl z konce roku je vždy rozpuštěn do hospodářského výsledku v souvislosti s prodejem zásob v následujícím období. Pokud by zásoby pořízené ve sledovaném období byly přeceněny na reálnou hodnotu stanovenou expertním odhadem Realitní kanceláře STING, s.r.o., navýšila by se hodnota zásob k 30. 6. 2020 o částku 12 704 tis. Kč, tj. na 186 609 tis. Kč.

## 5.5 OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

Součástí krátkodobých aktiv Fondu ve sledovaném i srovnávacím období je pohledávka vůči podnikům v Realitní a investiční skupině STING z titulu reálného cashpoolingu. Aktuální výše této položky ke konci každého měsíce zobrazuje aktuální potřebu peněžních prostředků k danému dni, která není řešena jiným způsobem financování. K 30. 6. 2020 činila hodnota pohledávky 83 099 tis. Kč, ke konci srovnávacího období 26 852 tis. Kč.

## 5.6 AKTIVA CELKEM

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2020 hodnoty 694 078 tis. Kč (tj. 95,36% celkových aktiv) a k 31. 12. 2019 činila 671 509 tis. Kč (tj. 95,21%). Během sledovaného období Fond investoval do pořízení obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 49 513 tis. Kč, investice do výnosových nemovitostí neproběhly (kromě technického zhodnocení ve výši 5 272 tis. Kč).

Aktiva připadající neinvestiční části Fondu ve výši 33 780 tis. Kč představují zejm. pohledávku vůči investiční části Fondu vzniklou v okamžiku rozdělení na investiční a neinvestiční část Fondu. Protože neinvestiční část ve sledovaném ani srovnatelném období nevykazovala žádnou činnost, zůstatky se nezměnily.

## 5.7 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2020 hodnoty 393 745 tis. Kč (tj. 54,09% celkových aktiv) a k 31. 12. 2019 činila 388 115 tis. Kč (tj. 55,03% celkových aktiv). Nárůst je způsoben zejm. kladným výsledkem hospodaření dosaženým během sledovaného období.

## 5.8 DLOUHODOBÉ PŮJČKY A ÚVĚRY

Dlouhodobé závazky Fondu jsou tvořeny zejména dlouhodobou částí bankovních úvěrů, a to ve výši 117 354 tis. Kč k 30. 6. 2020 a ve výši 106 975 tis. Kč k 31. 12. 2019. Zvýšení je způsobeno načerpáním investičního úvěru u České spořitelny, a.s. na nákup nemovitosti Jablunkovská, kdy došlo k refinancování pořízení nemovitosti ze závěru roku 2019.

Další událostí bylo dočasné odložení úhrady splátek jistin investičních úvěrů v souvislosti s pandemií šíření nemoci COVID-19 v období od května do října 2020 (v období květen až červen bylo odloženo 5 280 tis. Kč).

## 5.9 KRÁTKODOBÉ PŮJČKY A ÚVĚRY

Největší část krátkodobých půjček a úvěrů je tvořena krátkodobou částí investičních úvěrů a zůstatkem provozních úvěrů Fondu. Mezi nejvýznamnější změny v oblasti bankovních úvěrů, ke kterým došlo ve sledovaném období, lze považovat rovněž pokles revolvingového úvěru od České spořitelny, a.s. v souvislosti s výprodejem zásob nemovitostí ze 125 000 tis. Kč na hodnotu 97 529 tis. Kč a zároveň opětovného načerpání krátkodobého úvěru od Komerční banky, a.s. ve výši 35 000 tis. Kč.

## 5.10 VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

Během sledovaného období dosáhl Fond výnosů z investičního majetku ve výši 25 136 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 15 721 tis. Kč). Tyto výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb, které oproti srovnávacímu období vzrostly o 2 866 tis. Kč (tj. o 5,48%).

Významný dopad na nárůst výnosů z investičního majetku měla aktualizace ocenění výnosových nemovitostí, kdy zaúčtovaný oceňovací rozdíl činil 6 558 tis. Kč (ve srovnatelném období k aktualizaci ocenění nedošlo).

## 5.11 VÝNOSY ZE ZÁSOB

Výnosy ze zásob představují marži dosaženou při prodeji obrátkových nemovitostí. Tato marže je tvořena prodejní cenou po odpočtu účetní hodnoty zásob, oceňovacího rozdílu zásob (pokud o něm bylo účtováno) a přímo přiřaditelných souvisejících nákladů (např. zprostředkovatelská provize, náklady řízení rizik a rekonstrukcí atp). Částka výnosů ve sledovaném období činí -587 tis. Kč a 8 738 tis. Kč v období srovnávacím.

Hlavní příčinou nižších výnosů je změna metodiky v účtování přímo přiřaditelných nákladů, které byly ve srovnávacím období účtovány jako součást správních nákladů. Pokud by tyto náklady byly součástí správních nákladů i v období sledovaném, výnosy ze zásob by činily 8 237 tis. Kč.

## 5.12 SPRÁVNÍ NÁKLADY

Správní náklady, které sestávají zejména z nákupů služeb od spřízněné společnosti STING Service a.s. (užívání ochranné známky, servisní služby), nákupů energií, služeb administrátora a nákladů na opravy a údržbu nemovitostí, činí ve sledovaném období 13 333 tis. Kč, v období srovnávacím 24 343 tis. Kč. Hlavním důvodem poklesu je změna metodiky účtování nákladů (viz kap. 5.11).

## 5.13 ČISTÝ PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl výše 11 216 tis. Kč, v období srovnávacím 116 tis. Kč. Za hlavní důvod nárůstu zisku lze označit výnos z aktualizace ocenění výnosových nemovitostí (6 558 tis. Kč), vyšší výnos z nájmu a ostatních služeb (2 866 tis. Kč) a úsporu ve správních nákladech ve výši 2 187 tis. Kč (zejm. servisní služby ve skupině, energie a opravy nemovitostí).

## 5.14 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy obsahují zejména výnos z prodeje investičního majetku, výnos ze smluvních pokut a ostatní provozní výnosy. Výnosy dosáhly ve sledovaném období výše 700 tis. Kč, ve srovnávacím období 1 480 tis. Kč. Důvodem vyšších výnosů ve srovnávacím období byl prodej výnosové nemovitosti se ziskem 941 tis. Kč.



### 5.15 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady, které jsou tvořeny především daněmi a poplatky, tvorbou a rozpouštěním rezerv a opravných položek k obchodním pohledávkám a jejich odpisem a nákladem z titulu kráticího koeficientu DPH, dosáhly ve sledovaném období hodnoty 1 735 tis. Kč a ve srovnávacím období 1 262 tis. Kč.

### 5.16 FINANČNÍ VÝNOSY

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny zejména přijatými úroky z půjček ve skupině, které za 1. pololetí 2020 dosáhly 85 tis. Kč. Ve stejném období minulého roku byla součástí finančních výnosů také oprava účtování daně z nabytí nemovitosti ve výši 384 tis. Kč.

### 5.17 FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky a poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů, které ve sledovaném období dosáhly výše 3 957 tis. Kč a 3 714 tis. Kč v období srovnávacím. Úroky z úvěru byly hrazeny také v období, kdy bylo bankami Komerční banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s. schváleno odložení splátek jistiny na období květen až říjen 2020 v souvislosti s šířením koronaviru COVID-19 (viz kap. 5.19).

### 5.18 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů představuje jak dopad z titulu daně splatné, tak dopad z titulu daně odložené. V období sledovaném byla tvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 311 tis. Kč a tažké došlo k aktualizaci odložené daně zejména vlivem aktualizace ocenění výnosových nemovitostí s dopadem do výkazu o úplném výsledku hospodaření 291 tis. Kč. V období srovnávacím je součástí výsledku hospodaření náklad na tvorbu rezervy na splatnou daň z příjmů právnických osob ve výši 530 tis. Kč. Ke změně v odložené dani nedošlo z důvodu absence přecenění majetku.

### 5.19 DOPADY COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa, včetně České republiky.

S vyhlášením nouzového stavu došlo v ČR k omezení volného pohybu osob a realitní činnost byla povolena pouze prostřednictvím prostředků komunikace „na dálku“. S ohledem na délku realizačního cyklu u jednotlivých případů nákupu a prodeje obrátkových nemovitostí, zaměření na rezidenční nemovitosti a řešení bytových potřeb zákazníků, které existovaly i přes obavu ze šíření pandemie koronaviru, nebyly prodejní aktivity Fondu do značné míry opatřeními omezeny. Do určité míry byla snížena vyhledávací/akviziční činnost.

Trend zvýšené aktivity na realitním trhu pokračoval také po ukončení omezení volného pohybu, což vedení Fondu vyhodnotilo jednak jako důsledek snahy o zajištění prostředků pro řešení dluhů vzniklých v průběhu omezení nebo dluhů budoucích, popř. jako možnost uložení volných prostředků do nemovitostí jako alternativy k investicím do finančních instrumentů. Zmiňovaným důvodem zvýšené aktivity mohlo být také avizované zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Důsledkem tohoto vývoje došlo k poklesu zůstatku zásob k 30. 6. 2020 na 173 905 tis. z původních 218 141 tis. Kč k 31. 12. 2019.

V oblasti výnosových nemovitostí Fond vyhodnocoval zvláště v oblasti rezidenčních nájemníků a nájemníků nebytových prostor. Zatímco nájemníci bytových jednotek hradili nájemné bez výpadků, nájemníci nebytových prostor průběžně žádali o slevy z nájemného. Nájemníci v rámci Realitní skupiny STING získali slevu ve výši 30% nájemného v období duben až červen 2020 ve výši 236 tis. Celkem externí nájemníci požádali za toto období o slevu ve 20 případech v celkové výši nájemného 475 tis.

Fond v souvislosti s COVID-19 přijal opatření týkající se jak interních procesů, tak vztahů s externími dodavateli a poskytovateli finančních prostředků. Na základě žádosti Fond obdržel svolení bank Komerční banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s. k odkladu splátek jistiny úvěrů na období květen až červen 2020 ve výši 5 280 tis. Kč. Související úroky jsou v tomto období běžně placeny.

V důsledku pokračující investiční aktivity Fondu, podpořené stabilními výnosy z pronájmu výnosových nemovitostí a odkladem splátek jistin investičních úvěrů, se Fond zaměřoval jednak na dosažení hospodářského výsledku pro rok 2020, a jednak na budování kapitálové stability Fondu pro příští období.

## **5.20 ÚPRAVY O NEPENĚŽNÍ OPERACE**

Úpravy o nepeněžní operace zahrnují rozpuštění oceňovacího rozdílu ve výši 12 169 tis. Kč, který byl zaúčtován u obrátkových nemovitostí na skladě k 31. 12. 2019 a rozpuštěn do nákladů při prodeji těchto nemovitostí během sledovaného období. Dále byl k 30. 6. 2020 zaúčtován do výnosů oceňovací rozdíl k investičnímu majetku ve výši 6 558 tis. Kč na základě vyhodnocení aktuální situace s COVID-19. Oceňovací rozdíly k obrátkovým nemovitostem se konzistentně s metodikou minulých let neúčtují (viz kap. 5.4).

Úpravy o nepeněžní operace ve srovnatelném období představují především rozpuštění oceňovacího rozdílu ve výši 18 570 tis. Kč obrátkových nemovitostí na skladě k 31. 12. 2018.

## **5.21 ZMĚNA STAVU INVESTIČNÍHO MAJETKU**

Peněžní prostředky ve výši 5 272 tis. Kč vydané během sledovaného období představují investice do technického zhodnocení apartmánů v nemovitostech TUZEX a Bachmačská. Prostředky vynaložené ve srovnatelném období představují investici do nemovitosti Opava (tj. část financovaná z vlastních prostředků ve výši 34 082 tis.) a investice do technického zhodnocení nemovitostí MOND a Žďár nad Sázavou.

## **5.22 ZMĚNA STAVU ZÁSOB**

Během sledovaného období došlo k prodeji obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 80 715 tis. Kč a k nákupu nemovitostí v hodnotě 49 513 tis. Kč. Srovnatelný údaj ve výši 10 068 tis. k 30. 6. 2019 je rovněž tvořen tímto rozdílem.

## **5.23 ZMĚNA STAVU OSTATNÍCH AKTIV**

Změna stavu ostatních aktiv ve výši 56 248 tis. Kč představuje načerpání prostředků reálného Cashpoolingu společností zapojených v Realitní a investiční skupině STING. Položka je do značné míry závislá na aktuálním stavu obchodní činnosti Fondu, přičemž ve srovnatelném období poklesla o 13 912 tis. Kč.

## 5.24 ZMĚNA STAVU OSTATNÍCH ZÁVAZKŮ

Změna stavu ostatních závazků zahrnuje zejm. nárůst záloh poskytnutých v souvislosti s pořízením obrátkových nemovitostí ve výši 2 958 tis. a nárůst závazků z obchodních vztahů ve výši 4 501 tis. Kč v souvislosti s úhradou kupních cen se splatností po konci sledovaného období u čtyř obrátkových nemovitostí. Změna stavu těchto závazků ve srovnatelném období nebyla významná.

## 5.25 ZMĚNA STAVU DLOUHODOBÝCH FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Dlouhodobé finanční závazky narostly během sledovaného období o nový akviziční úvěr ve výši 9 695 tis. Kč na pořízení nemovitosti Jablunkovská a dále revizí splátkového kalendáře dlouhodobých bankovních úvěrů v rámci využití možnosti odložení splátek na období šesti měsíců (viz kap. 5.19).

Nárůst prostředků ve srovnatelném období představuje načerpání dlouhodobého investičního úvěru na pořízení nemovitosti Opava ve výši 40 747 tis. Kč, přičemž zároveň došlo k běžnému splácení ostatních úvěrů.

## 6. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V návaznosti na schválení odkladu splátek jistiny investičních úvěrů čerpaných u Komerční banky, a.s. a České spořitelny, a.s. bude po datu účetní závěrky odloženo splácení jistiny ve výši 5 834 tis. Kč. Částka představuje součet splátek jistiny za období červen až říjen 2020. Související úroky jsou v tomto období běžně placeny.

Po datu účetní závěrky byl Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky vyhlášen program COVID–Nájemné. V rámci tohoto programu byla poskytnuta sleva na nájemném ve výši 30% za období duben až červen 2020 celkem u 20 nájemníků v celkové hodnotě 475 tis. Kč. Termín pro přihlášení žádostí je 30. 9. 2020. K datu účetní závěrky Fond neeviduje žádné další žádosti o slevu.

K datu sestavení této účetní závěrky dochází opět k nárůstu počtu pozitivně testovaných na nemoc COVID-19. V této souvislosti Ministerstvo zdravotnictví České republiky vyhlásilo mimořádné opatření týkající se povinnosti nosit ochranu nosu a úst podle vymezených podmínek. Lze také očekávat možné rozšíření těchto opatření s potenciálním dopadem na omezení, částečné omezení nebo úpravu způsobu provádění vyhledávací činnosti nebo styku prodávajícími nebo kupujícími klienty. Protože se situace v době zveřejnění této účetní závěrky neustále vyvíjí, není vedení Fondu v současné době schopno spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto budoucích událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, budou zahrnuty do účetnictví a účetní závěrky za rok 2020.

Prezident České republiky dne 18. 9. 2020 podepsal zákon, kterým se ruší daň z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětným použitím pro vklady povolené katastrem nemovitostí od 1. 12. 2019. Osvobození se tak bude týkat také daně z nabytí nemovitosti Jablunkovská ve výši 548 tis. Kč. Zákon nabude účinnosti zveřejněním ze Sbírky zákonů ČR.

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

V Třinci dne 29. 9. 2020



---

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