

Výroční zpráva

2021

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

NEOFICIÁLNÍ VERZE



AMISTA investiční společnost, a. s.

OBSAH

Čestné prohlášení	3
Informace pro akcionáře	4
Přehled o podnikatelské činnosti, stavu majetku investičního fondu a majetkových účastí	18
Profil Fondu	30
Zpráva o vztazích	45
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021.....	50
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2021	55
Zpráva auditora	89

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF (viz níže)
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF (viz níže)
Skupina STING	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:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška TRP	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 31. března 2022



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. 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 protináměry.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé 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 člen představenstva 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 dozorčí 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 dozorčí rady podle § 511 ZOK či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,

- c) volba a odvolání člena představenstva,
- d) volba, odvolání a rozhodování o počtu členů dozorčí 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 člena představenstva,
- h) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí 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) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

1.2. PŘEDSTAVENSTVO

Člen představenstva	Martin Zaremba	(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2021)
	narozen: 18. 12. 1974	
	vzdělání: středoškolské	

Svou profesní dráhu v oboru realit začal v roce 1997, kdy založil Realitní kancelář STING, s. r. o., kde působil do roku 2010 v pozici ředitele společnosti. V průběhu let vybuodoval Realitní a investiční skupinu STING, přičemž Fond je jednou ze společností této skupiny. Ve statutárním orgánu Fondu pan Zaremba působí od roku 2010. V období od 2. 11. 2015 do 21.12.2020 byl statutárním ředitelem a zároveň členem správní rady. Od 1. 1. 2021 působí na pozici člena představenstva.

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

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

V působnosti člena představenstva 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 mezitimní 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 dozorčí rady schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Vzhledem k tomu, že členu představenstva 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 člen představenstva oprávněn požádat valnou hromadu jako nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Člen představenstva však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3. DOZORČÍ RADA FONDU

Předseda dozorčí rady: **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021)
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. V období od 2.11.2015 do 31.12.2020 působila na pozici předsedkyně správní rady.

Člen dozorčí rady:

Gabriela Zarembová

(1. 1. 2021 do 31. 12. 2021)

narozen: 26. 3. 1980

vzdělání: středoškolské

V oboru realit začala pracovat v roce 1997, kdy Martin Zaremba založil Realitní kancelář STING, s.r.o. Po celou dobu rozvoje Realitní a investiční skupiny STING se pohybuje v problematice zprostředkování, ale také vypořádání nákupu a prodeje nemovitostí. Od roku 2020 dozoruje vypořádání a reporting půjček ve společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o., kde působí jako členka dozorčí rady.

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí 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 člena představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní 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.

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

Dozorčí 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 dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí 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 dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to člen představenstva, a to s pořadem jednání, který člen představenstva určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám člen představenstva.

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 narozena: 31. 10. 1978 vzdělání: vysokoškolské	(den vzniku funkce: 28. 12. 2015)
Členka výboru pro audit:	Gabriela Kropová narozena: 6. 9. 1971 vzdělání: středoškolské	(den vzniku funkce: 28. 12. 2015)

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

1.6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

KREDIT FINANCE, S.R.O.

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

2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K KRIZIKŮM 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.

4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY FONDU A PORTFOLIO MANAŽER

4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Mimo člena představenstva mají funkci vedoucí osoby ve Fondu níže uvedené osoby:

generální ředitelka	Marie Szlauerová	(den vzniku funkce: 2. 11. 2015)
pověřená řízením rizik	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 PRAVOMOCÍ

Statutární orgán

Člen představenstva:	Martin Zaremba	(od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021)
----------------------	-----------------------	---------------------------------

Kontrolní orgán

Předsedkyně dozorčí rady:	Ing. Taťána Cieslarová, FCCA	(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2021)
Člen dozorčí rady:	Gabriela Zarembová	(od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021)
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 PAPIRŮ FONDU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI KONTROLNÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Martin Zaremba jako člen představenstva 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 dozorčí 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 člena představenstva. 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

Celková částka účtovaná ze strany auditora za audit účetní závěrky a výroční zprávy za běžné účetní období byla dle smlouvy 198 tis. Kč. Dále audit účtoval služby za audit zahajovací rozvahy ve výši 98 tis. Kč. Celkem tedy odměna auditora za účetní období činila 296 tis. Kč. Žádné další služby a úplaty auditorovi uvedená odměna neobsahuje.

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 držených 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: 49 573 tis. Kč

13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPIRŮ

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

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas člena představenstva Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Člen představenstva 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
Právníké 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 PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

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

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 právech.

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 dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí 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 člena představenstva 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 mezitimní 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;

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitimní 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 dozorčí 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 člena představenstva či jiného orgánu společnosti.

20. VÝZNAMNÉ SMLOUVY PŘI ZMĚĚ 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

Fond	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
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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 37 451 tis. Kč (v roce 2020 činil 30 330 tis. Kč) a obchodní marže z prodeje nemovitostí činila 52 111 tis. Kč (v roce 2020 činila 39 018 tis. Kč).

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

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

Investiční cíl a strategie

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

1.1 Druhy majetkových hodnot

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou

akcie, podíly a jiné formy účasti na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitosti 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.

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

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

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

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

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

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

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.

Pořizovány 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.

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.

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.

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.

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.

Poskytování úvěrů a zápůjček

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

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.

Práva k nemotným 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 úplaty práva k nemotným statkům v majetku Fondu k jejich užívání třetím osobám.

Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

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

2. INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI

Výnosové nemovitosti

Ke Dni ocenění, stejně jako v roce 2020, Fond ve svém majetku eviduje 14 nemovitostí pořízených za účelem výnosů z nájmu (dále jen "výnosové nemovitosti"). Celková hodnota dle znaleckého posudku činí ke Dni ocenění 559 850 tis. Kč (v roce 2020 činila 399 350 tis. Kč).

V roce 2020 Fond pořídil obchodní podíl ve společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. K 1. 10. 2021 došlo na základě projektu přeměny ze dne 24. 5. 2021 ke sloučení společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. s Fondem, a to k rozhodnému dni 1. 1. 2021. V souvislosti s touto fúzí Fond nabyl novou nemovitost, a to Bytový dům Třinec.

U několika výnosových nemovitostí docházelo v roce 2021 k technickému zhodnocení formou rekonstrukce. V průběhu roku 2021 nedošlo k vyřazení žádné výnosové nemovitosti, ať již formou prodeje nebo přeřazením mezi obrátkové nemovitosti. Došlo pouze k přiřazení Bytového domu Třinec mezi výnosové nemovitosti, který se stal součástí těchto nemovitostí na základě fúze.

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 85 (v roce 2020 evidoval 62) nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje, mezi které patří převážně bytové domy, byty, rodinné domy a stavební pozemky, které jsou určeny k prodeji buď po provedení stavebních úprav, anebo bez nich. Celková hodnota těchto nemovitostí dle znaleckého posudku ke Dni ocenění činí 323 897 tis. Kč (v roce 2020 činila 178 608 tis. Kč).

Ke dni ocenění Fond dále eviduje nemovitosti určené pro výstavbu (development), z toho 2 hrubé stavby rodinných domů a stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu. V roce 2021 Fond zahájil developerský projekt Chlumec, který představuje přípravu cca 50 parcel včetně zhotovených inženýrských sítí pro prodej v následujícím období roku 2022 a 2023. Hodnota nemovitostí určených pro výstavbu dle znaleckého posudku je 86 970 tis. Kč.

3. ČINNOST FONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Výnosové nemovitosti

V průběhu Účetního období Fond neinvestoval do koupě žádné výnosové nemovitosti, nýbrž se zaměřil na technické zhodnocování (rekonstrukce) stávajícího portfolia těchto nemovitostí. Došlo však k fúzi společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. s Fondem. V Účetním období byly dokončeny investiční akce v hodnotě 9 202 tis. Kč, výše dosud nedokončených rekonstrukcí dosáhla k 31. 12. 2021 hodnoty 6 064 tis. Kč.

Na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci, která má v portfoliu výnosových nemovitostí ke dni ocenění hodnotu podle znaleckého posudku 112 000 tis. Kč, pokračovaly během celého roku 2021 průběžné rekonstrukce vybraných objektů v celkové hodnotě 3 941 tis. Kč (7 771 tis. Kč v roce 2020). 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 113 200 tis. Kč, došlo během roku 2021 k rekonstrukcím v hodnotě 1 406 tis. Kč. Nemovitost Českobratrská, oceněná na 29 000 tis., prošla v roce 2021 rekonstrukcí, která byla v hodnotě 1 432 tis. Kč. Obě tyto rekonstrukce (rekonstrukce Komerčního domu TUZEX, rekonstrukce nemovitosti Českobratrská) byly financovány fondem a z vlastních zdrojů.

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 2021 hodnoty 6 463 tis. Kč (v roce 2020 hodnoty 4 907 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 2021 činila 1 415 tis. Kč (v roce 2020 1 003 tis. Kč).

Obrátkové nemovitosti

Fond během Účetního období nadále investoval do nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje. Stav pořízených nemovitostí k 31. 12. 2021 byl 85 (v roce 2020 bylo pořízeno 82) nemovitostí v celkové pořizovací hodnotě 281 056 tis. Kč (v roce 2020 v hodnotě 133 123 tis. Kč). Znalecká hodnota nemovitostí v roce 2021 je 425 797 tis. Kč. Během roku 2020 a začátkem roku 2021 Fond investoval převážně do nemovitostí bez následné rekonstrukce, přičemž tento trend se v druhé polovině roku 2021 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.

Obchodní podíly

Fond na konci Účetního období roku 2020 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. Tato s fondem zúzovala na začátku roku 2021.

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. 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 58 375 tis. Kč, a to zejména vlivem vyšších tržeb z nájmného a souvisejících služeb kde za období roku 2021 připadá 32 976 tis. Kč. Dalším významným vlivem na dosažený výsledek měl i zisk z prodeje zásob obrátkových nemovitostí, za období 2021 ve výši 25 399 tis. Kč.

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 2021 výše 52 111 tis. Kč (v roce 2020 činila 39 018 tis. Kč). V roce 2021 Fond prodal celkem 132 obrátkových nemovitostí a 113 nemovitostí v roce předchozím. Hrubá obchodní marže na jeden obchodní případ v roce 2021 činila na 356 tis. Kč (345 tis. Kč v roce 2020), tj. nárůst o 3,2 %, a to zejm. z důvodu nárůstu počtu rekonstrukcí.

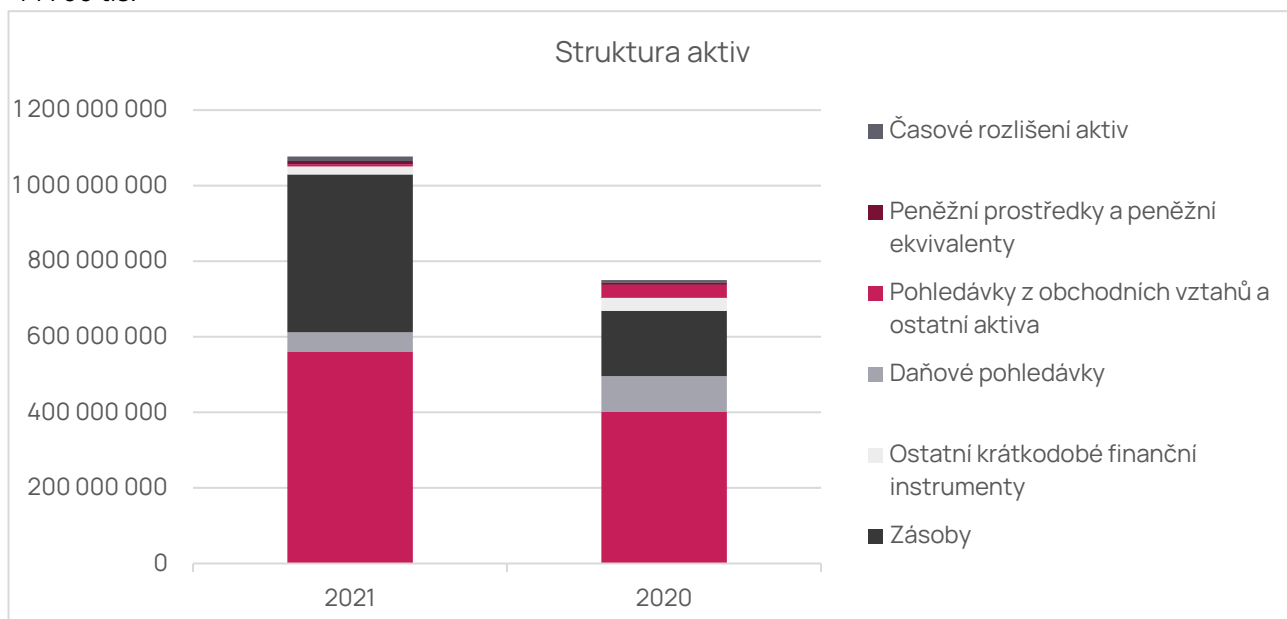
Výnosy z nájmu činily 37 451 tis. Kč, v roce 2020 byla jejich hodnota 30 330 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 7 030 tis. Kč (23,18 %) byly zejména nové nájemní smlouvy z nemovitosti BD Třinec ve výši 3 553 tis. Kč. Další nárůst výnosů z nájmu evidujeme u nemovitosti ČSAD Sviadnov pořízené v roce 2020. Zde je za rok 2021 nárůst o 540 tis. Kč. Obchodní dům MOND generoval nárůst o 815 tis. Kč, dále nemovitost Opava 517 tis. Kč a nemovitost Haviřov 367 tis. Kč.

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. skončilo v Účetním období takto: společnost dosáhla zisku 704 tis. Kč

3.2. STAV MAJETKU A ZÁVAZKŮ FONDU

Hodnota celkových aktiv Fondu meziročně vzrostla o 44 % (tj. o 326 864 tis. Kč). Růst hodnoty aktiv byl způsoben technickým zhodnocením investičního majetku včetně jeho přecenění. Konkrétně u Výnosových nemovitostí došlo k nárůstu o 160 643 tis., u obrátkových nemovitostí došlo k nárůstu o 158 865 tis. a u nemovitostí pro development nárůst o 86 883 tis. Podíl v ovládaných osobách se snížil o 44 750 tis.



Fond evidoval ke dni Ocenění v zásobách 85 rychloobrátkových nemovitostí v reálné hodnotě 318 151 tis. Kč, po snížení o náklady na budoucí prodej (v roce předchozím 82 rychloobrátkových nemovitostí v reálné hodnotě 159 286 tis. Kč). Důvodem nárůstu zásob jen o 3 nemovitosti je vysoká poptávka po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou na realitním trhu v rámci celé ČR, a to zejm. u bytů po rekonstrukci. Přičemž příležitosti k nákupu vhodných nemovitostí jsou na trhu výrazně omezeny.

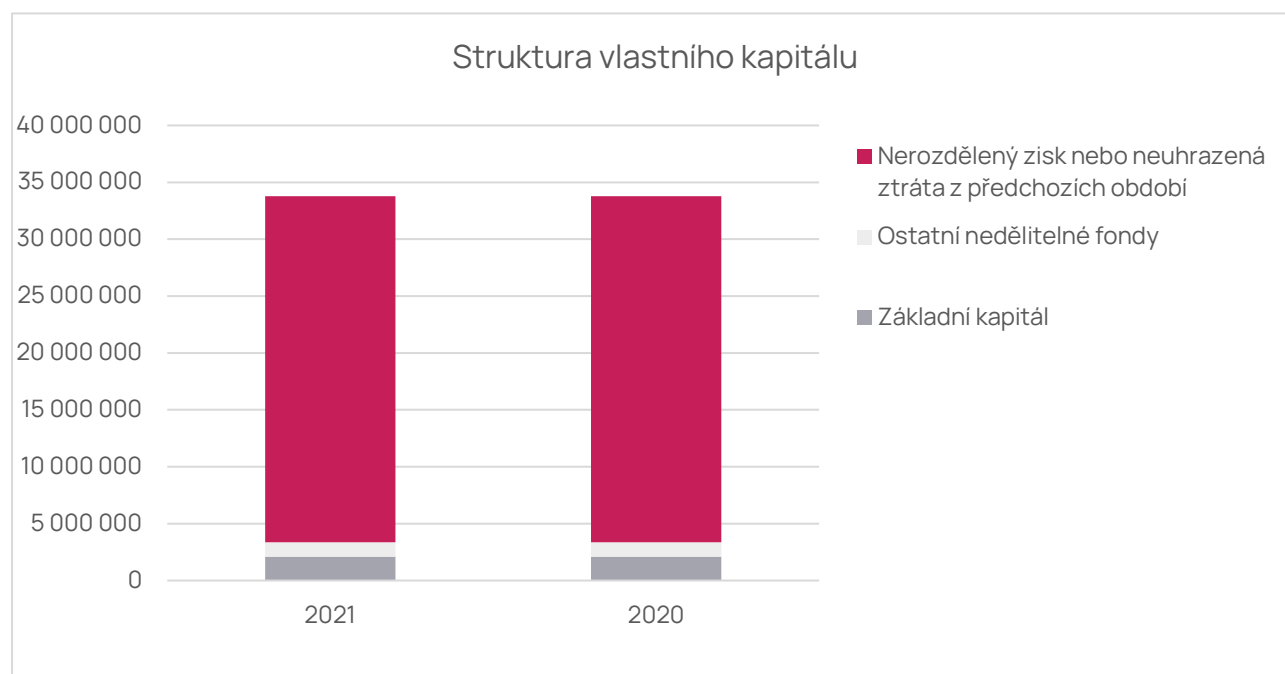
Majetek Fondu je financován z 66,58 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 31,79 %). Z 21,74 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 10,08 % pak cizími zdroji krátkodobými (zejména provozním úvěrem poskytnutým k financování obrátkových aktiv a krátkodobou částí dlouhodobých závazků, a dále závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

Kategorie aktiv	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Investiční majetek		
Výnosové nemovitosti	561 435 107	400 791 790
Obrátkové nemovitosti	318 150 862	159 286 336
Nemovitosti pro development	100 046 002	13 162 850
Podíly v ovládaných osobách	50 550 000	95 300 000
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	20 827 582	34 698 118
Daňové pohledávky	0	235 780
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	5 523 178	34 251 166
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 505 820	6 325 977
Časové rozlišení aktiv	12 261 967	6 384 654

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

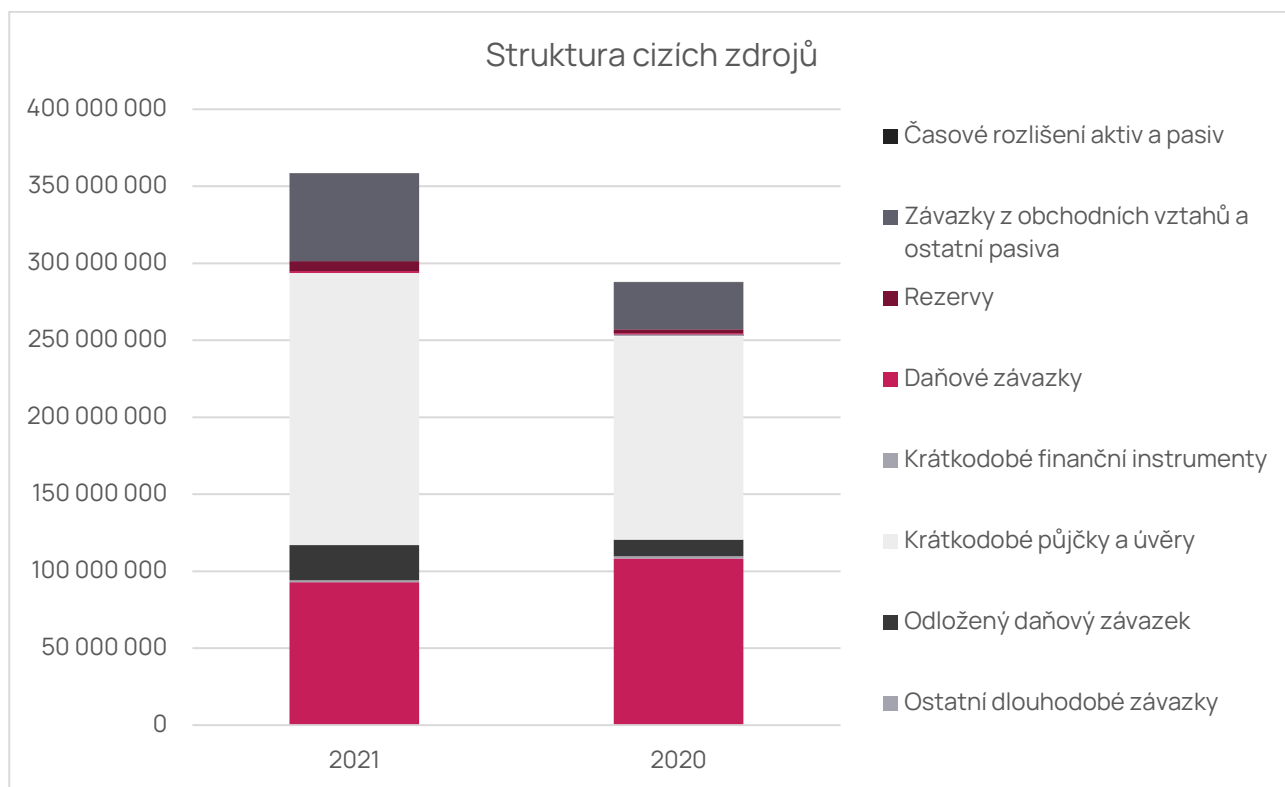
Kategorie vlastního kapitálu	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Základní kapitál	2 100 000	2 100 000
Ostatní nedělitelné fondy	1 255 072	1 255 072
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30 424 649	30 424 649

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



Kategorie cizích zdrojů *)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dlouhodobé půjčky a úvěry	92 770 393	108 262 814
Ostatní dlouhodobé závazky	1 213 721	1 475 178
Odložený daňový závazek	22 943 208	10 838 250
Krátkodobé půjčky, krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	176 661 472	131 867 690
Krátkodobé finanční instrumenty	0	1 204 972
Daňové závazky	1 280 762	922 671
Rezervy	6 516 237	2 464 993
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	57 000 568	30 639 732
Časové rozlišení aktiv a pasiv	131 605	266 614

**) 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 čtrnácti výnosových nemovitostí činí 92 770 tis. Kč a je doplněna jejich krátkodobou částí ve výši 16 161 tis. Kč a provozním revolvingovým úvěrem ve výši 160 000 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 685 003 tis. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje do svých podnikatelských aktivit. Hospodářský výsledek daného roku představuje zisk ve výši 256 289 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy ve výši 67 844 tis. Kč jsou tvořeny zejména emisí investičních akcií tř. B ve výši 36 600 tis. Kč a dále pak kapitalizací závazku při přeměnách ve výši 31 244 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 o 2 180 tis. vyšší než byl ke konci minulého účetního období.

Významný nárůst peněžních prostředků v důsledku nárůstu zisku kompenzovala změna reálné hodnoty na základě ocenění nemovitostí. Dále pokračující investice do technického zhodnocení investičního majetku ve výši 13 830 tis. Kč.

U položky krátkodobých finančních závazků došlo k navýšení peněžních prostředků na výši 40 259 tis. Kč, který byl způsoben načerpáním kontokorentního úvěru.

V kategorii ostatních krátkodobých závazků došlo k nárůstu závazků o 7 667 tis. Kč vůči dodavatelům rekonstrukcí obrátkových nemovitostí a vůči klientům z titulu nevyplacených kupních cen za nemovitosti pořízené v závěru roku 2021.

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 2021 nedošlo k žádným novelizacím ZISIF. Od 1. 1. 2021 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. V souvislosti s touto novelou Fond od 1. 1. 2021 přešel na dualistický systém vnitřního řízení a uspořádání orgánů Fondu.

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 neevduje 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

Na počátku roku 2021 přetrvávala omezení vyhlášená Vládou České republiky v souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci Covid-19. Vedení Fondu v průběhu celého roku 2021 posuzovalo a vyhodnocovalo možné dopady opatření Vlády na ekonomickou činnost Fondu. Hospodářský výsledek Fondu za rok 2021 ukázal, že pandemie neměla významný vliv na jeho činnost a na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu.

Dopady situace vyvolané Covid-19 na odvětví působení Fondu a politické riziko

V důsledku omezení volného pohybu osob v roce 2021 výrazně vzrostl zájem o rekreační objekty a nemovitosti vhodné jako alternativní forma investice, zejm. pak byty vhodné pro pronájem. Aktivitu v oblasti řešení bytových potřeb pak ve druhé polovině roku 2021 ovlivnilo postupné zvyšování úrokových sazeb ze strany České národní banky, a dále její avizované zpřísnění parametrů pro poskytování nových hypotečních úvěrů. Z pohledu Fondu docházelo ke snížení doby obratu u zásob, a to i přes výrazný nárůst realizačních cen, který spolu se zájmem o byty po rekonstrukci vyústil do významného nárůstu objemu portfolia obrátkových nemovitostí.

V oblasti nájmu Fond nezaznamenal v průběhu roku 2021 v souvislosti s dopady omezení Vlády významné výpovědi z nájmu nad rámec běžné obměny nájemníků. Skladba nájemníků ve výnosových nemovitostech Fondu nezahrnovala významný podíl nájemníků z odvětví zasaženého omezení. Po ukončení roku 2021 lze konstatovat, že 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.

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Fond nevlastní žádná aktiva a nemá žádné závazky, výnosy ani náklady, které by byly přímo ovlivněny válečným konfliktem.

Výhled činnosti v roce 2022

Fond bude nadále investovat do obrátkových nemovitostí v oblasti rezidence, vč. pozemkových celků pro development, a to především v krajských městech České republiky. Cílem Fondu bude vyhledávat příležitosti k rozšíření portfolia o kvalitní výnosové nemovitosti, které nevyžadují v blízké době rekonstrukci, a dále zvyšovat hodnotu stávajících výnosových nemovitostí prostřednictvím technického zhodnocení.

Vedení Fondu však dlouhodobě očekává zmírnění tempa růstu cen nemovitostí, zejm. u bytů po rekonstrukci, a u vybraných nemovitostí a méně atraktivních lokalit dokonce jeho pozastavení. Potvrzení této predikce do značné míry ovlivní měnová politika České národní banky a jejím přístup k dalšímu vývoji úrokových sazeb. Od druhého čtvrtletí 2022 je avizováno zpřísnění podmínek pro poskytování nových hypotečních úvěrů. Jejich integraci komerčními bankami Fond zaznamenal již v závěru roku 2021.

V souvislosti s očekávaným poklesem poptávky po koupi nemovitosti, popř. nižší dostupnosti financování, vedení Fondu již na začátku roku 2022 vydalo upravené pokyny pro nové investice, které bude i nadále pečlivě vybírat nejen s ohledem na ekonomickou výhodnost, ale také na ztíženou předvídatelnost realizačních cen v budoucnosti. V souvislosti se sníženou dostupností vlastního bydlení, ale také v návaznosti na probíhající válečný konflikt na Ukrajině a poptávku po ubytování ze strany uprchlíků, vedení Fondu naopak očekává nárůst zájmu o nájemní bydlení, vč. výrazného růstu cen nájemného.

V následujícím období bude Fondu důsledně sledovat stávající makroekonomický vývoj, a to zejm. v souvislosti s vývojem míry inflace v důsledku dozvuků post-covidové situace. Významným sledovaným faktorem bude další vývoj cen energií v oblasti dodávek ropy, popř. plynu s potenciálním dopadem na tempo růstu české ekonomiky, náklady na bydlení, dopravu a potraviny, a tím schopnost nájemníků Fondu hradit své závazky.

Fond eviduje zájemce o pořízení investičních akcií a také v budoucnosti hodlá realizovat obchody prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.

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
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: 685 003 tis. Kč

A. 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.

B. Zaměstnanci

Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

C. Hlavní akcionáři

Martin Zaremba

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

Realitní kancelář STING, s.r.o.

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

Hlavní akcionáři nemají odlišná hlasovací práva.

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

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

V Účetním období nedošlo k žádným změnám ve skutečnostech zapisovaných do obchodního rejstříku. 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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM 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 VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁČENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

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

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

Kategorie investičního majetku	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem výnosů z nájmu	561 435	414 310
Majetkové účasti v obchodních společnostech	50 550	47 000
Zásoby pořízené za účelem následného prodeje	418 197	283 414
Peněžní prostředky na běžných účtech	8 506	-
Pohledávky z obchodních vztahů	5 523	-
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	20 828	-
Ostatní aktiva	12 262	-

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 ²)	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2021 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2020 (Kč)	Zástava ¹⁾
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14.11.2003	21 200 000	18 600 000	ano
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumin	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumin	1 468	29.09.2008	12 900 000	11 000 000	ano
Komerční nemovitost, Karola Šliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná-město	1 167	30.11.2009	10 000 000	8 150 000	ano
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 746	13.09.2010	59 000 000	33 000 000	ano
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22.10.1997	112 000 000	110 000 000	ano

Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.12.2014	113 200 000	80 000 000	ano
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	16 600 000	12 000 000	ano
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár	1 217	31.03.2017	24 550 000	19 000 000	ano
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	15 150 000	13 600 000	ano
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.01.2018	29 800 000	24 800 000	ano
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	57 200 000	50 000 000	ano
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	19 150 000	14 750 000	ano
Bytový dům Třinec, P od Břehem 796	pronájem bytových prostor	Třinec	651	01.01.2021	66 000 000	-	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 3 100 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 7 783 tis. Kč), je uveden v následující tabulce.

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m ²)	Datum pořízení	Cena celkem k 31.12.2021 (Kč)	Cena celkem k 31.12.2020 (Kč)
Lískovec 34, okr. Frýdek-Místek	bytový dům	Lískovec u Frýdku-Místku	320	15.12.2016	1)	9 920 000
Stavební pozemky Horní Planá	pozemky	Český Krumlov	20 323	12.04.2021	28 450 000	2)
Dvougenerační rodinný dům, Ostrava Hulváky	Rodinný dům	Ostrava	260	9.11.2020	1)	6 230 000
Byt 6+1, Nádražní č.p. 1767/42 Ostrava	byt	Ostrava	197	26.08.2021	10 390 000	2)
Janáčkovo stromořadí č.p. 68/5, TŘEBÍČ (31 BJ)	bytový dům	Třebíč	1 688	30.11.2019	14 700 000	12 840 000
Polyfunkční dům na ul. Svatováclavská v Karviné	komerční nemovitost	Karviná	750	22.7.2020	9 040 000	7 730 000
Komerční nemovitost Sviadnov, okres F-M	komerční nemovitost	Sviadnov	1 521	30.11.2020	11 680 000	8 310 000
Holická 781/33 Olomouc-Hodolany	Bytový dům	Olomouc	178	10.12.2021	9 460 000	2)
Pozemky v Chlumci	pozemky	Chlumeck	44 791	27.11.2019	86 970 000	9 860 000

1) Prodáno v roce 2021

2) Pořízeno v roce 2021

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. 2021 (Kč)
Jihočeský kraj	1		28 450 000
Byt	1		28 450 000
Jihomoravský kraj	10		38 670 000
rodinný dům	8		32 080 000
Byt	2		6 590 000
Kraj Vysočina	7	1	30 956 600
Byt	2	1	4 630 000
rekreační objekt	2		3 326 600
bytový dům	1		14 700 000
rodinný dům	2		8 300 000
Moravskoslezský kraj	29	10	61 332 786
Byt	14	7	24 700 000
pozemek	5	1	7 182 786
rodinný dům	9	2	25 090 000
bytový dům	1		4 360 000
Olomoucký kraj	6	1	15 530 000
Byt	2	1	4 750 000
rodinný dům	4		10 780 000
Pardubický kraj	6	1	15 780 000
bytový dům	1	1	3 000 000
rodinný dům	2		9 210 000
stavební pozemek	2		2 510 000
rekreační objekt	1		1 060 000
Královehradecký kraj	1		3 680 000
Byt	1		3 680 000
Zlínský kraj	5		7 630 000
Bytový dům	1		1 380 000
byt	2		5 680 000
Rodinný dům	1		570 000
Celkový součet	51	13	202 029 386

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

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 31. 12. 2021
Královeský kraj	1	86 970 000
Pozemky pro výstavbu	1	86 970 000
Jihočeský kraj	1	28 450 000
Pozemky pro výstavbu	1	28 450 000
Celkový součet	1	115 420 000

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

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 31. 12. 2021
Moravskoslezský kraj	2	8 885 000
pozemek pro výstavbu	1	2 950 000
rozestavěná stavba	1	5 930 000
Zlínský kraj	1	6 050 000
rozestavěná stavba	1	6 050 000
Celkový součet	3	14 935 000

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A 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

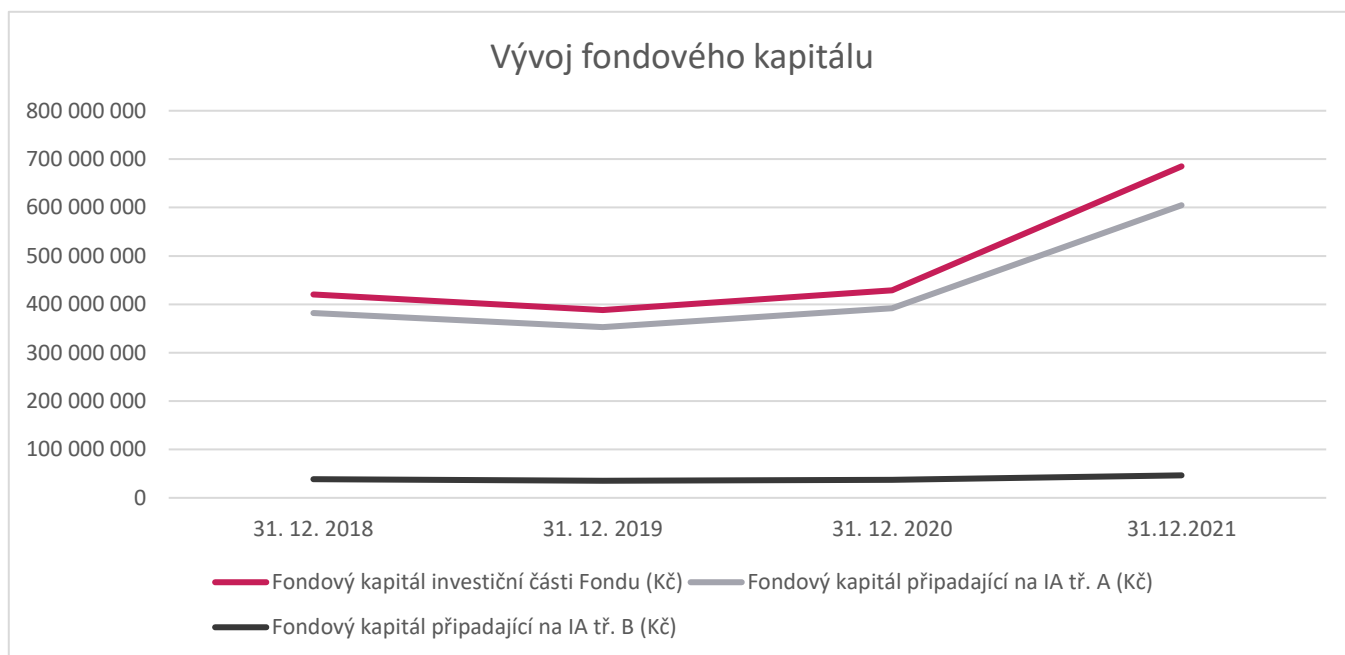
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	685 002 833	428 714 035	388 125 044
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 779 721	33 779 721	33 779 721
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	638 507 598	391 619 207	352 792 133
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	46 495 235	37 094 825	35 332 910
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):	49 496,7130	30 358,0780	27 348,2274
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 270,3616	1 013,5198	965,3801
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

Dne 31. 12. 2021 došlo ke změně statutu, změna spočívala v úpravě alokačního mechanismu tříd investičních akcií, celkové aktualizaci a změně oceňovacího období na kalendářní pololetí.



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

Člen představenstva
(statutární ředitel)

Martin Zaremba

(od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2021)

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 této skupiny. Ve statutárním orgánu Fondu pan Zaremba působí od roku 2010. V období od 2. 11. 2015 do 21.12.2020 byl statutárním ředitelem a zároveň členem správní rady. Od 1. 1. 2021 působí na pozici člena představenstva.

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

Člen představenstva 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

*) Dne 16. 12. 2021 došlo k zániku funkce společníka a jednatele ve společnosti ABC Lust s.r.o. Změna byla zapsána do Obchodního rejstříku dne 16. 2. 2022.

Člen představenstva 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 dozorčí (správní) rady: Ing. Taťána Cieslarová, FCCA (od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2021)
narozena: 31. 10. 1978
pracovní adresa: č.p. 427, Nýdek, 739 95

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. V období od 2. 11. 2015 do 31. 12. 2020 působila na pozici předsedkyně správní rady a od 1. 1. 2021 působí na pozici předsedkyně dozorčí rady.

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

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 předsedkyně dozorčí 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 dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.					od 30.11.2016
STING Reality s.r.o.		od 2.6.2017			
STING Rental Home, a.s.					od 25.02.2021
STING Service, a.s.					od 25.02.2021

Předsedkyně dozorčí rady nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Člen dozorčí rady: **Gabriela Zarembová** (od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021)
 narozen: 26. 03. 1980
 pracovní adresa: č.p. 240, Dolní Lištná, 739 61 Třinec

V oboru realit začala pracovat v roce 1997, kdy Martin Zaremba založil Realitní kancelář STING, s.r.o. Po celou dobu rozvoje Realitní a investiční skupiny STING se pohybuje v problematice zprostředkování, ale také vypořádání nákupu a prodeje nemovitostí. Od roku 2020 dozoruje vypořádání a reporting půjček ve společnosti KREDIT FINANCE, s. r. o., kde působí jako členka dozorčí rady.

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

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 byla členka dozorčí 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 dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.					od 13.08.2020

Členka dozorčí rady nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Generální ředitel

Generální ředitelka:

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 dozorčí rady
KREDIT FINANCE, s.r.o.					od 30.11.2016 do 16.11.2018
STING Rental Home a.s.				od 17.12.2015	od 25.02.2021
STING Service a.s.				od 17.12.2015 do 25.02.2021	od 25.02.2021
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	
			2021	2020
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

Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu, vč. popisu událostí, které již nastaly mezi datem účetní závěrky a datem této výroční zprávy, a mohly by mít dopad na hospodaření Fondu, je uveden v části přehledu podnikání a činnosti Fondu. 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

Fond	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
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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

A. 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 ovládala společnost STING Hotel Třinec s.r.o., IČO 09735054, kde došlo na základě projektu přeměny ze dne 24. 5. 2021 ke sloučení s Fondem s rozhodným dnem k 1. 1. 2021. K zápisu fúze do Obchodního rejstříku došlo 1. 10. 2021.

B. 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, držných prostřednictvím propojené osoby Realitní kancelář STING, s.r.o., činil 100 % zapísovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

C. Osoby ovládané ovládanou osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 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

*) Dne 16. 12. 2021 došlo na základě smlouvy k převodu 50 % obchodního podílu ve společnosti ABC Lust s.r.o. na stávajícího společníka. Převod byl zapsán do Obchodního rejstříku dne 16. 2. 2022.

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 Zaremba	Přímo
STING Service a.s.	28190254	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Stavby s.r.o.	27824209	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
Great Buy s.r.o.	27824306	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Finance s.r.o.	27777596	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STINGCom, s.r.o.	27857689	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING HOTELS s.r.o.	04520491	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
ABC Lust s.r.o. (50 %) *)	04520475	50% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Reality, s.r.o.	43895425	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
MAX Finance, s.r.o.	43895743	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Rental Home, a.s.	28205804	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo

*) viz tabulka výše

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 STING FINANCE (IČO 27777596), jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl v této společnosti.

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

3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku, a dále nákup a prodej nemovitostí. 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 ovládání, tj. ovládání 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:

D. Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou:

Smlouvy uzavřené v účetním období

- MARTIN ZAREMBA – smlouva o bezúročném půjčce na 500 tis. Kč, uzavřená dne 9. 6. 2021 a splatná ke dni 31. 12. 2022

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích s dopadem na aktuální rok 2021 a srovnatelné období roku 2020

- 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 do majetku ovládající osoby, schváleno valnou hromadou konanou dne 15. 12. 2020
- MARTIN ZAREMBA – kupní smlouva k prodeji nemovitosti na ul. Svatováclavská v Karviné ze dne 22. 7. 2020 do majetku ovládané osoby, schváleno valnou hromadou konanou dne 29. 6. 2020

E. Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v předešlém účetním období

- STING HOTELS s.r.o. – kupní smlouva k prodeji nemovitosti na ul. Křížíkova v Moravské Ostravě ze dne 17. 12. 2020, schváleno valnou hromadou konanou dne 15. 12. 2020
- Realitní kancelář STING, s.r.o. – kupní smlouva k prodeji nemovitosti ve Velkých Karlovicích ze dne 17. 12. 2020, schváleno valnou hromadou konanou dne 15. 12. 2020

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích s dopadem na aktuální rok 2021 a srovnatelné období roku 2020

- 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
- 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 – elektroinstalatérské 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 – elektroinstalatérské 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 – elektroinstalatérské 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 prostor sloužících 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

- o Smlouva o nájmu nebytového prostoru se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- o Rámcová smlouva se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- o Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 6. 2015
- o Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a.s. ze dne 15. 1. 2014
- o Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 30. 5. 2013
- o 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 OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ

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

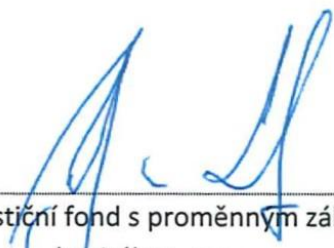
8. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

9. PROHLÁŠENÍ

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

V Třinci dne 31. března 2022


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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2021

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: 22. 2. 2022

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 31. 12. 2021

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2021	31. 12. 2021	31. 12. 2021	1. 1. 2021
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
Dlouhodobá aktiva		-	611 985	611 985	499 036
Investiční majetek	14	-	561 435	561 435	449 736
Podíly v ovládaných osobách	15	-	50 550	50 550	49 300
Krátkodobá aktiva		33 780	431 536	465 316	257 035
Zásoby	16	-	418 197	418 197	172 449
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	20 828	20 828	34 698
Daňové pohledávky	18	-	-	-	236
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	19	33 780	-28 257	5 523	36 941
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	-	8 506	8 506	6 326
Časové rozlišení aktiv	19	-	12 262	12 262	6 385
Aktiva celkem		33 780	1 043 521	1 077 301	756 071

*) Při prvotním rozdělení kapitálových fondů a nerozděleného zisku mezi neinvestiční a investiční část Fondu vznikla neinvestiční částí pohledávka za investiční částí. Tato pohledávka nebyla k datu účetní závěrky splacena, a proto záporná částka představuje závazek investiční částí vůči neinvestiční části Fondu. Finanční výkazy jsou však prezentovány společně za obě části Fondu.

Pasiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2021	31. 12. 2021	31. 12. 2021	1. 1. 2021
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
Vlastní kapitál		33 780	-	33 780	33 780
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
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	21	-	685 003	685 003	428 714
Ostatní nedělitelné fondy		-	7 710	7 710	7 710
Ostatní kapitálové fondy		-	67 844	67 844	67 844
Výsledek hospodaření běžného období		-	256 289	256 289	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-	353 160	353 160	353 160
Dlouhodobé závazky		-	116 927	116 927	122 555
Dlouhodobé půjčky a úvěry	23	-	92 770	92 770	108 263
Ostatní dlouhodobé závazky	26	-	1 214	1 214	1 475
Odložený daňový závazek	24	-	22 943	22 943	12 817
Krátkodobé závazky		-	241 590	241 590	171 022
Krátkodobé půjčky a úvěry	23	-	176 661	176 661	131 867
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	0	0	1 219
Daňové závazky	24	-	1 281	1 281	1 220
Rezervy	25	-	6 516	6 516	2 465
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	26	-	57 001	57 001	33 983
Časové rozlišení pasiv	26	-	131	131	268
Pasiva celkem		33 780	1 043 520	1 077 301	756 071

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021			Za rok od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	Celkem
Výnosy z investičního majetku	4	-	146 816		46 537
Výnosy ze zásob	5	-	160 897		35 437
Výnosy z podílů	6	-	1 250		-1 200
Správní náklady	7	-	-28 321		-27 813
Čistý provozní výsledek hospodaření		-	280 642		52 961
Osobní náklady	8	-	-36		-173
Ostatní provozní výnosy	9	-	1 810		1 325
Ostatní provozní náklady	10	-	-10 028		-3 671
Provozní výsledek hospodaření		-	272 388		50 442
Finanční výnosy	11	-	3 440		313
Finanční náklady	12	-	-6 885		-7 338
Finanční výsledek hospodaření		-	-3 445		-7 025
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	268 943		43 417
Daň z příjmu	13	-	-12 654		-2 828
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	256 289		40 589
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	256 289		40 589
Z toho:					
Výsledek připadající na zakladatelské akcie (v tis. Kč)				-	-
Zisk na jednu zakladatelskou akcii				-	-
Výsledek připadající na investiční akcie (v tis. Kč)			256 289		40 589
Zisk na jednu investiční akcii tř. A (v Kč) / 12 900 ks			18 059,43		2 860,11
Zisk na jednu investiční akcii tř. B (v Kč) / 36 600 ks			637,22		100,92

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. 2020 DO 31. 12. 2021

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 investičních 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
Dopad fúze	0	0	0	0
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 100	1 255	30 425	33 780
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 100	1 255	30 425	33 780

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Ostatní nedělitelné Fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Čistá aktiva připadající na investiční akcie
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
Dopad fúze	0	8 145	- 8 145	0
Zůstatek k 1. 1. 2021	7 710	67 844	353 160	428 714
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	256 289	256 289
Zůstatek k 31. 12. 2021	7 710	67 844	609 449	685 003

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 31. 12. 2021

tis. Kč	Pozn.	2021	2020
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		268 943	43 417
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		-213 289	-2 189
Tvorba opravných položek		4 362	212
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		-13 889	-9 486
Změna stavu majetkových účastí		0	-48 500
Změna stavu zásob		-131 446	38 941
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		-	-
Změna stavu ostatních aktiv		32 423	-23 749
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		44 794	-16 403
Změna stavu ostatních závazků		23 795	16 182
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		15 693	-1 575
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		-13 513	1 288
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-13 513	1 288
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		2 180	-287
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		6 326	6 613
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12. *)		8 506	6 326

*) Společnost STING Hotel Třinec s.r.o. v účetní závěrce k 31. 12. 2020 vykazovala nulový zůstatek peněžních prostředků.

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2021

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

Zapisovaný 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. 2021

ČLEN PŘEDSTAVENSTVA Martin Zaremba

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady: Ing. Taťána Cieslarová FCCA

Člen dozorčí rady: Gabriela Zarembová

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.

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. 2021 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.

Dne 1. 10. 2021 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno sloučení Fondu se společností STING Hotel Třinec s.r.o., a to k rozhodnému dni 1. 1. 2021. Srovnávací údaje ve Výkazu o finanční situaci představují zůstatky Zahajovací rozvahy sestavené k 1. 1. 2021 jako rozhodnému dni přeměny. Srovnávací údaje za ostatní výkazy čerpají z výkazů Fondu za předcházející období.

Doplňující informace k výkazům pak zobrazují buď stav k 31. 12. 2021, resp. 1. 1. 2021 nebo obrat za rok 2021, resp. 2020. Ve výkazech nebo doplňujících tabulkách, které zobrazují pohyb položek během srovnávacího období, je ve sloupci Stav k 1. 1. 2021 zachycen dopad sloučení (fúze), pokud je relevantní nebo významný. Položka „Počáteční stav k 1. 1.“ v těchto tabulkách představuje účetní stav Fondu k 1. 1. 2020.

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. 2021 do 31. 12. 2021.

Zdůvodnění:

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

- získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic,

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

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

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

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

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

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

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

Výstupní strategií je zvýšení tržní hodnoty společnosti v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu, tj. 10 let a více (hodnota k 31. 12. 2021 dle znaleckého posudku 50 550 tis. Kč) pro budoucí prodej zájemci o zavedenou stabilní společnost disponující licenci ČNB a svým know-how.

Výstupní strategie s obchodním záměrem investičního majetku

K 31. 12. 2021 Fond vlastní ve svém portfoliu 14 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 85 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.

Vyhodnocení

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:

- o nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech,
- o 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. 2021 je následující:

- o Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
- o Realitní kancelář STING, s.r.o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
- o 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, anebo výnosy z prodeje investic v souladu s exit strategií Fondu.

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

Investice a související výnosy jsou ve Výkazu o finanční pozici, resp. ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření v souladu s IFRS prezentovány podle povahy způsobu zhodnocení těchto investic (např. výnosy z investičního majetku, výnosy ze zásob atp.). Z pohledu strategického rozhodování a provozního řízení však tato kategorizace není rozhodující a jako taková není vyhodnocována. Vedení Společnosti a investoři sledují faktor zhodnocení tzv. „fondového kapitálu“, který ovlivňuje cenu investičních akcií. Faktor zisku nebo hospodářského výsledku a způsob jeho dosažení není pro vedení klíčový a pro investory relevantní.

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 (např. ve stavu rozpracovanosti k datu účetní závěrky), která je snížena o náklady související s prodejem. Rozdíly mezi aktuální účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos ze zásob. Požadavek ocenění v reálné hodnotě vyplývá z §196 odst. 1 a 2 Zákona, na jehož základě ČNB při udělení povolení Fondu k činnosti samosprávného fondu schválila stanovy a statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky.

Následná realizační cena je pravidelně vyhodnocována, a v případě očekávaného poklesu pod úroveň reálné hodnoty jsou přijata nápravná opatření pro zamezení realizace ztráty z prodeje, popř. zvolena alternativní forma dosažení kladného výsledku realizace.

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

J. Výnosy z dividend

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

K. Finanční nástroje a jejich oceňování

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou 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 zajišťuje úrokové riziko související se závazkem s variabilní úrokovou mírou swapem s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát, který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

O. Zápočet aktiv a závazků

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

P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry

upravené o snížení hodnoty. U pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

Q. Tvorba rezerv

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

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

R. Daň z příjmu

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

S. Daň z přidané hodnoty

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

T. Odložená daň

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát posouzených k rozvahovému dni v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužitá daňová ztráta 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 vykazuje do úplného výsledku hospodaření, se vykazuje také do úplného výsledku hospodaření. Odložená daň z ostatních položek se vykazuje ve výkazu o finanční situaci.

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

U. Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti. Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány

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

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

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro předemtné 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 obsahuje 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“;

- o dále upřesňují, že klasifikaci neovlivňují očekávání, zda účetní jednotka využije právo odložit vypořádání závazku;
- o 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.

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 nabyl 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 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 přirůstkové 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 ve své 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.

Úpravy IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Úpravy zavádějí další výjimku při prvotním vykázání, tj. účetní jednotka výjimku při prvotním vykázání neuplatní u transakcí, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům. V závislosti na příslušných právních předpisech mohou stejné zdanitelné a odečitatelné přechodné rozdíly vzniknout při prvotním vykázání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a neovlivňuje účetní ani zdanitelný zisk. K tomu může dojít například při vykázání závazku z leasingu a příslušného aktiva z práva k užívání při aplikaci IFRS 16 ke dni zahájení leasingu. Na základě úprav standardu IAS 12 účetní jednotka související odloženou daňovou pohledávku nebo závazek vykázat musí, přičemž na vykázání případné odložené daňové pohledávky se vztahují kritéria zpětné ziskatelnosti dle IAS 12. Rada IASB dále do IAS 12 přidává ilustrativní příklad, který vysvětluje, jak se úpravy budou používat. Účetní jednotka úpravy aplikuje na transakce, k nimž došlo na začátku nebo po začátku nejdřívějšího vykazovaného srovnávacího období. K datu začátku nejdřívějšího vykazovaného srovnávacího období účetní jednotka také vykáže:

- odloženou daňovou pohledávku (v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude existovat zdanitelný zisk, vůči němuž bude možné odečitatelný přechodný rozdíl uplatnit) a odložený daňový závazek pro všechny odečitatelné a zdanitelné přechodné rozdíly spojené:
 - s aktivem z práva k užívání a závazkem z leasingu,
 - s ukončením provozu, uvedením do původního stavu a obdobnými závazky a odpovídajícími částkami vykazanými jako součást ceny souvisejícího aktiva.
- kumulativní dopad prvotního použití úprav jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku (případně jiné složky vlastního kapitálu) k tomuto datu.

Úpravy jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu. Dřívější přijetí je radou IASB povoleno. 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	Rok 2021	Rok 2020
Nájemné	37 422	30 330
Přecenění investičního majetku	100 896	9 233
Ostatní výnosy z investičního majetku	8 498	6 974
Celkem	146 816	46 537

Výnosy z nájmu činily 37 422 tis. Kč, v roce 2020 byla jejich hodnota 30 330 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 7 092 tis. Kč (23,38 %) byla zejména fúze dceřiné společnosti STING Hotel Třinec s.r.o., která způsobila nárůst o 3 553 tis. Kč. Další nárůst výnosů z nájmu evidujeme u nemovitost ČSAD Sviadnov pořízené v roce 2020. Zde je za rok 2021 nárůst o 540 tis. Kč. Obchodní dům MOND generoval nárůst o 815 tis. Kč, dále nemovitost Opava 517 tis. Kč a nemovitost Havířov 367 tis. Kč.

Celkové přímé provozní náklady spojené s výnosovými nemovitostmi činily v roce 2021 11 386 tis. Kč, z toho opravy a údržba 2 070 tis. Kč v roce 2020 9 937 tis. Kč.

5. VÝNOSY ZE ZÁSOB

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Tržby za zboží	311 037	250 642
Náklady na prodej zásob	-258 926	-211 624
Výnosy z vlastní výstavby	1 360	10 998
Náklady na vlastní výstavbu	-386	-9 497
Přecenění zásob	107 812	-5 082
Celkem	160 897	35 437

6. VÝNOSY Z PODÍLŮ

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Přecenění majetkových účastí	1 250	-1 200
Celkem	1 250	-1 200

Výnos z podílu představuje meziroční změnu znaleckého ocenění držby obchodního podílu v dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. (tj. výnos 1 250 tis. Kč). V roce 2020 výnosy z podílů představují meziroční změnu znaleckého ocenění držby obchodního podílu v dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. (tj. výnos 1 300 tis. Kč) a jednak oceňovací 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	Rok 2021	Rok 2020
Spotřeba kancelářského materiálu	511	1 039
Spotřeba energií	10 174	8 908
Audit	279	144
Opravy dlouhodobého majetku	2 140	1 816
Náklady na pořízení a prodej investic	3 197	3 868
Náklady na služby administrátora	3 013	2 829
Náklady na služby depozitáře	914	1 052
Ostatní správní náklady	8 093	8 157
Celkem	28 321	27 813

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 5 914 tis. Kč (ve srovnávacím období 6 064 tis. Kč). Náklady za užívání ochranné známky dosáhly ve sledovaném období 954 tis. Kč (ve srovnávacím období 782 tis. Kč).

8. OSOBNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Mzdové náklady	24	121
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	10	41
Ostatní osobní náklady	2	11
Celkem	36	173

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Smluvní pokuty	352	342
Ostatní provozní výnosy	1 458	983
Celkem	1 810	1 325

10. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Daně a poplatky	395	414
Tvorba (+) / Rozpouštění (-) opravných položek a rezerv	4 231	49
Ostatní provozní náklady	5 402	3 208
Celkem	10 028	3 671

V roce 2021 byly navýšeny rezervy na reklamace v souvislosti s přechozími prodeji zásob nemovitostí, a to ve výši 1 051 tis. Kč, a dále byla vytvořena rezerva ve výši 3 000 tis. Kč jako odhad plnění v souvislosti s vytopením jednotek třetích osob. V roce 2021 byly odepsány pohledávky v hodnotě 59 tis. Kč, v období srovnávacím v hodnotě 165 tis. Kč. Zároveň došlo ke zrušení vytvořené rezervy z minulých let ve výši 509 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady představují dále náklad z titulu uplatnění krátkého koeficientu u daně z přidané hodnoty, který činil ve sledovaném období 3 956 tis. Kč (ve srovnávacím období 2 857 tis. Kč).

11. FINANČNÍ VÝNOSY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Výnosové úroky	109	298
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	3 330	-
Ostatní finanční výnosy	1	15
Celkem	3 440	313

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 výnosů v souladu s účetními postupy popsány v kapitole N. Finanční deriváty.

12. FINANČNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Nákladové úroky	6 732	6 378
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	-	762
Ostatní finanční náklady	153	198
Celkem	6 885	7 338

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-2 528	-1 514
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	-10 126	-1 314
Celkem	-12 654	-2 828

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

Ve sledovaném období došlo krůstu 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	Rok 2021	Rok 2020
Zisk/ztráta před zdaněním dle IFRS	268 943	43 417
Úprava o rozdíl mezi IFRS a výsledkem dle ČÚS	210 567	2 951
Zisk před zdaněním dle ČÚS	58 376	40 466
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	4 757	739
Položky snižující základ daně	12 340	11 338
Daňový základ	50 793	29 867
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-2 528	-1 514
Odložená daň	-10 126	-1 314
- Efektivní sazba daně	4,70 %	6,99 %

Následující tabulka obsahuje dopady jednotlivých položek aktiv a pasiv na skladbu odložené daně, jejíž meziroční změna stavu ve výši -10 126 tis. Kč je prezentována ve Výkaze o úplném výsledku hospodaření.

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Investiční majetek	16 316	9 410
Zásoby	6 940	1 550
Rezervy a opravné položky	-313	-122
Celkem	22 943	10 838

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

14. INVESTIČNÍ MAJETEK

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Stav k 1. lednu	449 736	382 169
Přirůstky	10 803	9 486
Úbytky	-	-22
Převody	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	100 896	9 159
Dopad fúze	-	48 944
Celkem	561 435	449 736

Viz. kapitola 2. Účetní postupy

Za přirůstky 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 oprávkky k samostatným movitým věcem.

15. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Vlastní kapitál		Investice			
			2021	2020	2021	Přirůstky/ Fúze/ Úbytky	Přecenění	2020
KREDIT FINANCE, s.r.o.	Poskytování spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %	50 550		1 250	49 300
STING Hotel Třinec s.r.o.	Správa a údržba nemovitostí	Česká republika	-	100 %	-	-46 000	-	46 000
Celkem					50 550	-46 000	1 250	95 300

16. ZÁSoby

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Stav k 1. lednu	172 449	218 141
Přirůstky	398 766	159 401
Úbytky	-254 342	-234 291
Převody	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	107 813	27 530
Náklady na prodej (provize za zprostředkování)	-6 489	1 667
Celkem	418 197	172 449

Viz. kapitola 2. Účetní postupy

Fond oceňuje zásoby v reálné hodnotě v souladu se statutem a dle požadavku § 196 ZISIF. 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 291 100 tis. Kč k 31. 12. 2021, resp. 146 676 tis. Kč k 31. 12. 2020.

Za přirůstky 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 držných na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým.

17. OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Aktiva vykázaná v reálné hodnotě		
Cashpooling	28 828	34 698
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
Ostatní finanční aktiva celkem	28 828	34 698
Pasiva vykázaná v reálné hodnotě		
Cashpooling	-	-
Ostatní finanční pasiva	0	1 205
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	-	-
Ostatní finanční pasiva celkem	0	1 205

18. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Fond eviduje k 31.12.2020 daňovou pohledávku z titulu zaplacené daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 236 tis. Kč. Ke konci sledovaného období fond daňovou pohledávku neeviduje.

19. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Pohledávky z obchodních vztahů	4 499	29 074
Jiné pohledávky	8	24
Dohadné účty aktivní	252	4 686
Zaplacené zálohy	764	3 157
Celkem pohledávky z obchodních vztahů	5 523	36 941
Náklady příštích období	12 262	6 385
Celkem	17 785	43 326
Krátkodobé	17 785	43 326
Dlouhodobé	-	-

Nárůst pohledávek z obchodních vztahů k 31. 12. 2020 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	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Běžné účty u bank	8 482	6 116
Pokladní hotovost	24	210
Celkem	8 506	6 326

21. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCIE

Investiční akcie emitované fondem

	Stav k 31.12. 2021	Stav k 1.1.2021
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A (v tis. Kč)	638 508	389 686
Počet investičních akcií tř. A (v ks)	12 900	12 900
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)	49 496,7130	30 208,22
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. B (v tis. Kč)	46 495	39 028
Počet investičních akcií tř. B (v ks)	36 600	36 600
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)	1 270,3616	1 066,34
Čistá aktiva připadající na investiční akcie celkem (v tis. Kč)	685 003	428 714

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 v roce 2020 činila 389 686 tis. Kč a během roku 2021 byla navýšena na 638 508 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 v roce 2020 činila 39 028 tis. Kč a během roku 2021 byla navýšena 46 496 tis. Kč.

K 31. 12. 2021 došlo ke změně alokačního podílu fondového kapitálu. Investiční akcie tř. B jsou prioritně zhodnocovány 6 % p.a., což je v případě nižšího zhodnocení zajištěno přesunem fondového kapitálu přiřazeného k investičním akciím tř. A do fondového kapitálu přiřazeného k investičním akciím tř. B.

Fond ve sledovaném období neviduje nástroje, které by měly dopad na zředení 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
Celkem	2 100	2 100 000	0

23. PŮJČKY A ÚVĚRY

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Zajištěné bankovní úvěry	108 932	126 664
Revolvingový úvěr	160 000	113 467
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	500	-
Podřízené úvěry	-	-
Celkem	269 432	240 131
Dlouhodobé	92 770	108 263
Krátkodobé	176 161	131 868
Celkem	269 432	240 131

K 31. prosinci 2021 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2021	Rok splatnosti	Forma zajištění
Investiční bankovní úvěry	229 306	120 374	2022 - 2043	Investiční majetek 452 950 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné bankovní úvěry	160 000	0	-	

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

Půjčka	Jistina	Splaceno 2020	Rok splatnosti	Forma zajištění
Investiční bankovní úvěry	389 306	102 643	2021 - 2042	Investiční majetek 396 900 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné bankovní úvěry	160 000	46 533	-	

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

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2021	Podíl na celkových aktivech (1 770 301 tis. Kč)
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	59 000	5,48%
Bytový dům Karviná	10 000	0,93%
Bytový dům Bohumín	12 900	1,20%
Komerční dům TUZEX	113 200	10,51%
Obchodní dům MOND	112 000	10,40%
Bytový dům Žďár nad Sázavou	24 550	2,28%
Komerční dům Kopřivnice	15 150	1,41%
Komerční dům Ostrava	29 800	2,77%
Komerční dům Nový Jičín	57 200	5,31%
Bytový dům Ostrava	19 150	1,78%
Komerční dům Opava	59 000	5,48%
Komerční dům Třinec, ul. Jablunkovská	10 000	0,93%
	452 950	42,04%

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

tis. Kč	Stav k 1. 1. 2021	Podíl na celkových aktivech (750 437 tis. Kč)
Investiční majetek		
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%
	396 900	52,89%

24. DAŇOVÉ ZÁVAZKY, SPLATNÉ A ODLOŽENÉ

tis. Kč	Stav k 31.12. 2021	Stav k 1.1.2021
Daň z přidané hodnoty	175	577
Daň z příjmů	1 099	636
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	7	7
Ostatní daně a poplatky	-	-
Odložený daňový závazek	22 943	12 817
Celkem	24 224	14 037

25. REZERVY

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Počáteční stav k 1.1.	2 465	2 563
Nově vytvořeno	4 560	1 439
Použití	-263	-284
Rozpuštěno	-246	-1 253
Konečný stav v 31.12.2021	6 516	2 465

Viz. kapitola 2. Účetní postupy

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

26. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Ostatní dlouhodobé závazky	1 214	1 475
Závazky z obchodních vztahů	44 698	15 541
Závazky vůči zaměstnancům	14	12
Ostatní závazky	65	8
Přijaté zálohy	7 252	12 243
Dohadné účty pasivní	4 972	6 179
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	57 001	33 983
Účty časového rozlišení	131	268
Celkem	58 346	35 728
Dlouhodobé	1 214	1 475
Krátkodobé	57 132	34 251
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	58 346	35 728

Součástí přijatých záloh Fondu jsou přijaté kauce od nájemníků výnosových nemovitostí. Tyto kauce jsou časově rozlišeny 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 2021 zvýšené závazky vůči dodavatelům stavebních prací z titulu probíhajících rekonstrukcí na nemovitostech ve vlastnictví Fondu. Součástí závazků z obchodních vztahů k 31. 12. 2021 jsou rovněž nevyplacené kupní ceny z obrátkových nemovitostí pořízených v závěru roku 2021.

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	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	589	23 687
Ostatní finanční nástroje	18 703	34 698
Pasiva		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	-	-
Ostatní finanční nástroje	-	-
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	362	2 063

tis. Kč	Rok 2021	Rok 2020
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku	4 709	3 280
Výnosy ze zásob	0	22 901
Náklady		
Správní režie	7 074	7 500
Ostatní provozní náklady	991	350
Zprostředkovatelské provize	11 699	9 506
Finanční náklady	0	4

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2021 tvoří převážně fakturované nájemné za společností STING HOTELS s.r.o. ve výši 492 tis. Kč a pohledávka za nájemné a refakturace služeb společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 97 tis.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2021 tvoří pohledávka z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 18 703 tis. Kč.

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

K 31. 12. 2021 neeviduje Fond žádné podřízené dluhy a přijaté půjčky ve skupině.

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

Přijaté půjčky k 31. 12. 2021 představuje bezúročná půjčka Martina Zaremby ve výši 500 tis. Uzavřená dne 9. 6. 2021.

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. 2021 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (27 tis. Kč) a závazky týkající se využívání ochranné známky a servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (235 tis. Kč).

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), závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (1 939 tis. Kč).

Za rok 2021 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) ve vztahu ke společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 252 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (3 410 tis. Kč), STING Finance s.r.o. (0 tis. Kč) a STING Stavby s.r.o. (47 tis. Kč).

Za rok 2020 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od 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).

V roce 2021 činily zprostředkovatelské provize hrazené společností Realitní kancelář STING, s.r.o. částku 11 699 tis. Kč, tyto provize představují přímý náklad na prodej a ve Finančních výkazech jsou zahrnuty do výnosů ze zásob. Náklady na nájemné, které jsou součástí správní režie, v roce 2021 činily 189 tis. Kč, náklady na údržbu a opravy nemovitostí od společnosti STING Stavby s.r.o. činily 201 tis. Kč a ostatní náklady jsou 601 tis.

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

Součástí správní režie v roce 2021 jsou rovněž náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (celkem ve výši 7 074 tis. Kč) .

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).

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.

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 2021 oproti srovnatelnému období Fond eviduje vyšší nepeněžní operace, tj. přeceňovací rozdíly z přecenění majetku, zásob, obchodních podílů a finančních derivátů. Zhodnocení investičního majetku ve výši 13 830 tis. Kč.

29. PŘIZNANÉ DIVIDENDY

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

30. ODMĚNY VYPLACENÉ KLÍČOVÉMU VEDENÍ FONDU

Výkon funkce člena představenstva a člena dozorčí rady je bezúplatný. Člen představenstva ani členové s-dozorčí 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 2021 činil 24 tis. (v roce 2020 činil 121 tis.).

Generální ředitelka Fondu je odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik. Příjmy od Fondu plynoucí z výkonu této funkce v roce 2021 činily 750 tis. Kč (2020 činily 381 tis. Kč), příjmy od ostatních společností skupiny z výkonu této funkce 181 tis. Kč (2020 činily 189 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 účasti 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 bližší 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 roztržena 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 spojeným s šířením pandemie nemoci Covid-19, která na svém začátku v roce 2020 významným způsobem postihla některé sektory ekonomiky (zejména pohostinství, cestovní ruch atd.). Spolu s výrazným nárůstem cen energií zaznamenaným v závěru roku 2021 mohou být potenciálně zasaženi také nájemníci výnosových

nemovitosti Společnosti. Další vývoj včetně dopadů na Fond bude záviset na budoucím vývoji pandemie a řešení energetické situace.

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	
	Stav k 31. 12. 2021	Stav k 1. 1. 2021
Investiční majetek	52,1 %	53,4 %
Investice do majetkových účastí	4,7 %	12,7 %
Zásoby určené k obchodování	38,8 %	23,0 %
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	-
Celkem	95,6 %	89,1 %

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
Stav k 31. prosinci 2021					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 506	0	0	0	8 506
Celkem	8 506	0	0	0	8 506
Přijaté úvěry a půjčky	229 793	6 865	0	0	236 658
Celkem	229 793	6 865	0	0	236 658
Gap	-221 287	-6 865	0	0	-236 658
Kumulativní gap	-221 287	-228 152	-228 152	-228 152	-228 152

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Stav k 1. lednu 2021					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 326	0	0	0	6 326
Celkem	6 326	0	0	0	6 326
Přijaté úvěry a půjčky	198 057	8 789	0	0	206 846
Celkem	198 057	8 789	0	0	206 846
Gap	-191 731	-8 789	0	0	-200 520
Kumulativní gap	-191 731	-200 520	-200 520	-200 520	-200 520

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. 2021 a 31. 12. 2020 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 úvěrované bankou/bankami (resp. obecně finančními institucemi), které budou v případě neplnění závazků spočívajících v dodržování určitých finančních ukazatelů oprávněné učinit okamžitě splatnými jimi poskytnuté úvěry, přičemž takové neplnění finančních ukazatelů může být právě důsledkem nepříznivého vývoje trhu, na němž působí daná obchodní korporace.

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

(C) RIZIKO LIKVIDITY

Riziko 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
Stav k 31. prosinci 2021						
Investiční majetek	0	0	0	0	561 435	561 435
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0	50 550	50 550
Zásoby určené k obchodování	0	418 197	0	0	0	418 197
Ostatní finanční instrumenty	0	20 828	0	0	0	20 828
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	17 785	0	0	0	0	17 785
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 506	0	0	0	0	8 506
Celkem	26 291	439 025	0	0	611 985	1 077 301
Přijaté úvěry a půjčky	4 040	172 621	69 774	22 997	0	269 432
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0	0	0
Obchodní a ostatní závazky	58 413	6 516	0	0	24 157	89 086
Vlastní kapitál	0	0	0	0	33 780	33 780
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	685 003	685 003
Celkem	89 086	176 661	69 774	22 996	718 784	1 077 301
Gap	-62 795	262 364	-69 774	-22 996	-106 799	0
Kumulativní gap	-62 795	199 569	129 795	106 798	0	0

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Stav k 1. lednu 2021						
Investiční majetek	0	0	0	0	400 792	400 792
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0	95 300	95 300
Zásoby určené k obchodování	0	172 449	0	0	0	172 449
Ostatní finanční instrumenty	0	34 698	0	0	0	34 698
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	40 872	0	0	0	0	40 872
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 326	0	0	0	0	6 326
Celkem	47 198	207 147	0	0	496 092	750 437
Přijaté úvěry a půjčky	0	131 868	59 850	48 413	0	240 131
Ostatní finanční instrumenty	0	1 205	0	0	0	1 205
Obchodní a ostatní závazky	46 607	0	0	0	0	46 607
Vlastní kapitál	0	0	0	0	33 780	33 780
Čistá aktiva připadající k investičním akciím					428 714	428 714
Celkem	46 607	133 073	59 850	48 413	462 494	750 437
Gap	591	74 074	-59 850	-48 413	33 598	0
Kumulativní gap	591	74 665	14 815	-33 598	0	0

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

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

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
Stav k 31. 12. 2021				
Investiční majetek	0	561 435	0	561 435
Investice do majetkových účastí	0	50 550	0	50 550
Zásoby určené k obchodování	0	418 197	0	418 197
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	17 785	0	0	17 785
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 506	0	0	8 506
Přijaté půjčky a úvěry	269 431	0	0	269 431
Ostatní finanční instrumenty	20 828	0	0	20 828
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	57 001	57 001
Celkem	298 765	784 434	57 001	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Stav k 1. 1. 2021				
Investiční majetek	0	400 792	0	400 792
Investice do majetkových účastí	0	95 300	0	95 300
Zásoby určené k obchodování	0	172 449	0	172 449
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	40 636	0	0	40 636
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 326	0	0	6 326
Přijaté půjčky a úvěry	240 131	0	0	240 131
Ostatní finanční instrumenty	34 487	0	1 205	36 692
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	30 640	30 640
Celkem	280 944	668 541	31 845	

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

34. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

OSTATNÍ AKTIVA A PASIVA OCEŇOVANÁ REÁLNOU HODNOTU V RÁMCI ÚROVNĚ 3

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

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

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

Informace o stanovení reálné hodnoty k datu účetní závěrky

Investiční majetek Fondu je v souladu se Zákonem oceněn v reálné hodnotě ke Dni ocenění. Ocenění bylo k 31. 12. 2021 a rovněž v období srovnávacím provedeno společností ALFA znalecká s.r.o., tj. nezávislými 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 členem představenstva při posouzení odborné

způsobilosti, nezávislosti, referenci a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

Zásoby nemovitostí jsou v souladu se Zákonem oceněny v reálné hodnotě v souladu s IFRS (kap. 2. H.), a to v reálné hodnotě ke Dni ocenění ponížené o související náklady na prodej. Ocenění bylo k 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 členem představenstva při posouzení odborné způsobilosti, nezávislosti, referenci 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
Stav k 31. 12. 2021				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	561 435	561 435
Investice do majetkových účastí	0	0	50 550	50 550
Zásoby určené k obchodování	0	0	418 197	418 197
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	92 770	92 770
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0
Celkem	0	0	1 122 952	1 122 952

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Stav k 1. 1. 2021				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	400 792	400 792
Investice do majetkových účastí	0	0	95 300	95 300
Zásoby určené k obchodování	0	0	172 449	172 449
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	108 263	108 263
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0
Celkem	0	0	776 804	776 804

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.

Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank

Vykázané hodnoty krátkodobých instrumentů v zásadě odpovídají jejich reálné hodnotě.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
Stav k 31.12.2021			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	5 523	5 523	5 523
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 506	8 506	8 506
Závazky			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	176 661	176 661	176 661
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0
Obchodní a ostatní závazky	57 001	57 001	50 001


tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Celkem
Stav k 1.1.2021			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	34 251	34 251	34 251
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 326	6 326	6 326
Závazky			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	131 868	131 868	131 868
Ostatní finanční instrumenty	1 205	1 205	1 205
Obchodní a ostatní závazky	30 640	30 640	30 640

35. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 24. 2. 2022 došlo k invazi ruských vojsk na Ukrajinu. V jejím důsledku vedení Fondu zajistilo možnost ubytování na období 6 měsíců v rozsahu cca 60 lůžek pro osoby, které z Ukrajiny prchaly před válečným konfliktem. Symbolické nájemné na základě dohody o příspěvku hradí spolupracovníci a osoby z okolí Realitní a investiční skupiny STING. Vedení Fondu zvážilo informace dostupné k datu účetní závěrky a potenciální dopady aktuální situace na Fond a realitní trh v ČR. Vedení Fondu dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu.

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

V Třinci dne 31. března 2022



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

Martin Zaremba
člen představenstva

Zpráva auditora

PP Advisory & Audit s.r.o.

PP Advisory & Audit s.r.o.
Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2
Česká republika

Tel: +420 732 377 877
www.ppbs.cz

zapsána u Městského soudu
v Praze, oddíl C, vložka 97660
IČ: 27118649
DIČ: CZ27118649

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



Zpráva nezávislého auditora

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“), která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2021, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021, 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 finanční situace Společnosti k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na kapitolu 2, písmeno H a kapitolu 16 účetní závěrky, kde Společnost popisuje způsob ocenění Zásob – nemovitostí určených k obchodování reálnou hodnotou, a to na základě požadavku § 196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Vedení Společnosti učinilo závěr, že požadavek § 196 Zákona na ocenění veškerého majetku a závazků 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. Společnost se proto odklonila od aplikace požadavku IAS 2 odst. 9 a ocenila své zásoby – nemovitosti určené obchodování podle požadavku IAS 2 odst. 5. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Dále upozorňujeme na kapitolu 2, písmeno C přílohy účetní závěrky, kde společnost popisuje, že účelem investování Společnosti je zhodnocení prostředků získaných od investorů. Všechny investice jsou ze strany Společnosti posuzovány a řízeny jako jeden celek, jsou proto agregovány do jednoho segmentu a Společnost nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace v účetní závěrce. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Dále upozorňujeme na kapitolu A přílohy účetní závěrky, kde Společnost na základě svého posouzení vyhodnotila, že splňuje definici Investiční jednotky, a proto využila podle IFRS 10 možnosti uplatnit výjimku z konsolidace. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu	Způsob řešení
Posouzení použitého ocenění zásob – nemovitostí určených k obchodování reálnou hodnotou	
<p>Společnost je investičním fondem, který je dle požadavku zákona §196 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech povinen oceňovat majetek a dluhy fondu z investiční činnosti reálnou hodnotou.</p> <p>Základem pro ocenění zásob reálnou hodnotou je povaha prodeje nemovitostí, kdy Společnost jako obchodník aktivně vyhledává na trhu možnosti a k realizaci obchodu dochází až na základě vyhodnocení očekávané míry zhodnocení při konkrétním prodeji. Společnost popisuje způsob ocenění tohoto typu zásob a aplikaci bodu IAS 2 odst. 5 při jejich ocenění v bodě 2 H přílohy účetní závěrky.</p>	<p>Námi aplikované auditorské postupy, které jsme provedli pro posouzení správnosti předpokladů pro ocenění zásob – nemovitostí určených k obchodování vycházelo z posouzení požadavků na vykazování dle IAS2 a zároveň požadavků stanovených zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.</p> <p>Předmětem posouzení byla správnost použité metody ocenění zásob v návaznosti na nesoulad IAS2 a zákona č. 240/2013 Sb.</p>

Vykazování provozních segmentů	
<p>Společnost má povinnost vykazovat informace o provozních segmentech v souladu s požadavkem IFRS 8.</p> <p>Společnost popisuje způsob vykazování dle segmentů v bodě 2 C přílohy účetní závěrky, kde uvádí, že účelem investování Společnosti je zhodnocení prostředků získaných od investorů. Všechny investice jsou ze strany Společnosti posuzovány a řízeny jako jeden celek, jsou proto agregovány do jednoho segmentu a Společnost nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace v účetní závěrce.</p>	<p>Námi provedené auditorské postupy spočívaly v posouzení požadavků IFRS 8 na vykazování informací o provozních segmentech a údajích o provozních segmentech vykazované Společností.</p> <p>Předmětem posouzení bylo především vyhodnocení přidané hodnoty informací, kterou by investorům Společnosti mohlo přinést podrobnější zveřejnění veškerých informací vyžadovaných IFRS 8 nad rámec informací zveřejněných v účetní závěrce.</p>

Posouzení povinnosti konsolidace

Společnost na základě požadavků IFRS 10 posoudila podmínky pro klasifikaci Společnosti jako Investiční jednotky a došla k závěru, že splňuje tyto podmínky a může tak využít výjimky z konsolidace. Vyhodnocení je popsáno v kapitole 2 A přílohy účetní závěrky. Hodnota dceřiné společnosti je tak vykázána v reálné hodnotě v souladu s IFRS 9.

Námi provedené auditorské postupy spočívaly v posouzení jednotlivých požadavků IFRS 10 pro uplatnění výjimky z konsolidace.

Posoudili jsme předloženou výstupní strategii pro společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. a vyhodnotili jsme obchodní záměr účetní jednotky s podílem v této účetní jednotce.

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 představenstvo Společnosti.

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

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

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 29. 6. 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

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

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními 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 vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2021 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 20. dubna 2022

Auditorská společnost:

PP Advisory & Audit s.r.o., evidenční číslo 600



Statutární auditor:

Helena Šulcová, evidenční číslo 2137