



# Výroční zpráva

za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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





# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Přehled o podnikatelské činnosti, stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí.....	18
Profil Fondu .....	30
Zpráva o vztazích .....	46
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2020.....	51
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020 .....	56
Zpráva auditora.....	95

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF (viz níže)
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF (viz níže)
<b>Skupina STING</b>	Realitní a investiční skupina STING, tj. skupina ekonomicky propojených společností ovládaných panem Martinem Zarembou

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

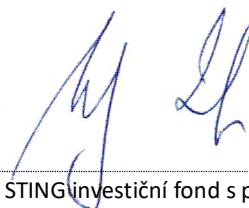
<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů



# Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Třinci dne 29. dubna 2021



---

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

**Martin Zaremba**  
člen představenstva





# Informace pro akcionáře

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

## 1. ČÁST

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

#### 1.1. VALNÁ HROMADA FONDU

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

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

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


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

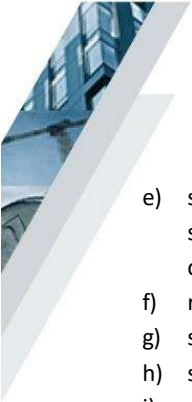
Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

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

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

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

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správní radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
  - b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření správní rady podle § 511 ZOK či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
  - c) volba a odvolání statutárního ředitele,
  - d) volba, odvolání a rozhodování o počtu členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
- 

- 
- e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
  - f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,
  - g) schválení smlouvy o výkonu funkce statutárního ředitele,
  - h) schválení smluv o výkonu funkce členů správní rady a jiných orgánů určených stanovami,
  - i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
  - j) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
  - k) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
  - l) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
  - m) rozhodnutí o přeměně Fondu,
  - n) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,
  - o) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
  - p) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
  - q) rozhodování o vytvoření podfondu vyčleněním majetku a dluhů z investiční činnosti Fondu.

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

## 1.2. STATUTÁRNÍ ŘEDITEL FONDU

### Statutární ředitel

**Martin Zaremba**

(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)

narozen: 18. 12. 1974


vzdělání: středoškolské

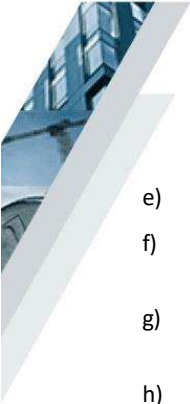
Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 1997, kdy založil Realitní kancelář STING, s. r. o., kde působil do roku 2010 v pozici ředitele společnosti. V průběhu let vybudoval Realitní a investiční skupinu STING, přičemž Fond je jednou ze společností této skupiny. V představenstvu Fondu pan Zaremba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

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

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
  - b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
  - c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
  - d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- 

- 
- e) svolávat valnou hromadu,
  - f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
  - g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
  - h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
  - i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
  - j) na základě návrhu správní rady schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

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

**V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena pozice statutárního ředitele a dle změny stanov Článku 28 resp. 28.1 je nově Statutárním orgánem společnosti představenstvo. S účinností k 1. 1. 2021 byl zvolen jediným členem představenstva pan Martin Zaremba.**

### 1.3. SPRÁVNÍ RADA FONDU

**Předseda správní rady:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)  
narozena: 31. 10. 1978  
vzdělání: vysokoškolské

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

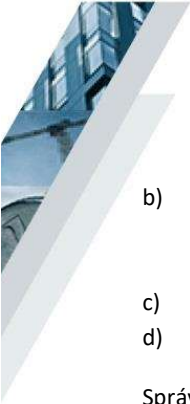
**Člen správní rady:** **Martin Zaremba** (2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)  
narozen: 18. 12. 1974  
vzdělání: středoškolské

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

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;



- 
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
  - c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
  - d) navrhuje změny statutu Fondu.

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

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

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

**V souvislosti se změnou zákona o obchodních korporacích (novela č. 33/2020 Sb. zákona č. 90/2012 Sb.) byla s účinností k 1. 1. 2021 zrušena správní rada Fondu a dle změny stanov Článku 30 je nově kontrolním orgánem Fondu dozorčí rada. S účinností k 1. 1. 2021 byli zvoleni členy dozorčí rady Ing. Taťána Cieslarová a Gabriela Zarembová.**

#### 1.4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU

**Předsedkyně výboru pro audit:** **Ing. Dagmar Kulišová** (den vzniku funkce: 28. 12. 2015)  
narozena: 13. 4. 1976  
vzdělání: vysokoškolské

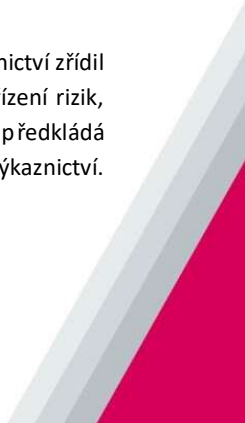
Svou profesní praxi započala v roce 1997 jako hlavní účetní v Realitní kancelář STING, s. r. o. Po studiu na vysoké škole ekonomické od roku 2005 působila na pozici ekonomického manažera společnosti. V letech 2012 až 2020 působila na pozici ekonoma pro Realitní a investiční skupinu STING.

**Členka výboru pro audit:** **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (viz výše) (den vzniku funkce: 28. 12. 2015)  
narozena: 31. 10. 1978  
vzdělání: vysokoškolské


**Členka výboru pro audit:** **Gabriela Kropová** (den vzniku funkce: 28. 12. 2015)  
narozena: 6. 9. 1971  
vzdělání: středoškolské

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

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví zřídil ke dni 28. 12. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.







Výbor pro audit se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedkyni Ing. Dagmar Kulišovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

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

Všichni členové auditního výboru byli znovu zvoleni do svých funkcí na období dalších 5 let dne 28. 12. 2020.

### 1.5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU

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


### 1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

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

<b>Sídlo:</b>	1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61
<b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b>	100 %
<b>Statutární orgán</b>	<b>Martin Zaremba</b> (den vzniku funkce: 10. 11. 2014) narozen: 18. 12. 1974 bytem: Vendryně 39, PSČ 739 94
<b>Funkce</b>	jednatel
<b>Způsob jednání</b>	jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně

#### STING Hotel Třinec s.r.o.

<b>Sídlo:</b>	1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61
<b>Velikost majetkové účasti a hlasovacích práv:</b>	100 %
<b>Statutární orgán</b>	<b>Martin Zaremba</b> (den vzniku funkce: 8. 12. 2020) narozen: 18. 12. 1974 bytem: Vendryně 39, PSČ 739 94
<b>Funkce</b>	jednatel
<b>Způsob jednání</b>	jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně





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

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

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

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

## 3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole Compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu.

## 2. ČÁST

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


#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUcí OSOBY

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

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

Generální ředitel disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

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



#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

**Portfolio manažer** **Martin Zaremba** (viz výše)  
narozen: 18. 12. 1974  
vzdělání: středoškolské

#### 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

##### Statutární orgán

Statutární ředitel: **Martin Zaremba** (od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)

##### Kontrolní orgán

Předsedkyně správní rady: **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)  
Člen správní rady: **Martin Zaremba** (od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)  
Generální ředitelka: **Marie Szlauerová** (od 2. 11. 2015)

#### 6. ÚDAJE O PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH A PRINCÍPECH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

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


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

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

#### 8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI FONDU

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

**a) zakladatelské akcie** – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 100 tis. Kč a je rozdělen na 2 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře, a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl



na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

#### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

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

#### **Evidence zakladatelských akcií**

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

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

Fond vydává dvě třídy investičních akcií, investiční akcie tř. A a investiční akcie tř. B. Investiční akcie tř. B jsou od 7. 11. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., akcie třídy A byly dne 8. 12. 2017 z obchodování na regulovaném trhu vyřazeny. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

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

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií, jak je uvedeno v kap. 5 Investiční přílohy Statutu.

#### **Evidence investičních akcií**


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


### **9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky (oddíl „Správní náklady“), která je nedílnou součástí této výroční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

### **10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA FONDU**

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje žádnou dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadržného, ani nečiní takové odhady do budoucna.





V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

## 11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

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

## 12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ

### Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

a) Druh: **Zakladatelské akcie**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Listinná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 2 100 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

b) Druh: **Investiční akcie**

**Třída A – ISIN: CZ0008041803**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 12 900 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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

c) Druh: **Investiční akcie**

**Třída B – ISIN: CZ0008042876**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 36 600 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

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





#### **Ostatní skutečnosti:**

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

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

#### **Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:**

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

#### **Dceřiné společnosti:**

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

Základní kapitál: 20 000 tis. Kč

Vlastní kapitál: 48 160 tis. Kč

##### **STING Hotel Třinec s.r.o.**

Základní kapitál: 20 tis. Kč


Vlastní kapitál: 24 044 tis. Kč

### **13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ**

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

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

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



## 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY FONDU

### Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

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

## 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

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


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

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

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

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.



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

## **19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

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

V působnosti statutárního ředitele je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Správní rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.


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

## **20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚNĚ OVLÁDÁNÍ EMITENTA**

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

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

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







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

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





# Přehled o podnikatelské činnosti, stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí

<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Fond v rámci své podnikatelské činnosti investuje jednak do nemovitostí za účelem jejich pronájmu (např. bytové domy, komerční objekty atp.), a jednak do nemovitostí za účelem nalezení vhodné příležitosti k prodeji, popř. za účelem zhodnocení (např. rekonstrukce, výstavba atp.) a následného prodeje. Během Účetního období činil objem přijatého nájemného 30 330 tis. Kč (v roce 2019 činil 26 652 tis. Kč) a obchodní marže z prodeje nemovitostí činila 39 018 tis. Kč (v roce 2019 činila 40 321 tis. Kč).

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

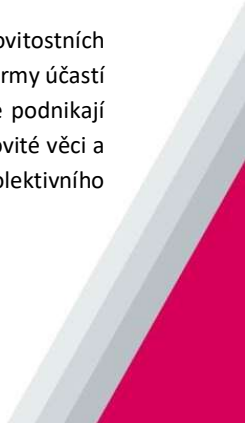
Během Účetního období Fond nezaváděl nové produkty ani služby. Fond není při své činnosti významně závislý na patentech či licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových či regulovaných postupech.


### Investiční cíl a strategie

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

### 1.1 Druhy majetkových hodnot

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





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

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

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

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

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

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

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


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


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

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

1.1.4 Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností

Fond, má možnost uskutečnit:

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

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

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

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

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

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

#### 1.1.7 Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

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

#### 1.1.8 Poskytování úvěrů a zápůjček

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

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

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

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

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

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



#### 1.1.11 Doplnková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

#### 1.1.12 Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

## 2. INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

### Výnosové nemovitosti

Ke Dni ocenění, stejně jako v roce 2019, Fond ve svém majetku eviduje 13 nemovitostí pořízených za účelem výnosů z nájmu (dále jen "výnosové nemovitosti"). Celková hodnota dle znaleckého posudku činí ke Dni ocenění 399 350 tis. Kč (v roce 2019 činila 380 380 tis. Kč).

U několika výnosových nemovitostí docházelo v roce 2020 k technickému zhodnocení formou rekonstrukce. V průběhu roku 2020 nedošlo k vyřazení žádné výnosové nemovitosti, ať již formou prodeje nebo přeřazením mezi obrátkové nemovitosti.

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


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

### Obrátkové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond eviduje 62 (v roce 2019 evidoval 92) nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje; z toho 3 hrubé stavby rodinných domů, 1 stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu a ostatní nemovitosti, mezi které patří převážně bytové domy, byty, rodinné domy a stavební pozemky, a které jsou určeny k prodeji buď po provedení stavebních úprav, anebo bez nich. Celková hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku ke Dni ocenění činí 178 608 tis. Kč (v roce 2019 činila 225 548 tis. Kč).

## 3. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V průběhu Účetního období Fond neinvestoval do koupě žádné výnosové nemovitosti, nýbrž se zaměřil na technické zhodnocování (rekonstrukce) stávajícího portfolia těchto nemovitostí. V Účetním období byly dokončeny investiční akce v hodnotě 12 882 tis. Kč, výše dosud nedokončených rekonstrukcí dosáhla k 31. 12. 2020 hodnoty 2 605 tis. Kč.



Hodnotově nejvýznamnější rekonstrukce byly v roce 2020 provedeny na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci a Komerční dům TUZEX v Ostravě.

Na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci, která má v portfoliu výnosových nemovitostí ke Dni ocenění nejvyšší hodnotu, a to 111 013 tis. Kč, pokračovaly během celého roku 2020 průběžné rekonstrukce vybraných objektů v celkové hodnotě 7 771 tis. Kč (1 643 tis. Kč v roce 2019). Fond bude v těchto rekonstrukcích pokračovat také v příštím roce. Výnosy z nájmu této nemovitosti nejsou z důvodu fázování probíhajících plánovaných rekonstrukcí výrazně dotčeny. Fond financoval provedené rekonstrukce z vlastních zdrojů.

Na nemovitosti Komerční dům TUZEX v Ostravě, jejíž znalecká cena ke Dni ocenění dosáhla výše 69 644 tis. Kč, došlo během roku 2020 k rekonstrukcím v hodnotě 1 940 tis. Kč. Stavební úpravy se týkaly bytových jednotek, které byly zrekonstruovány na apartmány ke krátkodobému ubytování, které poskytuje společnost ve skupině STING.

V období předcházejícím Účetnímu období Fond investoval do pořízení dvou nemovitostí jako rozšíření portfolia výnosových nemovitostí:

V únoru 2019 Fond pořídil v Opavě, části Předměstí, průmyslový areál zastavěný osmi budovami, které jsou nájemníky využívány zejm. ke skladovacím účelům, popř. pro obchod nebo poskytování služeb. Celková hodnota investice byla 54 082 tis. Kč, přičemž některé objekty si v roce 2020 vyžádaly rekonstrukci pro zajištění plné kapacity obsazenosti. S dalšími úpravami se počítá i v budoucím období. Výše přijatého nájemného dosáhla v roce 2020 hodnoty 4 907 tis. Kč (v roce 2019 hodnoty 3 707 tis. Kč). Akvizice této nemovitosti byla částečně financována dlouhodobým bankovním úvěrem.

V prosinci 2019 Fond pořídil polyfunkční objekt s byty v Třinci, část Staré Město. Hodnota investice byla 14 263 tis. Kč. Nemovitost byla plně obsazena, s ohledem na datum nabytí vlastnictví přešla práva z nájmu na Fond od ledna 2020. Akvizice této nemovitosti byla částečně financována dlouhodobým bankovním úvěrem, který byl načerpán v roce 2020. Výše přijatého nájemného v roce 2020 činila 1 003 tis. Kč.

Fond během Účetního období nadále investoval do nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje. Pořízeno tak bylo 85 (v roce 2019 bylo pořízeno 75) nemovitostí v celkové pořizovací hodnotě 133 123 tis. Kč (v roce 2019 v hodnotě 122 782 tis. Kč). Během roku 2019 a začátkem roku 2020 Fond investoval převážně do nemovitostí bez následné rekonstrukce, přičemž tento trend se v druhé polovině roku 2020 výrazně obrátil směrem k nákupu nemovitostí určených k rekonstrukci. Vybrané obrátkové nemovitosti jsou použity jako zástava u banky pro účely krátkodobého revolvingového úvěru.

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


Fond na konci Účetního období investoval do pořízení obchodního podílu v dceřiné společnosti STING Hotel Třinec s.r.o., která se zabývá poskytováním dlouhodobých nájmu ve vlastní nemovitosti v Třinci.


Další společností, v níž má Fond majetkovou účast, je společnost KREDIT FINANCE, s.r.o., která pokračovala ve své běžné provozní činnosti poskytování produktů v rámci spotřebitelského úvěru, a zhodnocovaly se tak peněžní prostředky investorů Fondu.

### 3.1. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**“) od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**“). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond





vydal zakladatelské akcie. Na neinvestiční části Fondu neprobíhá žádná činnost. K investiční části Fondu Fond vydává investiční akcie.

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

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným kladným hospodářským výsledkem ve výši 40 589 tis. Kč, a to zejména vlivem vyšších tržeb z nájemného a souvisejících služeb spolu s pozitivním dopadem přecenění investičního majetku. Na vyšší znalecké ocenění měly vliv mj. dokončené nebo probíhající významné rekonstrukce. Dalším významným vlivem na dosažený výsledek měl i zisk z prodeje zásob včetně přečehoovacího rozdílu, a to i přesto, že v roce 2020 prodeje zásob převyšovaly nákupy a stav obrátkových nemovitostí se meziročně snížil.

Obchodní marže z prodeje obrátkových nemovitostí, která je vypočtena jako rozdíl mezi prodejní cenou těchto nemovitostí a jejich pořizovací cenou včetně příp. nákladů na rekonstrukci a všech nákladů souvisejících s jejich prodejem, dosáhla v roce 2020 výše 39 018 tis. Kč (v roce 2019 činila 40 321 tis. Kč). V roce 2020 Fond prodal celkem 113 obrátkových nemovitostí a 102 nemovitostí v roce předchozím. Hrubá obchodní marže na jeden obchodní případ v roce 2020 činila na 345 tis. Kč (395 tis. Kč v roce 2019), tj. poklesla o 12,66 %, a to zejm. z důvodu pokračujícího růstu kupních cen nemovitostí na reálném trhu v ČR.

Výnosy z nájmu činily 30 330 tis. Kč, v roce 2019 byla jejich hodnota 26 652 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 3 677 tis. Kč (13,80 %) bylo zahrnutí celoročních nájmu z nemovitosti v Opavě pořízené v květnu 2019, dále nájmu z nemovitosti v Třinci na ul. Jablunkovské pořízené v závěru roku 2019 a nájmu z bytového domu ve Žďáru nad Sázavou, u kterého byla na konci roku 2019 ukončena rozsáhlá rekonstrukce. U nemovitostí v portfoliu Fondu nedochází k významným výkyvům v obsazenosti ani úrovni výběru nájemného; k výkyvům dochází většinou pouze v souvislosti s probíhajícími rekonstrukcemi, které se však Fond snaží fázováním prací minimalizovat.

Nejvýznamnějšími nákladovými položkami Fondu nadále zůstávají náklady na zprostředkování nákupu a prodeje investic, facility služby, správní náklady na administraci Fondu, služby depozitáře a úroky z pořízených úvěrů.


Hospodaření společností, v nichž má Fond majetkovou účast, tj. společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. skončilo v Účetním období takto: prvně jmenovaná společnost dosáhla předběžně zisku 1 199 tis. Kč před zdaněním, druhá pak ztráty 25 tis. Kč.

### 3.2. STAV MAJETKU A ZÁVAZKŮ FONDU

Hodnota celkových aktiv Fondu meziročně vzrostla o 6,40 % (tj. o 45 148 tis. Kč). Růst hodnoty aktiv byl způsoben technickým zhodnocením investičního majetku včetně jeho přecenění, dále investic do obchodního podílu v dceřiné společnosti a zvýšením pohledávky vůči podnikům ve skupině jak z titulu cashpoolingu, tak z prodeje obrátkových nemovitostí na konci roku 2020. Daňová pohledávka k 31. 12. 2020 je tvořena nárokem Fondu na vrácení uhrazené daně z nabytí nemovitých věcí.

Fond evidoval ke dni Ocenění v zásobách 62 rychloobrátkových nemovitostí v reálné hodnotě 172 449 tis. Kč po snížení o náklady na budoucí prodej (v roce předchozím 82 rychloobrátkových nemovitostí v reálné hodnotě 218 141 tis. Kč). Důvodem poklesu zásob je vysoký převis poptávky po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou na reálném trhu v rámci celé ČR, a to zejm. u bytů po rekonstrukci. Prodeje nemovitostí z portfolia Fondu tak v roce 2020 výrazně převýšily nákupy nemovitostí, přičemž příležitosti k nákupu vhodných nemovitostí jsou na trhu výrazně omezeny.

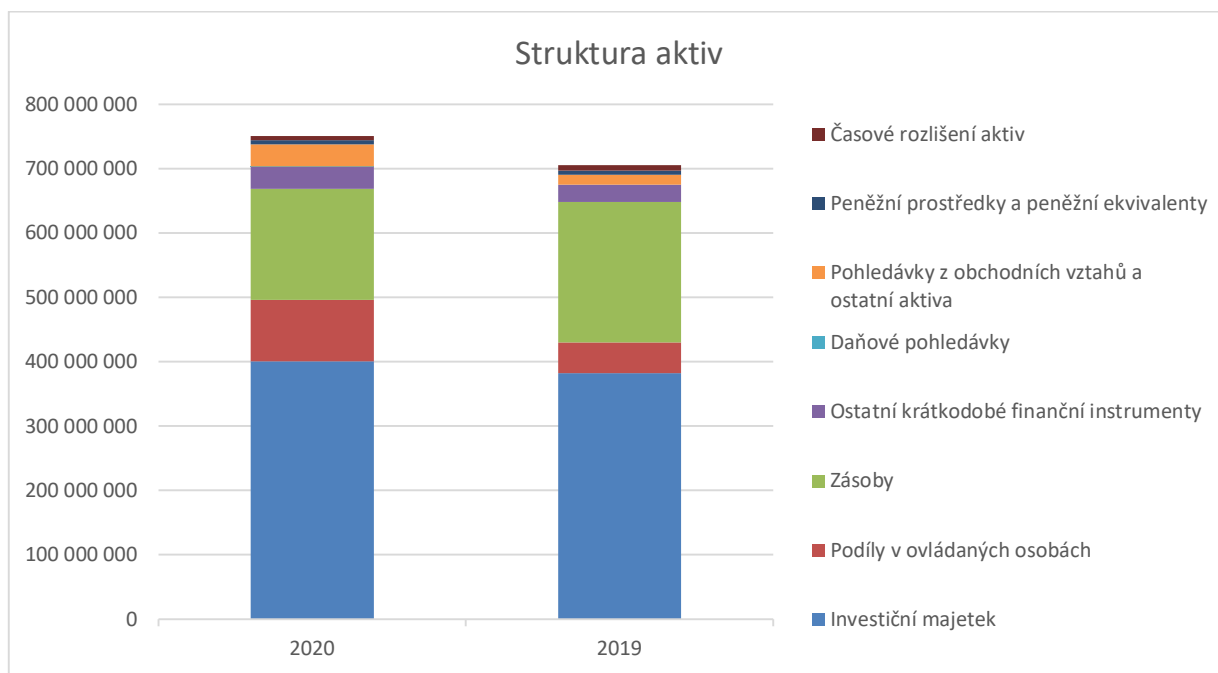
Majetek Fondu je financován z 61,63 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 52,20 %). Z 16,07 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 22,30 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména provozním úvěrem poskytnutým k financování obrátkových aktiv a krátkodobou částí dlouhodobých závazků, a dále závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).





Kategorie aktiv	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Investiční majetek	400 791 790	382 168 739
Podíly v ovládaných osobách	95 300 000	48 000 000
Zásoby	172 449 185	218 140 696
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	34 698 118	26 851 610
Daňové pohledávky	235 780	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	34 251 166	15 232 623
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 325 977	6 613 230
Časové rozlišení aktiv	6 384 654	8 281 844

\*) Tato položka zahrnuje také pohledávku neinvestiční části Fondu vůči investiční části Fondu. Zůstatek položky čistě pro investiční část Fondu je 471 tis. Kč.

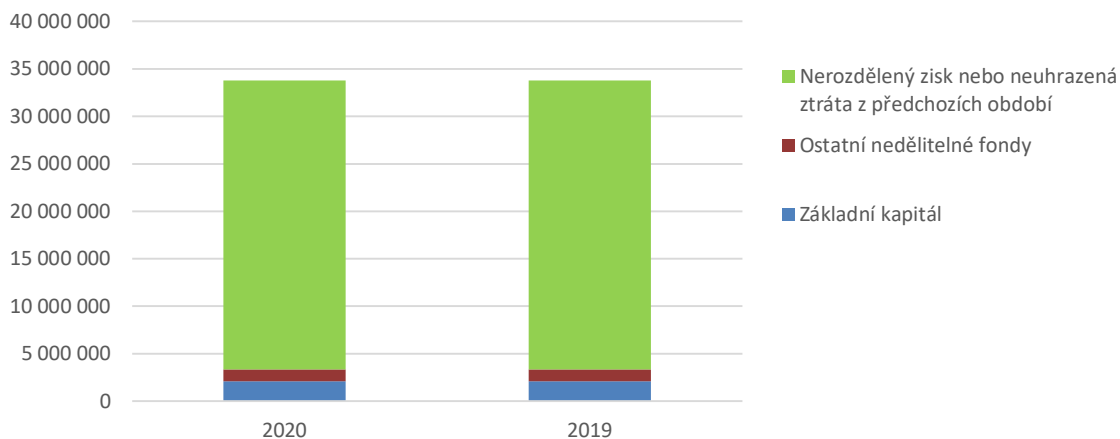


Kategorie vlastního kapitálu	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Základní kapitál	2 100 000	2 100 000
Ostatní nedělitelné fondy	1 255 072	1 255 072
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30 424 649	30 424 649





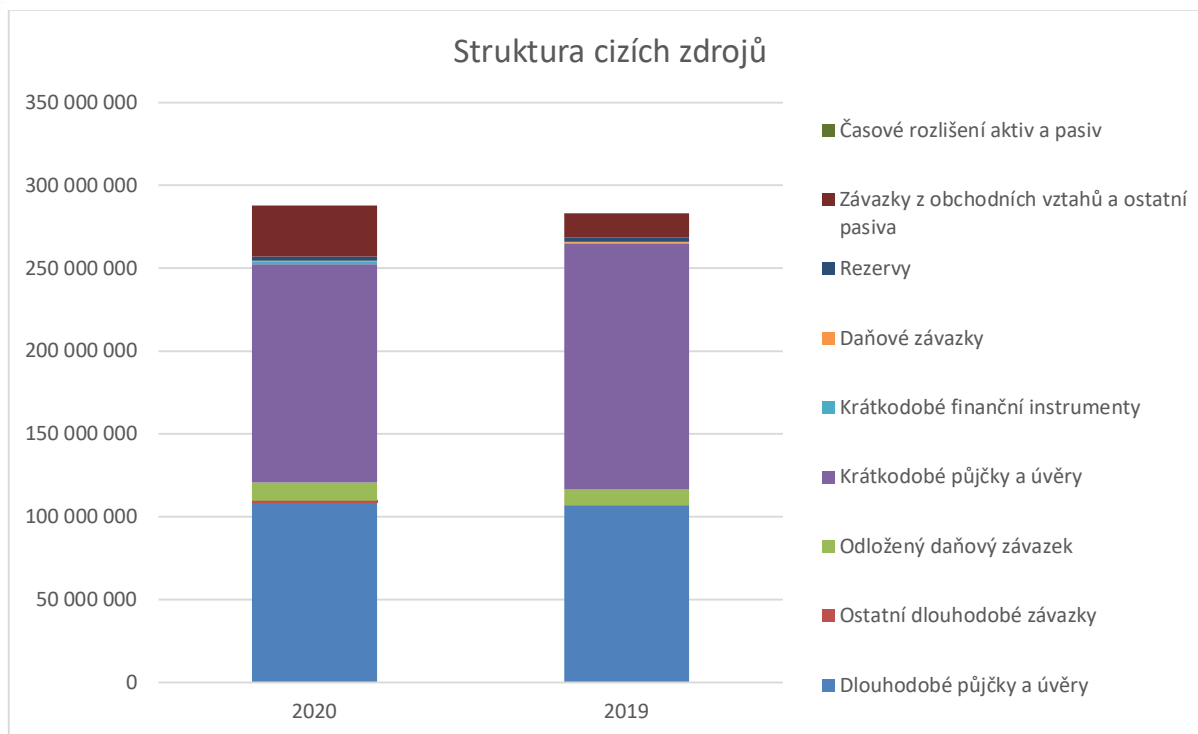
## Struktura vlastního kapitálu



Vlastní kapitál představuje neinvestiční část Fondu a ke Dni ocenění i ve srovnávacím období zahrnuje položku základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, ostatní nedělitelné fondy ve výši 1 255 tis. Kč a nerozdělený zisk ve výši 30 425 tis. Kč. Od 1. 1. 2018 jsou veškeré náklady a výnosy Fondu přiřazeny investiční části Fondu, a proto se výše vlastního kapitálu neinvestiční části Fondu nemění.

Kategorie cizích zdrojů *)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dlouhodobé půjčky a úvěry	108 262 814	106 975 237
Ostatní dlouhodobé závazky	1 475 178	0
Odložený daňový závazek	10 838 250	9 524 747
Krátkodobé půjčky a úvěry	131 867 690	148 270 492
Krátkodobé finanční instrumenty	1 204 972	442 688
Daňové závazky	922 671	874 184
Rezervy	2 464 993	2 562 809
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	30 639 732	14 529 269
Časové rozlišení aktiv a pasiv	266 614	204 550
Čistá aktiva připadající na investiční akcie	428 714 035	388 125 044

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



V rámci cizích zdrojů financování Fond při své činnosti využívá zejm. úvěry od bank. Dlouhodobá část úvěrů poskytnutá k financování třinácti výnosových nemovitostí činí 108 263 tis. Kč a je doplněna jejich krátkodobou částí ve výši 18 401 tis. Kč a provozním revolvingovým úvěrem ve výši 113 467 tis. Kč. Fond při využití zdrojů kapitálu není omezen.

Čistá aktiva připadající na investiční akcie představují významný zdroj kapitálu Fondu, a to zejména v oblasti nerozdělených zisků ve výši 361 305 tis. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje do svých podnikatelských aktivit. Hospodářský výsledek daného roku představuje zisk ve výši 40 589 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy ve výši 59 699 tis. Kč jsou tvořeny zejména emisí investičních akcií tř. B ve výši 36 600 tis. Kč a dále pak kapitalizační závazku při přeměnách ve výši 21 705 tis. Kč.

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

#### CASHFLOW

Stav peněžních prostředků je ke Dni ocenění na srovnatelné úrovni se stavem ke konci minulého účetního období.

Významný nárůst peněžních prostředků v důsledku nárůstu zisku kompenzovalo vynaložení peněžních prostředků na pořízení obchodního podílu ve společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. ve výši 48 500 tis. Kč, dále pokračující investice do technického zhodnocení investičního majetku ve výši 9 486 tis. Kč.

U položky krátkodobých finančních závazků došlo k odlivu peněžních prostředků ve výši 16 403 tis. Kč, který byl způsoben zejména splátkou kontokorentního úvěru.

V kategorii ostatních krátkodobých závazků došlo k nárůstu závazků vůči dodavatelům rekonstrukcí obrátkových nemovitostí a vůči klientům z titulu nevyplacených kupních cen za nemovitosti pořízené v závěru roku 2020.

Změna stavu prostředků ve finanční oblasti zahrnuje jednak nově načerpaný investiční úvěr na pořízení nemovitosti na ul. Jablunkovská v Třinci a dále splátky ostatních dlouhodobých úvěrů.





#### 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. V roce 2020 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Ke změně došlo po skončení účetního období Fondu, a to od 1. 1. 2021, kdy je účinná novela zákona č. 33/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů. Informace související s novelou ZOK jsou uvedeny v kapitole 23. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni.

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

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

#### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Vláda České republiky vyhlásila na počátku roku 2020 nouzový stav v souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19. Vedení Fondu zvážilo možné dopady této situace na ekonomickou činnost Fondu. Hospodářský výsledek Fondu za rok 2020 ukázal, že pandemie neměla významný vliv na jeho činnost a na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu.

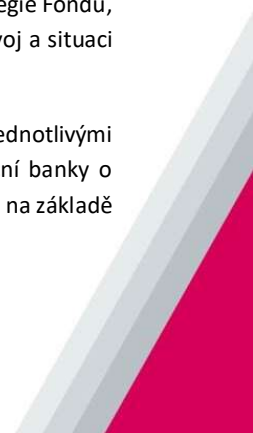
##### **Komentář k situaci vyvolané pandemií viru Covid – 19**


###### **Dopady na odvětví působení Fondu**

Fond v rámci sestavení řádné účetní závěrky a výroční zprávy za rok končící 31. 12. 2020 informoval v části následných událostí o možných dopadech šíření pandemie nemoci COVID-19. Během druhého pololetí probíhala realitní činnost zejména 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 druhou stranu realitní trh jak v období vládních omezení, tak po jejich ukončení zaznamenal zvýšený zájem veřejnosti o investice do nemovitostí, který byl podpořen zrušením daně z nabytí nemovitých věcí a snižováním úroků u hypotečních úvěrů.

V oblasti pronájmů nemovitostí Fond v průběhu roku 2020 vyhověl 20 žádostem o snížení nebo odklad plateb nájmu v sedmi výnosových nemovitostech. Celková výše poskytnutých slev však byla pro Fond nevýznamná. Fond 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 podpůrných 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.





### Posouzení provozních rizik

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

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

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

### Přijatá opatření k zajištění likvidity

S cílem zajistit likviditu Fondu a jeho nepřetržitý provoz přijalo vedení Fondu na počátku roku 2020 tato opatření:

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


### Výhled činnosti v roce 2021


V následujícím období bude Fondu důsledně sledovat stávající makroekonomický vývoj, vyhlášená opatření vlády ČR a zejm. se bude snažit 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 portfolia výnosových nemovitostí, které nevyžadují v blízké době rekonstrukci, a dále zhodnocovat stávající výnosové nemovitosti prostřednictvím technického zhodnocení.

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.

V následujícím období proto bude Fond pokračovat ve vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí. Investice bude i nadále pečlivě vybírat nejen s ohledem na ekonomickou výhodnost, ale také na ztíženou předvídatelnost realizačních cen v budoucnosti.


Z hlediska významnějších investičních událostí bude Fond pokračovat v započatých rekonstrukcích u nemovitostí ve stávajícím portfoliu Fondu, a dále zahájí developerskou činnost v rámci pořízených investic do pozemků. Fond i v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.





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. Dle současného hodnocení Fondu by však sledovaná omezení, ve spojitosti s aktuálním vývojem ekonomiky v ČR, neměla mít významný dopad na úroveň výběru nájemného a ve svém důsledku hodnoty výnosových nemovitostí.

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





# Profil Fondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

### Název:

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

### Identifikační údaje:

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

### Sídlo:

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

### Vznik:

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

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou:

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

### Zapisovaný základní kapitál:

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


### Akcie:

#### Akcie k Neinvestiční části majetku Fondu:

2 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě  
(zakladatelské akcie)

#### Akcie k Investiční části majetku Fondu:

12 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie **třídy A**)  
36 600 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie **třídy B**)



**Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:** 33 780 tis. Kč

**Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:** 428 714 tis. Kč

#### Orgány Fondu

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

#### Zaměstnanci

Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

#### Hlavní akcionáři

##### Martin Zaremba

<b>dat. nar.:</b>	18. prosince 1974
<b>bytem:</b>	Vendryně 39, 739 94
<b>výše podílu na Neinvestiční části Fondu:</b>	<b>93.33%</b>
<b>účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:</b>	<b>93.33%</b>
<b>typ účasti</b>	přímá

##### Realitní kancelář STING, s.r.o.

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

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.


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

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

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku. Dne 15. 12. 2020 rozhodla valná hromada o změně stanov a o složení řídicích a kontrolních orgánů Fondu. Tyto změny nabyly účinnosti dne 1. 1. 2021. Bližší informace jsou uvedeny v kap. 22 Výroční zprávy a 35 přílohy účetní závěrky.

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

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného ČNB oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu ust. § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.



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

#### **Portfolio manažer**

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, 2. část – Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 4.2 Portfolio manažer.

#### **4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**

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

#### **5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

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

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


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

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

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

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

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.





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

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

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je uveden v následující tabulce.

Kategorie investičního majetku	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem výnosů z nájmu	400 792	386 745
Majetkové účasti v obchodních společnostech	95 300	95 500
Zásoby pořízené za účelem následného prodeje	172 449	141 457
Peněžní prostředky na běžných účtech	6 326	-
Pohledávky z obchodních vztahů	34 251	-
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	34 698	-
Ostatní aktiva	6 385	-

### Identifikace investičního majetku Fondu podle účelu jeho pořízení

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

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

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2020 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2019 (Kč)	Zástava <sup>1)</sup>
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14.11.2003	18 600 000	19 160 000	ano
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	11 000 000	9 180 000	ano
Komerční nemovitost, Karola Šliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná-město	1 167	30.11.2009	8 150 000	7 250 000	ano
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 746	13.09.2010	35 000 000	33 660 000	ano
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22.10.1997	110 000 000	108 350 000	ano
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.12.2014	80 000 000	72 250 000	ano
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	12 000 000	10 600 000	ano

2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár	1 217	31.03.2017	19 000 000	16 990 000	ano
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	13 600 000	13 930 000	ano
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.01.2018	24 800 000	23 300 000	ano
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	50 000 000	48 880 000	ano
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	14 750 000	13 900 000	ano

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


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

Fond vlastní nebytový prostor v Přerově, jehož hodnota činí 2 450 tis. Kč.

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

Přehled obrátkových nemovitostí, jejichž hodnota přesahuje 1 % fondového kapitálu (tedy částku 4 625 tis. Kč), je uveden v následující tabulce.

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2020 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2019 (Kč)
pozemek s budovou, Praha, Slivenec	pozemek	Slivenec	2 080	24.11.2017	1)	12 310 000
Lískovec 34, okr. Frýdek-Místek	bytový dům	Lískovec u Frýdku-Místku	320	15.12.2016	9 920 000	8 010 000
Na Chrástech 449, Vrané nad Vltavou	rodinný dům	Vrané nad Vltavou	260	26.09.2016	1)	9 080 000
Na Líše 1229/13, Praha – Michle	byt	Praha – Michle	81	6.12.2016	1)	4 730 000
4+1 Kutná Hora, Žižkova brána 618	byt	Kutná Hora	100	12.2.2019	1)	4 690 000
Janáčkovo stromořadí č.p. 68/5, TŘEBÍČ (31 BJ)	bytový dům	Třebíč	1 688	30.11.2019	12 840 000	12 930 000
3 bytové domy, Velké Karlovice	bytový dům	Velké Karlovice	693	30.9.2016	1)	12 270 000



Komerční nemovitost, Křížkova 1241, Ostrava	komerční nemovitost	Ostrava	1 819	1.1.2017	1)	6 150 000
Dvougenerační rodinný dům, Ostrava Hulváky	rodinný dům	Ostrava Hulváky	–	260	9.11.2020	6 230 000 2)
Lipová, Třinec	bytový dům	Třinec	570	31.12.2019	5 050 000	5 000 000
Polyfunkční dům na ul. Svatováclavská v Karviné	komerční nemovitost	Karviná	750	22.7.2020	7 730 000	2)
Komerční nemovitost Sviadnov, okres F-M	komerční nemovitost	Sviadnov	1 521	30. 11. 2020	8 310 000	2)
Pozemky v Chlumci	pozemky	Chlumec	-	27.11.2019	9 860 000	2 720 000

1) Prodáno v roce 2020

2) Pořízeno v roce 2020

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

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



Nemovitosti dle krajů	Počet	Z toho v rekonstrukci	Cena k 31. 12. 2020 (Kč)
<b>Jihočeský kraj</b>	<b>2</b>		<b>4 620 000</b>
Byt	2		4 620 000
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>2</b>		<b>4 400 000</b>
rodinný dům	2		4 400 000
<b>Kraj Vysočina</b>	<b>3</b>		<b>6 350 000</b>
Byt	1		2 470 000
rekreační objekt	1		1 040 000
rodinný dům	1		2 840 000
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>61 332 786</b>
Byt	14	5	24 700 000
pozemek	5	1	7 182 786
rodinný dům	9		25 090 000
bytový dům	1		4 360 000
<b>Olomoucký kraj</b>	<b>6</b>		<b>15 530 000</b>
Byt	2		4 750 000
rodinný dům	4		10 780 000
<b>Pardubický kraj</b>	<b>3</b>		<b>7 050 000</b>
Byt	2		4 600 000
rodinný dům	1		2 450 000
<b>Středočeský kraj</b>	<b>1</b>		<b>1 880 000</b>
Byt	1		1 880 000
<b>Zlínský kraj</b>	<b>5</b>		<b>3 970 000</b>
Byt	1		2 450 000
pozemek	4		1 520 000
<b>Celkový součet</b>	<b>51</b>	<b>6</b>	<b>105 132 786</b>

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

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 31. 12. 2020
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>1</b>	<b>4 710 000</b>
rozestavěná stavba	1	4 710 000
<b>Celkový součet</b>	<b>1</b>	<b>4 710 000</b>



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

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 31. 12. 2020
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>2</b>	<b>4 425 000</b>
pozemek pro výstavbu	1	2 015 000
rozestavěná stavba	1	2 410 000
<b>Zlínský kraj</b>	<b>1</b>	<b>4 400 000</b>
rozestavěná stavba	1	4 400 000
<b>Celkový součet</b>	<b>3</b>	<b>8 825 000</b>

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

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

**11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

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


Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

**12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)**

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

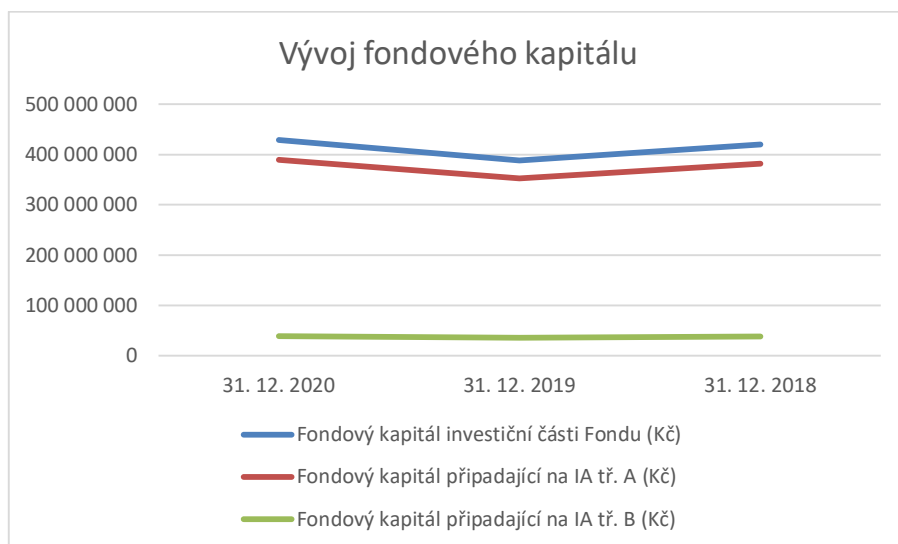
**13. INFORMACE O Pobočce NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V Zahraničí**

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



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

K datu:	31. 12. 2020	31. 12. 2019	31.12.2018
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	428 714 035	388 125 044	420 477 724
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 779 721	33 779 721	33 779 721
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	391 619 207	352 792 133	382 199 591
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	37 094 825	35 332 910	38 278 132
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných investičních akcií tř. A (ks):	12 900	12 900	12 900
Počet vydaných investičních akcií tř. B (ks):	36 600	36 600	36 600
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	30 358,0780	27 348,2274	29 627,8753
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 013,5198	965,3801	1 045,8506
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	16 085,5815	16 085,5815	16 085,5815



#### 15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU

V průběhu Účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu.

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

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDICÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

### Statutární orgán

#### Statutární ředitel

**Martin Zaremba**

(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)

narozen: 18. 12. 1974

pracovní adresa: Vendryně č.p. 39, 739 94

Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 1997, kdy založil Realitní kancelář STING, s. r. o., kde působil do roku 2010 v pozici ředitele společnosti. V průběhu let vybudoval Realitní a investiční skupinu STING, přičemž Fond je jednou ze společností skupiny. V představenstvu Fondu pan Zaremba působil od roku 2010. Dne 2. 11. 2015 se stal statutárním ředitelem a zároveň členem správní rady. Od 1. 1. 2021 je pan Zaremba členem představenstva.

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

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

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

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

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

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

Společnost	Společník / Akcionář	Jednatel / Statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.	od 10.11.1999 do 10.11.2014	od 10.11.1999			
Realitní kancelář STING, s.r.o.	od 31.8.1999	od 31.8.1999			
STING Finance s.r.o.	od 27.9.2006	od 27.9.2006			
STING Stavby s.r.o.	od 18.12.2007	od 18.12.2007			
Great Buy s.r.o.	od 28.12.2007	od 28.12.2007			
MAX Finance, s.r.o.	od 29.12.2007	od 29.12.2007			

STING Reality s.r.o.	od 9.1.2008	od 9.1.2008		
STING Rental Home a. s	od 9.4.2008	od 17.12.2015	od 10.9.2013 do 17.12.2015	od 17.12.2015
STING Service, a.s.	od 9.4.2008	od 17.12.2015	od 10.9.2013 do 17.12.2015	od 17.12.2015
STINGcom, s.r.o.	od 27.9.2008	od 27.9.2008		
STING HOTELS s.r.o.	od 1.11.2015	od 1.11.2015		
STING Hotel Třinec s.r.o.	od 8.12.2020	od 8.12.2020		
ABC LUST s.r.o.	od 1.11.2015	od 1.11.2015		
STING PARADISE S.A.	od 16.4.2018	od 16.4.2018		
STING Development, s.r.o.	od 26.10.1999 do 1.7.2015	od 26.10.1999 do 1.7.2015		
BL STEEL, s.r.o.		od 5.12.2014 do 1.7.2015		
LUST Invest, s.r.o.	od 4.8.2013 do 24.7.2015	od 29.7.2002 do 2.11.2015		
STAR SERVIS, s.r.o.		od 11.10.2017 do 30.11.2018		

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

#### Kontrolní orgán

**Předseda správní rady:**

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

(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)



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

Společnosti, v nichž byl předseda správní rady členem správních, řídicích nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

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

STING Reality s.r.o.

od 2.6.2017

**Člen správní rady:**

**Martin Zaremba**

(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020)

narozen: 18. 12. 1974

pracovní adresa: č.p. 39, Vendryně, 739 94

Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 1997, kdy založil Realitní kancelář STING, s. r. o., kde působil do roku 2010 v pozici ředitele společnosti. V průběhu let vybudoval Realitní a investiční skupinu STING, přičemž Fond je jednou ze společností skupiny. V představenstvu Fondu pan Zaremba působil od roku 2010. Dne 2. 11. 2015 se stal statutárním ředitelem a zároveň členem správní rady. Od 1. 1. 2021 je členem představenstva.

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

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

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

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

#### Generální ředitel

**Generální ředitel:**

**Marie Szlauerová**

(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)

narozena: 26. 4. 1978

pracovní adresa: č.p. 39, Vendryně, 739 94

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

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

Generální ředitel byl jmenován na dobu neurčitou. Za výkon funkce generálního ředitele náleží odměna určená jako pevná částka. Generální ředitelka Fondu je rovněž odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik ve společnostech Skupiny STING.

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

Společnost	Společník / Akcionář	Jednatel / Statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorní rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.					od 30.11.2016 do 16.11.2018
STING Rental Home a.s.				od 17.12.2015	od 10.9.2013 do 17.12.2015
STING Service a.s.				od 17.12.2015	od 10.9.2013 do 17.12.2015
STING Reality s.r.o.		od 9.1.2008			

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

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

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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

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



## 19. REGULOVANÉ TRHY

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

## 20. RATING

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

## 21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

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

## 22. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU FONDU JAKO EMITENTA

### ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti 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)	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %
STING Hotel Třinec s.r.o. (IČO: 09735054)	Správa a údržba nemovitostí	Česká republika	100 %	-

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

Dne 15. 12. 2020 rozhodla valná hromada v návaznosti na změnu Zákona č. 90/2021 Sb., o obchodních korporacích s účinností od 1. 1. 2021 o přechodu Fondu na dualistický systém vnitřního řízení, a dále o změně stanov a o složení orgánů Fondu. S účinností k 1. 1. 2021 bylo do OR zapsáno toto složení statutárního a kontrolního orgánu:

#### Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva:

**MARTIN ZAREMBA**, dat. nar. 18. prosince 1974

č.p. 39, 739 94 Vendryně

Den vzniku funkce: 1. ledna 2021

#### Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:

**Ing. TAĀĀNA CIESLAROVĀ**, dat. nar. 31. řřjna 1978

č.p. 427, 739 95 Nýdek

Den vzniku funkce: 1. ledna 2021


člen dozorčí rady:

**GABRIELA ZAREMBOVĀ**, dat. nar. 26. března 1980

Dolní LířtnĀ 240, 739 61 Třinec

Den vzniku členství: 1. ledna 2021

Vedení Fondu ke Dni ocenění zvařuje a posuzuje fůzi se společností STING HOTEL Třinec s.r.o., ve které Fond před koncem roku 2020 pořřdil 100% obchodní podřil. Transakce je ke dni zveřejnění této vřroční zprĀvy ve fĀzi přřpravy projektu přeměny.



Vedení Fondu důsledně vyhodnocuje aktuální situaci a potenciální dopady opatření vlády České republiky v souvislosti s šířením pandemie COVID-19 na ekonomické prostředí a činnost Fondu. S ohledem na aktivní řízení rizik a opatření zavedená Fondem nepředpokládáme významné negativní dopady na činnost Fondu.

Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu je uveden v části přehledu podnikání a činnosti Fondu.

Dále v tomto období nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

#### **24. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy Výkaz o finanční situaci, Výkaz o úplném výsledku hospodaření, Výkaz o změnách vlastního kapitálu, Výkaz o změnách čistých aktiv připadající na investiční akcie a Výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

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

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

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

# Zpráva o vztazích

<b>Fond</b>	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

## 1. ÚVOD

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

## 2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

### Ovládaná osoba

#### Název:

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

#### Sídlo:

Ulice: 1. máje 540

Obec: Třinec

PSČ: 739 61

IČO: 290 17 688

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

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

Ovládaná osoba dále ovládá společnost STING Hotel Třinec s.r.o., IČO 09735054, velikost majetkové účasti a hlasovacích práv ovládané osoby na společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. činí 100 %.

### Ovládající osoba

#### Jméno:

**Martin Zaremba**

#### Bydliště:

Ulice: č.p. 39

Obec: Vendryně

PSČ: 739 94

#### Datum narození:

18. 12. 1974

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když počet 1 960 kusů zakladatelských akcií ovládané osoby a počet 140

zakladatelských akcií, držených prostřednictvím propojené osoby Realitní kancelář STING, s.r.o., činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

#### Osoby ovládané ovládanou osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Hotel Třinec s.r.o.	09735054	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika


#### 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
STING Stavby s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
ABC Lust s.r.o. (50 %)	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
MAX Finance, s.r.o.	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

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

Název společnosti	IČO	Podíl	Řízená
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
STING Service a.s.	28190254	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
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.

Nově ovládající osoba v účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. (IČO 09735054) prostřednictvím společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (IČO 29017688), která 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 řídící osoba na tuto společnost nevyvíjí vliv za účelem dlouhodobého prosazování koncernových zájmů v rámci jednotné politiky koncernu, koordinaci a koncepční řízení ani jedné z významných složek nebo činností v rámci podnikání koncernu. Ačkoliv jde tedy o společnost, kterou vlastní a ovládá stejný vlastník jako ostatní členy Realitní a investiční skupiny STING, z pohledu obchodního vedení a řízení jde o samostatnou společnost.

### **3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY**

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

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

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní majetkového podílu na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

### **5. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ**

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

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

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

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

#### **Smlouvy uzavřené v účetním období**

- MARTIN ZAREMBA – smlouvy o zápůjčkách uzavřené v průběhu roku 2020, splaceno 23. 11. 2020
- MARTIN ZAREMBA – kupní smlouva k prodeji nemovitosti v Bystřici ze dne 17. 12. 2020
- MARTIN ZAREMBA – kupní smlouva k prodeji nemovitosti na ul. Svatováclavská v Karviné ze dne 22. 7. 2020

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

- MARTIN ZAREMBA – obchodní podíl ve STING Development, vyplaceno 6. 8. 2019





## Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

### Smlouvy uzavřené v účetním období

- STING HOTELS s.r.o. – kupní smlouva k prodeji nemovitosti na ul. Křižíkova v Moravské Ostravě ze dne 17. 12. 2020
- Realitní kancelář STING, s.r.o. – kupní smlouva k prodeji nemovitosti ve Velkých Karlovicích ze dne 17. 12. 2020

### Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích

- STING Finance s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 31. 12. 2019, splaceno 9. 1. 2020
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 31. 12. 2019, splaceno 9. 1. 2020
- KREDIT FINANCE, s.r.o. – smlouva o zápůjčce ze dne 30. 9. 2019, splaceno 2. 10. 2019
- STING Stavby s.r.o. – smlouva o dílo č. 100950 – výměna podlahy RD Načeratice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – objednávky prací č. 18 a č. 25 – pronájem odvlhčovače pro RD Odry, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 97349-5 – rozvody podlahového vytápění RD Dolní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 97349 – výstavba RD Dolní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení objednávek č. 151 a č. 214 – elektroinstalátérské práce RD Dolní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo č. 97349 – ukončení prací na výstavbě RD Dolní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 103285 - výstavba RD č. 1 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení objednávek č. 148 a 216 – elektroinstalátérské práce pro RD č. 1 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo č. 103285 – ukončení prací na výstavbě RD č. 1 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 102899-5 – rozvody podlahového vytápění RD č. 2 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení smlouvy o dílo č. 102899 – výstavba RD č. 2 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dohoda o postoupení objednávek č. 149 a č. 215 – elektroinstalátérské práce pro RD č. 2 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- STING Stavby s.r.o. – dodatek č. 3 ke smlouvě o dílo č. 102899 ukončení prací na výstavbě RD č. 2 Horní Domaslavice, ukončeno a vyúčtováno v průběhu roků 2019, 2020
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 12. 2017
- Smlouva o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 20. 10. 2017



- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 2. 1. 2017
- Smlouva o nájmu bytů se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 8. 2016
- Smlouva o obchodní spolupráci se společností STING Service a.s. ze dne 4. 1. 2016
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- Rámcová smlouva se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 6. 2015
- Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a.s. ze dne 15. 1. 2014
- Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 30. 5. 2013
- Nájemní smlouva k nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 8. 2012

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

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

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

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

#### **9. PROHLÁŠENÍ**

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

V Třinci dne 29. března 2021

STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, člen představenstva



# Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2020

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

Účetní jednotka: STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Sídlo: 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec  
IČ: 290 17 688  
Předmět podnikání: činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 29. 4. 2021

### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2020

Aktiva						
tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2020 Neinvestiční	31. 12. 2020 Investiční	31. 12. 2020 Celkem	31. 12. 2019	
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		-	<b>496 092</b>	<b>496 092</b>	<b>430 169</b>	
Investiční majetek	14	-	400 792	400 792	382 169	
Podíly v ovládaných osobách	15	-	95 300	95 300	48 000	
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 780</b>	<b>220 565</b>	<b>254 345</b>	<b>275 120</b>	
Zásoby	16	-	172 449	172 449	218 141	
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	34 698	34 698	26 852	
Daňové pohledávky	18	-	236	236	-	
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	33 780	471	34 251	15 233	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	-	6 326	6 326	6 613	
Časové rozlišení aktiv	19	-	6 385	6 385	8 281	
<b>Aktiva celkem</b>		<b>33 780</b>	<b>716 657</b>	<b>750 437</b>	<b>705 289</b>	

## Pasiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2020	31. 12. 2019
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>33 780</b>	-	<b>33 780</b>	<b>33 780</b>
Základní kapitál	22	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>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>		-	<b>428 714</b>	<b>428 714</b>	<b>388 125</b>
Ostatní nedělitelné fondy		-	7 710	7 710	7 710
Ostatní kapitálové fondy		-	59 699	59 699	59 699
Výsledek hospodaření běžného období		-	40 589	40 589	-32 353
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-	320 716	320 716	353 069
<b>Dlouhodobé závazky</b>		-	<b>120 576</b>	<b>120 576</b>	<b>116 500</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	23	-	108 263	108 263	106 975
Ostatní dlouhodobé závazky	26	-	1 475	1 475	-
Odložený daňový závazek	24	-	10 838	10 838	9 525
<b>Krátkodobé závazky</b>		-	<b>167 367</b>	<b>167 367</b>	<b>166 884</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	23	-	131 868	131 868	148 270
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	1 205	1 205	443
Daňové závazky	24	-	923	923	874
Rezervy	25	-	2 465	2 465	2 563
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	26	-	30 640	30 640	14 529
Časové rozlišení pasiv	26	-	266	266	205
<b>Pasiva celkem</b>		<b>33 780</b>	<b>716 657</b>	<b>750 437</b>	<b>705 289</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020			Za rok od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019	
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	Celkem	
Výnosy z investičního majetku	4	-	46 537	46 537	7 900	
Výnosy ze zásob	5	-	35 437	35 437	-5 948	
Výnosy z podílů	6	-	-1 200	-1 200	400	
Správní náklady	7	-	-27 813	-27 813	-26 568	
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>		-	<b>52 961</b>	<b>52 961</b>	<b>-24 216</b>	
Osobní náklady	8	-	-173	-173	-256	
Ostatní provozní výnosy	9	-	1 325	1 325	2 555	
Ostatní provozní náklady	10	-	-3 671	-3 671	-3 363	
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		-	<b>50 442</b>	<b>50 442</b>	<b>-25 280</b>	
Finanční výnosy	11	-	313	313	136	
Finanční náklady	12	-	-7 338	-7 338	-9 434	
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		-	<b>-7 025</b>	<b>-7 025</b>	<b>-9 298</b>	
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		-	<b>43 417</b>	<b>43 417</b>	<b>-34 578</b>	
Daň z příjmu	13	-	-2 828	-2 828	2 225	
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		-	<b>40 589</b>	<b>40 589</b>	<b>-32 353</b>	
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-	
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		-	<b>40 589</b>	<b>40 589</b>	<b>-32 353</b>	
<b>Z toho:</b>						
<b>Výsledek připadající na zakladatelské akcie (v tis. Kč)</b>				-	-	
Zisk na jednu zakladatelskou akcii				-	-	
<b>Výsledek připadající na investiční akcie (v tis. Kč)</b>				<b>40 589</b>	<b>-32 353</b>	
Zisk na jednu investiční akcii tř. A (v Kč) / 12 900 ks				2 860,11	-2 279,68	
Zisk na jednu investiční akcii tř. B (v Kč) / 36 600 ks				100,92	-80,46	

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

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2019	2 100	1 255	30 425	33 780
Úpis zakladatelských akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 100	1 255	30 425	33 780

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	2 100	1 255	30 425	33 780
Úpis zakladatelských akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 100	1 255	30 425	33 780

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019**

tis. Kč	Ostatní nedělitelné Fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Čistá aktiva připadající na investiční akcii
Zůstatek k 1. 1. 2019	7 710	59 699	353 069	420 478
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	-32 353	-32 353
Zůstatek k 31. 12. 2019	7 710	59 699	320 716	388 125

**VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020**

tis. Kč	Ostatní nedělitelné Fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Čistá aktiva připadající na investiční akcii
Zůstatek k 1. 1. 2020	7 710	59 699	320 716	388 125
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	40 589	40 589
Zůstatek k 31. 12. 2020	7 710	59 699	361 305	428 714

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2020

tis. Kč	Pozn.	2020	2019
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>43 417</b>	<b>-34 578</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-2 189	69 353
Tvorba opravných položek		212	828
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-9 486	-29 102
Změna stavu majetkových účastí		-48 500	-
Změna stavu zásob		38 941	24 651
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		-	-
Změna stavu ostatních aktiv		-23 749	-37 409
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-16 403	-2 843
Změna stavu ostatních závazků		16 182	-7 378
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>-1 575</b>	<b>-16 480</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálových fondů		-	-
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		1 288	19 589
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>1 288</b>	<b>19 589</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-287</b>	<b>3 109</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		6 613	3 504
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		6 326	6 613



# Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2020

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

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### A. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

#### VZNIK A CHARAKTERISTIKA FONDU

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

Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 17. 7. 2015 se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“). 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 o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 21. 12. 2009.

#### OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO

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

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

#### ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Zapísaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Základní kapitál je k datu účetní závěrky splacen v plné výši.



## IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

## B. ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 31. 12. 2020

**STATUTÁRNÍ ŘEDITEL** Martin Zaremba

### SPRÁVNÍ RADA

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

**Člen správní rady:** Martin Zaremba

V návaznosti na změnu Zákona č. 90/2021 Sb., o obchodních korporacích, Fond aktualizoval znění stanov. S účinností od 1. 1. 2021 je statutárním orgánem Fondu člen představenstva a kontrolním orgánem dozorčí rada. Bližší informace jsou uvedeny v kap. 35 Následné události.

## C. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

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

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

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

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

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

### A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2020 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.


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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

### Zdůvodnění:

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

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



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

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

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

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


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

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

Výstupní strategií je zvýšení tržní hodnoty společnosti v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu, tj. 10 let a více (hodnota k 31. 12. 2020 dle znaleckého posudku 49 300 tis. Kč) pro budoucí prodej zájemci o zavedenou stabilní společnost disponující licencí ČNB a svým know-how.

#### **Výstupní strategie s obchodním záměrem společnosti STING Hotel Třinec s.r.o.**

Na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 17. 12. 2020 byl Fondem pořízen 100% obchodní podíl ve společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. za úplaty 48 500 tis. Kč. Investice byla pořízena v souladu s investiční strategií Fondu (tj. účast na nemovitostní a obchodní společnosti) a na základě vyhodnocení rizik dle



platného statutu fondu k datu pořízení (tj. prostřednictvím analýzy finančních výkazů, projekcí budoucích peněžních toků, prověrkou nemovitosti v majetku této společnosti a celkovým posouzením ekonomické výhodnosti investice).

Podle znaleckého posudku zhotoveného pro účely převodu obchodního podílu tvoří hodnotu obchodní společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. k datu převodu zejm. výnosová nemovitost Hotel Třinec pronajímaná za účelem dlouhodobého pronájmu, jejíž hodnota byla při převodu stanovena na 48 500 tis. Kč. Nemovitost průběžně prochází technickým zhodnocováním za účelem růstu její hodnoty v rámci realitního trhu.

Výstupní strategií je sloučit společnost STING Hotel Třinec s.r.o. v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem 1. 1. 2021 s Fondem, zařadit nemovitost nacházející se v obci Staré Město, Třinec do investičního majetku Fondu, nadále ji technicky zhodnocovat a držet pro výnosy z nájmu, s následným prodejem v rámci růstu realitního trhu v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu.

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

K 31. 12. 2020 Fond vlastní ve svém portfoliu 13 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 62 investic pořízených za účelem prodeje. V souvislosti s vývojem realitního trhu, všechny nemovitosti vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi a generovat výnosy z nájmu nebo jejich prodeje.

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

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

**Fond má více než jednu investici** – Fond investuje na základě svého statutu do:


- nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech,
- movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

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

**Fond má více než jednoho investora** – Struktura investorů k 31. 12. 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.



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

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

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

### **B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

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

Toto přesvědčení vedení Fondu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají záměrů vedení Fondu, posouzení stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Fond dále posoudil události, které nastaly po datu účetní závěrky, kap. 35.


### **C. Vykazování podle segmentů**

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

Ekonomické charakteristiky investic Fondu jsou srovnatelné v následujících ohledech:

- Jedná se zejm. o investice do nemovitostí na rezidenčním trhu v České republice;
- Obchodními protistranami Fondu při pořízení investic do portfolia nemovitostí Fondu jsou vždy vlastníci rezidenčních a komerčních nemovitostí v České republice;
- Pořízení všech investic prochází standardním schvalovacím procesem bez ohledu na formu realizace výnosu z investice;
- K rozhodnutí o formě realizace výnosu z investice a jejímu přeřazení mezi kategoriemi finančních výkazů může docházet až v průběhu držení nemovitosti;
- Investice jsou bez ohledu na formu realizace výnosu pořizovány zpravidla ve spolupráci se společnostmi v Realitní a investiční skupině STING a stejně tak jsou nabízeny k pronájmu nebo prodávány;
- Regulace v oblasti investic do nemovitostí je jednotná bez ohledu na formu realizace výnosu z investice.

Všechny investice jsou ze strany Fondu posuzovány a řízeny jako jeden celek. Portfolio manažer přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o



alokací investic je řízeno na základě jedné společné investiční strategie. Všechny investice jsou soustředěny na rezidenční trh v České republice a podléhají jednotné regulaci. Při pořízení prochází každá investice standardním procesem schválení a financování, přičemž až v průběhu držení investice může dojít k rozhodnutí o formě realizace.

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

#### D. Funkční měna

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

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

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

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

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

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

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

#### F. Přepočtení cizí měny

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



## G. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku. V průběhu držení investice může dojít k rozhodnutí o změně účelu držby.

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


## H. Zásoby – nemovitosti určené k obchodování

Fond má dle § 196 Zákona povinnost přecenit na reálnou hodnotu veškerý svůj majetek, tj. nemovitosti pořízené do portfolia za účelem zhodnocení aktiv, do kterých Fond investuje prostředky získané od investorů, ať už formou výnosů z nájmu, úroků či dividend u obchodních podílů nebo výnosů z případného prodeje. Rozhodnutí o formě realizace 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 stanov a statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky.

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

Vedení Fondu došlo k závěru, že účetní závěrka zobrazuje věrně finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky, a bylo dosaženo souladu s aplikovatelnými standardy IFRS s výjimkou odklonu od požadavku



IAS 2 odst. 9, ke kterému došlo za účelem dosažení věrného zobrazení. Finanční dopad tohoto rozhodnutí je popsán v kap. 16. Zásoby.

### **I. Výnosové a nákladové úroky**

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

### **J. Výnosy z dividend**

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

### **K. Finanční nástroje a jejich oceňování**

#### **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

#### **Investice do majetkových účastí**

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

#### **Ostatní investice – pohledávky**

Fond může investovat do pohledávek a poskytovat úvěry za podmínek uvedených ve statutu. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do Výkazu o úplném výsledku hospodaření.

### **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 zajistuje úrokové riziko související se závazkem s variabilní úrokovou mírou swapem s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

### O. Zápočet aktiv a závazků

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

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

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

### Q. Tvorba rezerv

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

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

### R. Daň z příjmu

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

### S. Daň z přidané hodnoty

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





## T. Odložená daň

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

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, jejichž změna se vyazuje do úplného výsledku hospodaření, se vyazuje také do úplného výsledku hospodaření. Odložená daň z ostatních položek se vyazuje ve výkazu o finanční situaci.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich započtení 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 vykazovány 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 vykazovány 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.**

### Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky

**IAS 1** – dne 23. ledna 2020 došlo k vydání úpravy standardu s názvem „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)“. Úprava osahuje obecnější přístup ke klasifikaci závazků dle IAS 1 na základě smluvních ujednání k datu účetní závěrky ve vztahu k vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci.

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

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

Účinnost změn nastává dne 1. ledna 2023. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

#### **Úpravy IFRS 16 – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID -19.**

Standard IFRS 16 požaduje, aby nájemci vyhodnotili, zda změny leasingových smluv splňují definici modifikace leasingu uvedenou ve standardu. Pokud ano, nájemce přecení závazek z leasingu za použití revidované diskontní sazby. Rada IASB vyhodnotila, že by pro nájemce bylo v praxi hodně obtížné identifikovat, které úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 splňují definici modifikace leasingu.

Nájemce se může rozhodnout, že nebude posuzovat, zda úleva od nájemného v důsledku COVID-19 představuje modifikaci leasingu. Nájemce, který se takto rozhodne, účtuje o veškerých změnách leasingových plateb vyplývajících z úlev od nájemného v důsledku COVID-19 konzistentně s tím, jak by účtoval o změně podle IFRS 16, pokud by tato změna nepředstavovala modifikaci leasingu. Účinnost tohoto standardu nastává dne 1.6.2021.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

#### **Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018–2020 – účinnost nastává dnem 1. ledna 2022.**

##### **IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví**

Ve vztahu k účtování o kumulativních kurzových rozdílech poskytuje úprava dodatečnou úlevu dceřinému podniku, který se stane prvouživatелеm IFRS později než jeho mateřský podnik. V důsledku této úpravy si dceřiný podnik, který využívá výjimku podle IFRS 1:D16(a), může nyní rovněž zvolit možnost ocenit kumulativní kurzové rozdíly (u všech zahraničních jednotek) v zůstatkové hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřského podniku na základě dne přechodu mateřského podniku na IFRS, pokud nebyly provedeny žádné úpravy v souvislosti s konsolidačními postupy a důsledky podnikové kombinace, v níž mateřský podnik nabyt dceřiný podnik. Podobnou volbu může učinit přidružený nebo společný podnik, který využívá výjimku podle IFRS 1:D16(a).

##### **IFRS 9 Finanční nástroje**

Úprava objasňuje, že při aplikaci 10% testu při posuzování, zda má být odúčtován finanční závazek, účetní jednotka zahrnuje pouze poplatky uhrazené nebo obdržené mezi účetní jednotkou (dlužníkem) a věřitelem, včetně poplatků uhrazených nebo obdržených účetní jednotkou či věřitelem jménem druhého z nich. Úprava se aplikuje prospektivně na modifikace a směny, k nimž dojde k datu nebo po datu, k němuž účetní jednotka tuto úpravu poprvé použije.



## IFRS 16 Leasingy

Úprava odstraňuje ilustrační příklad týkající se náhrady výdajů na technické zhodnocení předmětu leasingu. Jelikož se úprava IFRS 16 týká pouze ilustrativního příkladu, neuvádí se datum účinnosti.

## IFRS 17 a úpravy IFRS 17 Pojistné smlouvy

Standard stanovuje zásady pro uznávání, oceňování, vykazování a zveřejňování pojistných smluv a nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard uvádí obecný model, který je upraven pro pojistné smlouvy s prvky přímé účasti, jenž je charakterizován jako přístup využívající variabilní poplatek (Variable Fee Approach). Obecný model je zjednodušen, pokud jsou splněna určitá kritéria oceněním zbývajících krytí závazku za použití přístupu alokace pojistného (Premium Allocation Approach). Obecný model bude využívat současné předpoklady pro odhad částky, načasování a nejistoty budoucích peněžních toků a bude explicitně oceňovat náklady na tuto nejistotu. Dále také zohledňuje tržní úrokové sazby a dopad opcí a záruk pojistníků. Rada IASB vydala v červnu 2020 Úpravy IFRS 17, které mají řešit obavy a úskalí implementace, jež se vyskytly po vydání standardu IFRS 17. Úpravy odkládají datum prvotní aplikace IFRS 17 (včetně úprav) na roční účetní období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu. IFRS 17 se musí použít retrospektivně. Pokud to není proveditelné, použije účetní jednotka modifikovaný retrospektivní přístup nebo uplatní metodu reálné hodnoty. Pro účely přechodných ustanovení se datem prvotní aplikace rozumí začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka standard IFRS 17 použila poprvé. Datem přechodu je začátek účetního období, jež bezprostředně předchází datu prvotní aplikace.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.


## Úpravy IFRS 3 Podnikové kombinace - Odkaz na Koncepční rámec s účinností od 1. 1. 2022

Úpravy aktualizují standard IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepční rámec z roku 2018 namísto Rámce z roku 1989. Rovněž do IFRS 3 přidávají požadavek, aby na závazky v působnosti IAS 37 nabyvatel aplikoval IAS 37 k určení toho, zda k datu akvizice existuje současný závazek, který je důsledkem minulých událostí. Pro poplatky, na něž se vztahuje IFRIC 21 Poplatky, nabyvatel aplikuje IFRIC 21 k určení, zda k datu akvizice došlo k události zakládající závazek uhradit poplatek. Úpravy rovněž explicitně uvádějí, že nabyvatel nevykazuje podmíněná aktiva nabytá v podnikové kombinaci. Úpravy jsou účinné pro podnikové kombinace, u kterých datum akvizice připadá na počátek či po začátku prvního účetního období začínajícího 1. ledna 2022 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena, pokud účetní jednotka současně nebo dříve rovněž aplikuje i všechny ostatní aktualizované odkazy (vydané společně v aktualizovaném Koncepčním rámci)

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

## Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků

Datum účinnosti této úpravy dosud nebyla stanovena. Úpravy IFRS 10 a IAS 28 se zaměřují na situace, kdy dochází k prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem. Úpravy konkrétně stanoví, že zisky nebo ztráty vyplývající ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti, která nezahrnuje podnik v transakci s přidruženým či společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody, jsou vykázány v hospodářském výsledku mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v tomto přidruženém nebo společném podniku. Podobně zisky nebo ztráty vyplývající z přecenění



investice držené v jakékoliv bývalé dceřiné společnosti (jež se stala přidruženým nebo společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody) na reálnou hodnotu jsou vykázány v hospodářském výsledku bývalé mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v novém přidruženém nebo společném podniku. Rada IASB dosud nestanovila datum účinnosti úprav, nicméně dřívější aplikace je povolena.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

#### **Úpravy IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení - Příjmy před zamýšleným použitím**

Účinnost této úpravy nastává dne 1.1.2022. Úpravy zakazují odečítat od pořizovací ceny položky pozemků, budov a zařízení jakékoli příjmy z prodeje položek generované předtím, než je aktivum připraveno k používání, tj. příjmy vzniklé během dopravy aktiva na jeho místo určení a uvedení do stavu potřebného k používání aktiva v souladu s požadavky vedení účetní jednotky. Účetní jednotka následně vykazuje příjmy z prodeje takových položek a související náklady v hospodářském výsledku. Účetní jednotka oceňuje náklady na tyto položky dle IAS 2 Zásoby. Úpravy rovněž vyjasňují význam „testování, zda aktivum řádně funguje“. IAS 16 nyní specifikuje, že jde o posouzení, zda je technická a fyzická výkonnost aktiva taková, že jej lze použít ve výrobě nebo při dodávkách zboží či služeb, k pronájmu ostatním subjektům nebo k administrativním účelům. Nejsou-li ve výkazu o úplném výsledku uvedeny samostatně, musejí být v příloze uvedeny částky příjmů a nákladů zahrnuté v hospodářském výsledku, které se vztahují k vyrobeným položkám, jež nejsou výstupem z běžné činnosti účetní jednotky, spolu s uvedením řádku či řádků výkazu o úplném výsledku, kde jsou tyto příjmy a náklady zahrnuty. Úpravy se aplikují retrospektivně, ale pouze na položky pozemků, budov a zařízení, které jsou dopraveny na místo určení a uvedeny do stavu potřebného k používání v souladu s požadavky vedení účetní jednotky na počátku nejstaršího období vykazovaného v účetní závěrce, v níž účetní jednotka úpravy uplatní poprvé, nebo po tomto datu. Účetní jednotka je povinna vykázat kumulativní dopad prvotní aplikace úprav jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku (nebo jiné relevantní složky vlastního kapitálu) na počátku nejstaršího období vykazovaného v účetní závěrce.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

#### **Úpravy IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky**

Tato úprava nabývá účinnosti dne 1.1.2022. Úpravy specifikují, že „náklady na splnění“ smlouvy zahrnují „náklady, které přímo souvisejí se smlouvou“. Náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, zahrnují jak přírůstkové náklady na splnění smlouvy (například přímé osobní náklady nebo materiál), tak alokaci dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním smluv (například alokace odpisů položky pozemků, budov a zařízení využívané při plnění smlouvy). Úpravy se vztahují na smlouvy, u nichž účetní jednotka na začátku ročního účetního období, v němž tyto úpravy poprvé aplikuje, ještě nesplnila veškeré své závazky. Nedochozí k přepracování srovnávacích období. Místo toho účetní jednotka ke dni prvotní aplikace vykáže kumulativní dopad prvotní aplikace úprav jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku nebo jiné relevantní složky vlastního kapitálu.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

### IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později a pro změny v účetních pravidlech a odhadech, které nastanou na začátku tohoto období nebo po něm. Požadavky IFRS, zejména standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby, určují, jak by měla účetní jednotka vesvé účetní závěrce prezentovat a zveřejňovat různé typy účetních změn. Změny v účetních pravidlech se musí uplatňovat retrospektivně, zatímco změny v účetních odhadech se vykazují prospektivně.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

### IAS 1 a stanoviska k aplikaci IFRS v oblasti významnosti (materiality)

Úpravy standardu IAS 1 jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější aplikace je povolena. Jakmile účetní jednotka použije úpravy standardu IAS 1, může rovněž použít úpravy Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2.

Účetní jednotky měly zveřejňovat místo podstatných účetních pravidel významná (materiální) účetní pravidla. Na podporu těchto úprav vypracovala Rada také pokyny a příklady, které vysvětlují a ukazují použití „čtyřstupňového procesu stanovení významnosti (materiality)“ popsaného ve Stanovisku k aplikaci IFRS č. 2: Úsudky o významnosti (materialitě) při zveřejňování účetních pravidel.

Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

## 3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje a dalších relevantních informací, které jsou v současnosti považovány za realistické nebo pravděpodobné (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 významné účetní úsudky, odhady a předpoklady v souvislosti s oceněním majetku a dluhů Fondu reálnou hodnotou, a to v souladu s požadavky § 196 Zákona, tzn. podle mezinárodních účetních standardů. Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v kap. 34.

## 4. VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

tis. Kč	2020	2019
Nájemné	30 330	26 652
Přecenění investičního majetku	9 233	-22 093
Ostatní výnosy z investičního majetku	6 974	3 341
<b>Celkem</b>	<b>46 537</b>	<b>7 900</b>

Nárůst výnosů z nájemného oproti srovnávacímu období nastal v důsledku pořízení nemovitostí v Opavě a Třinci, a dokončení rekonstrukce u nemovitosti ve Žďáru nad Sázavou v průběhu roku 2019, zatímco v roce 2020 byly tyto nemovitosti pronajímány v průběhu celého roku.

V průběhu roku 2020 Fond poskytl slevu z nájemného nájemníkům v sedmi výnosových nemovitostech v celkové výši 447 tis. Kč, a to v souvislosti s jejich žádostmi o dotační program Covid-nájemné. V roce 2019 nebyla taková sleva nájemníkům poskytnuta.

## 5. VÝNOSY ZE ZÁSOb

tis. Kč	2020	2019
Tržby za zboží	250 642	239 362
Náklady na prodej zásob	-211 624	-199 041
Výnosy z vlastní výstavby	10 998	3 452
Náklady na vlastní výstavbu	-9 497	-2 504
Přecenění zásob	-5 082	-47 217
<b>Celkem</b>	<b>35 437</b>	<b>-5 948</b>

Dne 25. 9. 2020 bylo Zákonem č. 386/2020 Sb. zrušeno zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí, a tímto zrušena daň se zpětným použitím pro vklady povolené katastrem nemovitostí od 1. 12. 2019. Náklady na prodej zásob pořízených po tomto datu proto již daň ve výši 4 % z kupní ceny neobsahují.


## 6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	2020	2019
Přecenění majetkových účastí	-1 200	400
<b>Celkem</b>	<b>-1 200</b>	<b>400</b>

Výnosy z podílů představují jednak meziroční změnu znaleckého ocenění držby obchodního podílu v dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. (tj. výnos 1 300 tis. Kč) a jednak rozdíl mezi kupní cenou obchodního podílu v dceřiné společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. a jeho znaleckým oceněním (tj. náklad 2 500 tis. Kč). Obchodní podíl v této společnosti byl pořízen na základě kupní smlouvy ze dne 17. 12. 2020.

## 7. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Spotřeba kancelářského materiálu	1 039	763
Spotřeba energií	8 908	8 375
Audit	144	192
Opravy dlouhodobého majetku	1 816	3 622
Náklady na pořízení a prodej investic	3 868	1 981
Náklady na služby administrátora	2 829	2 544
Náklady na služby depozitáře	1 052	443
Ostatní správní náklady	8 157	8 648
<b>Celkem</b>	<b>27 813</b>	<b>26 568</b>



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

Fond ve sledovaném období nakoupil od této spřízněné osoby služby v hodnotě 6 064 tis. Kč (ve srovnávacím období 6 533 tis. Kč). Náklady za užívání ochranné známky dosáhly ve sledovaném období 782 tis. Kč (ve srovnávacím období 929 tis. Kč).

## 8. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Mzdové náklady	121	180
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	41	61
Ostatní osobní náklady	11	15
<b>Celkem</b>	<b>173</b>	<b>256</b>

## 9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	-	941
Smluvní pokuty	342	424
Ostatní provozní výnosy	983	1 190
<b>Celkem</b>	<b>1 325</b>	<b>2 555</b>

## 10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném období došlo ke snížení ostatních rezerv z titulu případných nároků klientů z reklamovaných vad, včetně skrytých vad nemovitostí, nebo vad vzniklých rekonstrukcí, kde zhotovitel není schopen dostát svým závazkům z reklamace, o 892 tis. Kč. V období srovnávacím činil pokles 654 tis. Kč. Výše této rezervy k 31. 12. 2020 činila 1 671 tis. Kč.

Ve sledovaném období byla vytvořena rezerva na vrácení DPH nárokové z faktur za technické zhodnocení a významné opravy výnosových nemovitostí. Důvodem změny je zákonná úprava zdanění přijatých nájmu obytných prostor od plátců DPH účinná od 1. 1. 2021. Výše této rezervy k 31. 12. 2020 činila 794 tis. Kč.

Další významnou položku představuje náklad z titulu uplatnění krátčího koeficientu u daně z přidané hodnoty, který činil ve sledovaném období 2 857 tis. Kč (ve srovnávacím období 2 738 tis. Kč).

Součástí ostatních provozních nákladů je také tvorba a rozpouštění opravných položek k pohledávkám a jejich odpis. V roce 2020 byly odepsány pohledávky v hodnotě 165 tis. Kč, v období srovnávacím v hodnotě 1 631 tis. Kč. Zároveň došlo ke zrušení vytvořené opravné položky z roku 2018.

tis. Kč	2020	2019
Daně a poplatky	414	357
Tvorba (+) / Rozpouštění (-) opravných položek	49	-1 588
Ostatní provozní náklady	3 208	4 594
<b>Celkem</b>	<b>3 671</b>	<b>3 363</b>

## 11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Výnosové úroky	298	118
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	-	-
Ostatní finanční výnosy	15	18
<b>Celkem</b>	<b>313</b>	<b>136</b>

## 12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Nákladové úroky	6 378	8 386
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	762	442
Ostatní finanční náklady	198	606
<b>Celkem</b>	<b>7 338</b>	<b>9 434</b>

Důvodem poklesu nákladových úroků v roce 2020 oproti srovnávacímu období je jednak nižší úroveň čerpání krátkodobého provozního úvěru na pořízení zásob nemovitostí, a jednak vyšší míra splácení jistiny v rámci anuitních splátek u významných úvěrů (např. nemovitost MOND).

Fond v roce 2020 dále využil zákonné možnosti požádat komerční banky o odklad splátek jistiny úvěrů až na období šesti měsíců. Nákladové úroky však byly plně hrazeny také v tomto období.

Položka oceňovacího rozdílu z přecenění derivátů představuje změnu reálné hodnoty derivátu uzavřeného v souvislosti s úvěrovými smlouvami na pořízení nemovitosti Opava v roce 2019 a nemovitosti Třinec na ul. Jablunkovská v roce 2020. Změna reálné hodnoty byla zaúčtována do finančních nákladů v souladu s účetními postupy popsány v kapitole N. Finanční deriváty.

## 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2020	2019
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-1 514	-1 366
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-1 314	3 591
<b>Celkem</b>	<b>-2 828</b>	<b>2 225</b>



Záporné hodnoty v tabulce představují daňový náklad, kladné hodnoty představují daňový výnos.

Ve sledovaném období, na rozdíl od období srovnávacího, došlo k růstu závazku z odložené daně plynoucího z oceňovacího rozdílu z přecenění investičního majetku a zásob.

Splatná daň z příjmu představuje náklad z titulu propočtené rezervy na daňovou povinnost ve sledovaném období a rozdílu mezi daní z příjmu za srovnávací období a na ni vytvořené rezervy.

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

tis. Kč	2020	2019
Zisk/ztráta před zdaněním dle IFRS	43 417	-34 578
Úprava o rozdíl mezi IFRS a výsledkem dle ČÚS	2 951	68 910
Zisk před zdaněním dle ČÚS	40 466	34 332
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	739	2 862
Položky snižující základ daně	11 338	9 874
<b>Daňový základ</b>	<b>29 867</b>	<b>27 320</b>
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>-1 514</b>	<b>-1 366</b>
<b>Odložená daň</b>	<b>-1 314</b>	<b>3 591</b>
<b>Efektivní sazba daně</b>	<b>6,99%</b>	<b>-6,48 %*)</b>

\*) V příloze účetní závěrky k 31. 12. 2019 byla uvedena v řádku Efektivní sazba daně nesprávná hodnota. Správné údaje jsou uvedeny v této tabulce.

Následující tabulka obsahuje dopady jednotlivých položek aktiv a pasiv na skladbu odložené daně, jejíž meziroční změna stavu ve výši -1 314 tis. Kč je prezentována ve Výkaze o úplném výsledku hospodaření.

tis. Kč	2020	2019
Investiční majetek	9 410	7 839
Zásoby	1 550	1 804
Rezervy a opravné položky	-122	-118
<b>Celkem</b>	<b>10 838</b>	<b>9 525</b>

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

## 14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	2020	2019
Stav k 1. lednu	382 169	352 759
Přírůstky	9 486	91 760
Úbytky	-22	-3 550
Převody	-	-44 291
Dopad změn reálné hodnoty	9 159	-14 509
<b>Celkem</b>	<b>400 792</b>	<b>382 169</b>

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

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

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


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

## 15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál			Investice		
			2020	2019	2020	Přírůstky /Úbytky	Přecenění	2019
KREDIT FINANCE, s.r.o.	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	49 300	0	1 300	48 000
STING Hotel Třinec s.r.o.	Správa a údržba nemovitostí	Česká republika	100 %	-	46 000	48 500	-2 500	-
<b>Celkem</b>					<b>95 300</b>	<b>48 500</b>	<b>-1 200</b>	<b>48 000</b>

## 16. ZÁSoby

tis. Kč	2020	2019
Stav k 1. lednu	218 141	305 677
Přírůstky	159 401	122 782
Úbytky	-234 291	-267 614
Převody	-	44 291
Dopad změn reálné hodnoty	27 530	8 042
Náklady na prodej (provize za zprostředkování)	1 668	4 963
<b>Celkem</b>	<b>172 449</b>	<b>218 141</b>



Fond oceňuje zásoby v reálné hodnotě v souladu se statutem a dle požadavku § 196 Zákona. V případě aplikování standardu IAS 2.9, tj. ocenění zásob v hodnotě nižší z úrovní nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty, by hodnota zásob činila 146 676 tis. Kč k 31. 12. 2020, resp. 188 889 tis. Kč k 31. 12. 2019.

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

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

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

Dopad změn reálné hodnoty je vyjádřením změny stavu reálné hodnoty zásob na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým, a to včetně případného snížení hodnoty zásob formou opravných položek.

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

## 17. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	2020	2019
<b>Aktiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	34 698	26 852
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
<b>Ostatní finanční aktiva celkem</b>	<b>34 698</b>	<b>26 852</b>
<b>Pasiva vykázaná v reálné hodnotě</b>		
Cashpooling	-	-
Ostatní finanční pasiva	1 205	443
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>1 205</b>	<b>443</b>

## 18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Fond eviduje ke konci sledovaného období daňovou pohledávku z titulu zaplacené daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 236 tis. Kč. Ke konci srovnávacího období fond daňovou pohledávku nemá.

## 19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2020	2019
Pohledávky z obchodních vztahů	26 389	8 062
Jiné pohledávky	29	42
Dohadné účty aktivní	4 676	3 784
Zaplacené zálohy	3 157	3 345
<b>Celkem pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>34 251</b>	<b>15 233</b>
Náklady příštích období	6 385	8 281
<b>Celkem</b>	<b>40 636</b>	<b>23 514</b>
Krátkodobé	40 636	23 514
Dlouhodobé	-	-

Nárůst pohledávek z obchodních vztahů představuje nesplacenou pohledávku za společnostmi ve skupině ve výši 22 901 tis. Kč z titulu prodeje nemovitostí, který byl schválen valnou hromadou dne 15. 12. 2020.

## 20. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

tis. Kč	2020	2019
Běžné účty u bank	6 116	6 490
Pokladní hotovost	210	123
<b>Celkem</b>	<b>6 326</b>	<b>6 613</b>

## 21. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE

### Investiční akcie emitované fondem

	2020	2019
<b>Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A (v tis. Kč)</b>	<b>389 686</b>	<b>352 792</b>
Počet investičních akcií tř. A (v ks)	12 900	12 900
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)	30 208,22	27 348,23
<b>Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. B (v tis. Kč)</b>	<b>39 028</b>	<b>35 333</b>
Počet investičních akcií tř. B (v ks)	36 600	36 600
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)	1 066,34	965,38
<b>Čistá aktiva připadající na investiční akcie celkem (v tis. Kč)</b>	<b>428 714</b>	<b>388 125</b>

Investiční akcie tř. A byly emitovány dne 6. 8. 2015 při přeměně právní struktury Fondu a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské (2 100 ks / 2 100 tis.) a investiční (12 900 ks / 12 900 tis.). V období od 8. 1. 2016 do 7. 11. 2017 byly investiční akcie tř. A přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. A, která v roce 2018 činila 352 792 tis. Kč, byla během roku 2020 navýšena o vykázaný zisk připadající na tuto třídu akcií ve výši 36 894 tis. Výše těchto čistých aktiv v roce 2019 činila 389 686 tis. Kč.

Investiční akcie tř. B byly emitovány dne 7. 11. 2017 v počtu 36 600 ks / 36 600 tis. Kč. V období od 7. 11. 2017 jsou investiční akcie tř. B přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. B, která v roce 2019 činila 35 333 tis. Kč, byla během roku 2020 navýšena o vykázaný zisk připadající na tuto třídu akcií ve výši 3 695 tis. Kč. Výše těchto čistých aktiv v roce 2020 činila 39 028 tis. Kč.

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

## 22. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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

## 23. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	2020	2019
Zajištěné bankovní úvěry	126 664	126 045
Revolvingový úvěr	113 467	125 000
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	-	4 200
Podřízené úvěry	-	-
<b>Celkem</b>	<b>240 131</b>	<b>255 245</b>
Dlouhodobé	108 263	106 975
Krátkodobé	131 868	148 270
<b>Celkem</b>	<b>240 131</b>	<b>255 245</b>

K 31. prosinci 2020 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2020	Rok splatnosti	Forma zajištění
Bankovní úvěry	389 306	149 175	2021 - 2042	Investiční majetek 396 900 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné úvěry	-	-	-	

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

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

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

tis. Kč	31. 12. 2020	Podíl na celkových aktivech (750 437 tis. Kč)
<b>Investiční majetek</b>		
Bytový dům Havířov	35 000	4,66%
Bytový dům Karviná	8 150	1,09%
Bytový dům Bohumín	11 000	1,47%
Komerční dům TUZEX	80 000	10,66%
Obchodní dům MOND	110 000	14,66%
Bytový dům Žďár nad Sázavou	19 000	2,53%
Komerční dům Kopřivnice	13 600	1,81%
Komerční dům Ostrava	24 800	3,30%
Komerční dům Nový Jičín	18 600	2,48%
Bytový dům Ostrava	12 000	1,60%
Komerční dům Opava	50 000	6,66%
Komerční dům Třinec, ul. Jablunkovská	14 750	1,97%
	<b>396 900</b>	<b>52,89%</b>

tis. Kč	31. 12. 2019	Podíl na celkových aktivech (705 289 tis. Kč)
<b>Investiční majetek</b>		
Bytový dům Havířov	33 660	4,77 %
Bytový dům Karviná	7 250	1,03 %
Bytový dům Bohumín	9 890	1,40 %
Komerční dům TUZEX	72 250	10,24 %

Obchodní dům MOND	108 350	15,36 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	16 990	2,41 %
Komerční dům Kopřivnice	13 930	1,98 %
Komerční dům Ostrava	23 300	3,30 %
Komerční dům Nový Jičín	19 160	2,72 %
Bytový dům Ostrava	10 600	1,50 %
Komerční dům Opava	48 880	6,93 %
	<b>364 260</b>	<b>51,65 %</b>

## 24. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	2020	2019
Daň z přidané hodnoty	336	123
Daň z příjmů	580	196
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	7	7
Ostatní daně a poplatky	-	548
Odložený daňový závazek	10 838	9 525
<b>Celkem</b>	<b>11 761</b>	<b>10 399</b>

## 25. REZERVY

Rezervy byly vytvořeny na uplatněné reklamace, kde k datu účetní závěrky nebylo vyhodnoceno posouzení nároku, avšak existuje pravděpodobnost budoucího plnění. Nově byla ve sledovaném období vytvořena rezerva na vrácení v minulosti nárokované DPH z důvodu změny v Zákoně o DPH. Bližší informace k rezervám uvedeny v kap. 10 této Přílohy k účetní závěrce.

## 26. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2020	2019
Závazky z obchodních vztahů	15 493	4 238
Závazky vůči zaměstnancům	12	12
Ostatní závazky	8	60
Přijaté zálohy	10 525	6 380
Dohadné účty pasivní	6 077	3 839
Účty časového rozlišení	266	205
<b>Celkem</b>	<b>32 381</b>	<b>14 734</b>
Dlouhodobé	1 475	-
Krátkodobé	30 906	14 734
<b>Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>32 381</b>	<b>14 734</b>

Součástí přijatých záloh Fondu jsou přijaté kauce od nájemníků výnosových nemovitostí. Ve srovnávacím období jsou tyto závazky součástí krátkodobých provozních záloh. Ve sledovaném období jsou tyto kauce

časově rozlišený na část krátkodobou u nájmu na dobu určitou do 1 roku a na část dlouhodobou u nájemního vztahu na období delší než 1 rok a na dobu neurčitou.

Fond eviduje ke konci roku 2020 zvýšené závazky vůči dodavatelům stavebních prací z titulu probíhajících rekonstrukcí na nemovitostech ve vlastnictví Fondu. Součástí závazků z obchodních vztahů k 31. 12. 2020 jsou rovněž nevyplacené kupní ceny z obrátkových nemovitostí pořízených v závěru roku 2020.

## 27. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

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


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

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

tis. Kč	2020	2019
<b>Aktiva</b>		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 687	707
Ostatní finanční nástroje	34 698	26 852
<b>Pasiva</b>		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	-	4 200
Ostatní finanční nástroje	-	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	2 063	1 716

tis. Kč	2020	2019
<b>Výnosy</b>		
Výnosy z investičního majetku	3 280	3 603
Výnosy ze zásob	22 901	-8 432
<b>Náklady</b>		
Správní režie	7 500	9 188
Ostatní provozní náklady	350	217
Finanční náklady	4	2





Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2020 tvoří převážně pohledávky z prodeje nemovitostí. Konkrétně se jedná o pohledávku z prodeje nemovitosti ve Velkých Karlovicích společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 14 400 tis. Kč, dále pohledávku z prodeje nemovitosti v Ostravě prodané společnosti STING HOTELS s.r.o. v částce 6 301 tis. Kč a pohledávku z prodeje nemovitosti v Bystřici panu Martinu Zarembovi ve výši 2 200 tis. Kč a 160 tis. Kč z titulu ostatních pohledávek. Součástí vnitroskupinových pohledávek je také pohledávka za společností STING HOTELS s.r.o. z titulu fakturovaného nájemného ve výši 626 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2019 tvoří pohledávka z titulu fakturovaného nájemného ve výši 28 tis. Kč za společností STING Finance s.r.o.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2020 tvoří pohledávka z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 34 698 tis. Kč.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2019 tvoří pohledávky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 26 852 tis. Kč.

K 31. 12. 2020 neeviduje Fond žádné podřízené dluhy a přijaté půjčky ve skupině.

Podřízený dluh, který evidoval Fond vůči panu Martinu Zarembovi k 31. 12. 2018 ve výši 7 000 tis. Kč, byl v roce 2019 zcela splacen.

Přijaté půjčky k 31. 12. 2019 představují dvě 2 smlouvy o zápůjčce v celkové výši 4 200 tis. Kč. Dne 31. 12. 2019 byla uzavřena Smlouva o zápůjčce se společností STING Finance s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč se splatností do 31. 1. 2020 a Smlouva o zápůjčce se společností STING Stavby s.r.o. ve výši 1 200 tis. Kč se splatností do 31. 1. 2020. Obě tyto zápůjčky byly 9. 1. 2020 v plné výši splaceny.


Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2020 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (124 tis. Kč) a závazky týkající se využívání ochranné známky a servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (1 939 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2019 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (11 tis. Kč), závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (1.737 tis. Kč) a závazky vůči společnosti STING Stavby s.r.o. (-32 tis. Kč)

Za rok 2020 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) ve vztahu ke společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 094 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (2 148 tis. Kč), STING Finance s.r.o. (19 tis. Kč) a STING Stavby s.r.o. (19 tis. Kč).

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

V roce 2020 činily zprostředkovatelské provize hrazené společností Realitní kancelář STING, s.r.o. částku 9 506 tis. Kč, tyto provize jsou součástí výnosů ze zásob. Náklady na nájemné, které jsou součástí správní režie, v roce 2020 činily 177 tis. Kč



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

Dále jsou součástí správní režie v roce 2020 také náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (7 323 tis. Kč).

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

Finanční náklady za rok 2020 zahrnují úrokové náklady ve výši 3 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a 1 tis. Kč z přijaté půjčky od společnosti STING Stavby s.r.o.

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

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

## **28. VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

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

V roce 2020 oproti srovnatelnému období Fond eviduje nižší nepeněžní operace, tj. přečeňovací rozdíly z přecenění majetku, zásob, obchodních podílů a finančních derivátů.

V prosinci 2020 Fond koupil obchodní podíl v dceřiné společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. v hodnotě 48 500 tis. Kč. Kupní cena podílu byla do konce roku 2020 plně uhrazena.

Na počátku roku 2020 byl načerpán dlouhodobý úvěr ve výši 9 590 tis. Kč na refinancování pořízení nemovitosti v Třinci na ulici Jablunkovská.

Fond eviduje ke konci roku 2020 zvýšené závazky vůči dodavatelům stavebních prací z titulu probíhajících rekonstrukcí na nemovitostech ve vlastnictví Fondu.

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

## **29. PŘIZNANÉ DIVIDENDY**

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



### 30. ODMĚNY VYPLACENÉ KLÍČOVÉMU VEDENÍ FONDU

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

Za výkon funkce generálního ředitele náleží odměna určená jako pevná částka. Příjem generálního ředitele jako odměna za výkon funkce v roce 2020 činil 121 tis. (v roce 2019 činil 180 tis.).

Generální ředitelka Fondu je odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik. Příjmy od Fondu plynoucí z výkonu této funkce v roce 2020 činily 381 tis. Kč (2019 činily 225 tis. Kč), příjmy od ostatních společností skupiny z výkonu této funkce 189 tis. Kč (2019 činily 30 tis. Kč).

### 31. INFORMACE O PODMÍNĚNÝCH AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH

Fond neeviduje podmíněná aktiva a podmíněné závazky.

### 32. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů. Fond dále investuje také do investičního majetku, zásob a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Fondu umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Fondu pro realizaci ostatních investic.

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztříděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Nad rámec běžných rizik vyplývajících z investiční činnosti je Fond vystaven i rizikům spojených s pandemií covid-19, která na začátku způsobila kolísání cen vybraných aktiv a významným způsobem postihla některé sektory ekonomiky (zejména pohostinství, cestovní ruch atd.). Další vývoj včetně dopadů na Fond bude záviset na budoucím vývoji pandemie, který negativně ovlivňují nově vzniklé mutace viru. Rychlost návratu k situaci před pandemií pak bude záviset na rychlosti, s jakou dojde k proočkování populace, a zejména pak na úspěšnosti vakcín, a to jak proti současným, tak i proti budoucím mutacím viru.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

## (A) TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Hodnota majetku, do něhož Fond investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak je hodnota majetku vnímána trhem. Vývoj také závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Fondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Fondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Fond může investovat pouze do aktiv definovaných ve statutu Fondu. Tržní riziko je obecné riziko spojené s filozofií investice do investičního Fondu, investor v souladu se statutem Fondu před svou investicí toto obecné riziko akceptoval. Snížení investičního rizika ve Fondu bude zajištěno nejenom prostřednictvím diverzifikace, ale zejména aktivním řízením investic kvalifikovaným portfolio manažerem.

### Riziko koncentrace

#### *Analýza investičních aktiv podle struktury*

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Investiční majetek	53,4%	54,2 %
Investice do majetkových účastí	12,7%	6,8 %
Zásoby určené k obchodování	23,0%	30,9 %
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	-
Celkem	89,1%	91,9 %

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

### Úrokové riziko

S ohledem na možnost Fondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Fond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Fond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Fondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost za změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.


### Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 326	0	0	0	<b>6 326</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 326</b>
Přijaté úvěry a půjčky	198 057	8 789	0	0	<b>206 846</b>
<b>Celkem</b>	<b>198 057</b>	<b>8 789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>206 846</b>
<b>Gap</b>	<b>-191 731</b>	<b>-8 789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-200 520</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>-191 731</b>	<b>-200 520</b>	<b>-200 520</b>	<b>-200 520</b>	<b>-200 520</b>

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

### Měnové riziko

Aktiva Fondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Fond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Fond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Fondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Fondu a zároveň určen způsob, jakým



bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Fondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika. Fond k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

### **(B) ÚVĚROVÉ RIZIKO**

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

Investiční a finanční aktiva, do nichž bude Fond investovat, mohou být zajištěná i nezajištěná a nejsou omezena ratingem dlužníka. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

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

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

### **(C) RIZIKO LIKVIDITY**

Riziko nedostatečné likvidity

spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity sleduje Fond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Fond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Fond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Fondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

### Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2020</b>						
Investiční majetek	0	0	0	0	400 792	<b>400 792</b>
Investice do majetkových účástí	0	0	0	0	95 300	<b>95 300</b>
Zásoby určené k obchodování	0	172 449	0	0	0	<b>172 449</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	34 698	0	0	0	<b>34 698</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	40 872	0	0	0	0	<b>40 872</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 326	0	0	0	0	<b>6 326</b>
<b>Celkem</b>	<b>47 198</b>	<b>207 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>496 092</b>	<b>750 437</b>
Přijaté úvěry a půjčky	0	131 868	59 850	48 413	0	<b>240 131</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	1 205	0	0	0	<b>1 205</b>
Obchodní a ostatní závazky	46 607	0	0	0	0	<b>46 607</b>
Vlastní kapitál	0	0	0	0	462 494	<b>462 494</b>
<b>Celkem</b>	<b>46 607</b>	<b>133 073</b>	<b>59 850</b>	<b>48 413</b>	<b>462 494</b>	<b>750 437</b>
<b>Gap</b>	<b>591</b>	<b>74 074</b>	<b>-59 850</b>	<b>-48 413</b>	<b>33 598</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>591</b>	<b>74 665</b>	<b>14 815</b>	<b>-33 598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

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

### 33. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31. 12. 2020</b>				
Investiční majetek	0	400 792	0	<b>400 792</b>
Investice do majetkových účastí	0	95 300	0	<b>95 300</b>
Zásoby určené k obchodování	0	172 449	0	<b>172 449</b>
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	34 487	0	0	<b>34 487</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 326	0	0	<b>6 326</b>
Přijaté půjčky a úvěry	240 131	0	0	<b>240 131</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	1 205	<b>1 205</b>
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	30 640	<b>30 640</b>
<b>Celkem</b>	<b>280 944</b>	<b>668 541</b>	<b>31 845</b>	

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

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





## 34. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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


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

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

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

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

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



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

Investiční majetek Fondu je v souladu se Zákonem oceněn v reálné hodnotě ke Dni ocenění. Ocenění bylo k 31. 12. 2020 a rovněž v období srovnávacím provedeno společností ALFA znalecká s.r.o., tj. nezávislími znalci nespřízněnými s Fondem. Společnost ALFA znalecká s.r.o. je zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění mj. pro oceňování věcí nemovitých. Výběr znalce proběhl na základě schválení statutárním ředitelem při posouzení odborné způsobilosti, nezávislosti, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

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

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

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

### Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. 12. 2020</b>				
<b>Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Investiční majetek	0	0	400 792	<b>400 792</b>
Investice do majetkových účastí	0	0	95 300	<b>95 300</b>
Zásoby určené k obchodování	0	0	172 449	<b>172 449</b>
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	108 263	<b>108 263</b>
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>776 804</b>	<b>776 804</b>

### Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

#### Krátkodobé pohledávky a závazky

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

#### Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
<b>31.12.2020</b>			
<b>Aktiva</b>			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	34 251	34 251	<b>34 251</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 326	6 326	<b>6 326</b>
<b>Závazky</b>			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	131 868	131 868	<b>131 868</b>
Ostatní finanční instrumenty	1 205	1 205	<b>1 205</b>
Obchodní a ostatní závazky	30 640	30 640	<b>30 640</b>

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

## 35. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V návaznosti na změnu Zákona č. 90/2021 Sb., o obchodních korporacích rozhodla dne 15. 12. 2020 valná hromada o přechodu Fondu na dualistický systém vnitřního řízení, a dále o změně stanov a o složení orgánů Fondu, a to s účinností od 1. 1. 2021:

- statutárním orgánem Fondu je jednočlenné představenstvo,
- kontrolním orgánem řádného výkonu působnosti představenstva je dvoučlenná dozorčí rada.


Členem představenstva je od 1. 1. 2021 pan Martin Zarembo.

Předsedkyní dozorčí rady je od 1. 1. 2021 paní Ing. Taťána Cieslarová FCCA, členkou dozorčí rady je paní Gabriela Zarembová.

\*\*\*

V souvislosti s pořízením 100 % obchodního podílu ve společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. vedení Fondu zvažuje a posuzuje fúzi této společnosti s Fondem s rozhodným dnem fúze 1. 1. 2021. K datu sestavení této účetní závěrky je plánovaná transakce ve fázi přípravy projektu přeměny.

\*\*\*



Vedení Fondu zvažilo potenciální dopady aktuální situace a omezení vlády České republiky proti šíření pandemie nemoci COVID-19, tzv. „lockdown“ na Fond. Vedení Fondu dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Základem této úvahy je vývoj realitního trhu v průběhu roku 2020, který byl ovlivněn omezeními, a dále skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuační, a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držení v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaným výnosům z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Vedení Fondu k datu účetní závěrky rovněž neobdrželo žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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

V Třinci dne 29. 04. 2021



---

STING investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a.s.  
Martin Zaremba, člen představenstva





# Zpráva auditora

## WARIDO

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

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

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

## Zpráva nezávislého auditora akcionářům společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.


### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, z výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci Společnosti k 31. prosinci 2020 a její finanční výkonnosti, o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu



Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Zdůraznění skutečností***

Upozorňujeme na kapitulu 2, písmeno H a kapitulu 16 přílohy účetní závěrky k 31.12.2020, které popisují aplikaci standardu IAS 2 v případě ocenění zásob v reálné hodnotě. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Dále upozorňujeme na kapitulu 2, písmeno C přílohy k účetní závěrce k 31.12.2020, v níž účetní jednotka popisuje vyhodnocení požadavků na vykazování dle segmentů. Dle našeho názoru účetní jednotka nesprávně postupuje v případě vykazování pouze jednoho segmentu, kdy podstatnou část výnosů tvoří prodeje nemovitostí a tržby z nájmu nemovitostí držených v aktivech společnosti jako Investiční majetek. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Upozorňujeme také na bod 35 přílohy k účetní závěrce k 31.12.2020. Následné události týkající se plánované fúze Fondu se společností STING Hotel Třinec s.r.o., která je ve výše jmenovaném bodě 35 přílohy k účetní závěrce společností odpovídajícím způsobem popsána.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

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

---

### ***Hlavní záležitosti auditu***

### ***Způsob řešení***

---

#### ***Posouzení povinnosti konsolidace***

Na základě požadavků IFRS 10 - Konsolidovaná účetní závěrka společnost posoudila podmínky pro klasifikaci Investiční jednotky a došla k závěru, že splňuje podmínky a může využít možnosti výjimky z konsolidace. Vyhodnocení posuzuje v kapitole 2 bod A. Přílohy k účetní závěrce k 31.12.2020. Z tohoto důvodu nekonsoliduje své dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a STING Hotel Třinec s.r.o., ve kterých má 100% účast na vlastním kapitálu. Ocenění investic v dceřiných

V rámci auditorských postupů byly posuzovány jednotlivé požadavky IFRS 10 pro uplatnění výjimky z konsolidace. Posoudili jsme účetní jednotkou předloženou Výstupní strategií účetní jednotky společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. a vyhodnotili jsme obchodní záměr účetní jednotky s podílem v této účetní jednotce. Dále jsme se zabývali záměrem společnosti realizovat v následujícím období fúzi Fondu se společností STING Hotel Třinec s.r.o.





společnostech vykazuje v reálné hodnotě na základě znaleckého ocenění a prezentuje investice v souladu s IFRS 9 - Finanční nástroje. Vzhledem k tomu, že společnost je emitentem akcií, a tudíž požadavky na vykazování v rámci účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky je stěžejním dokumentem pro akcionáře.

---

#### ***Posouzení použitého ocenění majetku a dluhů reálnou hodnotou***

---

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

Námi aplikované auditorské postupy, které jsme provedli pro posouzení správnosti předpokladů pro ocenění majetku a dluhů Společnosti vycházelo z posouzení požadavků na vykazování dle IAS2 a požadavků stanovených zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Předmětem posuzování byla správnost použitého ocenění zásob v návaznosti na nesoulad výše jmenované IAS 2 a zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

---

#### ***Provozní segmenty***

---

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

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





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

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

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

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

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

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

### ***Odpovědnost člena představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***


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

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

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

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty



je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Valná hromada určila dne 25.6.2020 auditora pro účetní závěrku ke dni 31.12.2020, a to naši společnost WARIDO Audit s.r.o. Společnost auditujeme nepřetržitě po dobu tří let.

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Ověřování souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanovením nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/es, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahuje k účetní závěrce nebylo prováděno a v této zprávě auditora se k dané oblasti nevyjadřujeme.

### **Poskytnuté neauditorské služby**

Společnosti jsme v rámci sítě neposkytovali žádné zakázané služby.

V Ostravě dne 29. dubna 2021

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

Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava  
Evidenční číslo 449



prof. Ing. Renáta Hótová, Dr.  
Evidenční číslo 1372