

Výroční finanční zpráva

2023

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

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Obsah	2
Čestné prohlášení.....	4
Informace pro akcionáře	5
Přehled o podnikatelské činnosti, stavu majetku investičního Fondu a majetkových účastí	16
Profil Fondu a skupiny.....	24
Zpráva o vztazích.....	37
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023	41
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023.....	46
Zpráva auditora	72

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO:, 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. 2023 do 31. 12. 2023
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Skupina STING	Realitní a investiční skupina STING, tj. skupina ekonomicky propojených společností ovládaných panem Martinem Zarembou

Pro účely výroční finanční 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	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 25. 4. 2024



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

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kotovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kotovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

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

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

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

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

- 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 1.1.2021)
	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 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 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 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 mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,

- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,
- i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- j) na základě návrhu 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)
 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 ve 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** (od 1. 1. 2021)
 narozena: 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 statutárního ředitele či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

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

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

Předseda výboru pro audit: **Mgr. Pavla Henzelová** (od 10. 3. 2022)
narozena: 27. 11. 1982
vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala obory Právo a právní věda, Ekonomika a management. Ještě během studia v roce 2007 vstoupila do rezortu justice, kde po osmi letech úspěšně složila odbornou justiční zkoušku. Od září 2015 je samostatným advokátem, ve své praxi se zaměřuje na oblast obchodního, zejména korporátního, práva a compliance. Od počátku svého působení jako advokát vyvíjí činnost též pro Skupinu STING. Jelikož však právní služby poskytuje vícero subjektům rovněž mimo tuto skupinu, splňuje podmínku nezávislosti.

Člen výboru pro audit: **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (od 10. 3. 2022)
narozena: 31. 10. 1978
vzdělání: vysokoškolské

Členka výboru pro audit: **Jana Krzemieňová** (od 10. 3. 2022)
narozena: 27. 11. 1970
vzdělání: středoškolské

Po studiu na Střední škole vnitřního obchodu pracovala ve společnosti Pana, s.r.o. Po mateřské dovolené v roce 1999 pracovala v 1. realitní kanceláři Třinec, s.r.o., tato společnost zastřešovala pronájem bytů zaměstnancům Třineckých železáren, a.s. a s tím spojenou problematiku (nájmy, vyúčtování, opravy atd.). V roce 2009 zahájila spolupráci se Skupinou STING, kde pracovala na pozici administrátora výkupů až do roku 2020. Následně přestoupila na ekonomické oddělení a zde až doposud zastřešuje platby a oblast GDPR pro společnosti ve skupině 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 nově 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 nově zvolení členové Ing. Taťána Cieslarová a Jana Krzemieňová zvolili za předsedkyni Mgr. Pavlu Henzelovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

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

Všichni členové auditního výboru byli zvoleni do svých funkcí na období 5 let dne 10. 3. 2022.

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

Fond v průběhu roku 2023 prodal 100% obchodní podíl ve společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. společnosti STING Realitní a investiční skupina a.s.

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

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

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

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

3. Kodex řízení a správy Fondu

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

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
pověřená řízením rizik

Marie Szlauerová
narozena: 26. 4.1978
vzdělání: středoškolské

(od 2. 11. 2015)

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 řídicí pravomocí

Statutární orgán

Člen představenstva **Martin Zaremba** (od 1. 1. 2021)

Kontrolní orgán

Předsedkyně dozorčí rady: **Ing. Taťána Cieslarová FCCA** (od 2. 11. 2021)
Členka dozorčí rady: **Gabriela Zarembová** (od 1. 1. 2021)
Generální ředitelka: **Marie Szlauerová** (od 2. 11. 2015)

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

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

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

7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídicí pravomocí

Martin Zaremba jako člen představenstva držel ve svém vlastnictví celkem 12 040 investičních akcií tř. A Fondu. Generální ředitelka Marie Szlauerová držela ve svém vlastnictví 1 082 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:

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.

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 216 tis. Kč.

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 Fondu a dceřiných společností

Fond

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

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie (třída A)	Investiční akcie (třída B)
ISIN		CZ0008041803	CZ0008042876
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované	Zaknihované
Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100		
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 100	12 900	36 600
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017	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.

13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

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 vlastníci 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
Právnícké osoby celkem	100	100
z toho STING Realitní a investiční skupina a.s. IČO: 174 78 359	100	100

15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

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

16. Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

17. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

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

18. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

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

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh 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.

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) 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,
- 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 tyto stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti člena představenstva či jiného orgánu společnosti.

20. Významné smlouvy při změně ovládání emitenta

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabudou 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, vedoucím osobám a členům statutárního a kontrolního orgánu nabývat investiční akcie tříd A a B nesoucí míru zhodnocení podle aktuálně platného statutu Fondu.

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. 2023 do 31. 12. 2023

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 45 006 tis. Kč (v roce 2022 činil 40 139 tis. Kč) a obchodní marže z prodeje nemovitostí činila 12 509 tis. Kč (v roce 2022 činila 27 370 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.

Druhy majetkových hodnot

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

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 vzdělávání a školství a školicí střediska;

- i) administrativních budov a center;
- j) hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- k) logistických parků;
- l) multifunkčních center;
- m) 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 vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost“). Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

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

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

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

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

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností.

Fond má možnost uskutečnit:

- a) proces přeměny, v níž budou Fond a obchodní společnost dle Investiční přílohy zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- b) 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 nehmotným statkům, tj. zejm.:

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

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

Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

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

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- a) 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;

- b) do dvoustranných úvěrových vztahů mezi Fondem (jako úvěrujícím) a společností Realitní kancelář STING, s.r.o. (jako úvěrovaným a členem ekonomicky spjaté skupiny) nesoucích Fondu předem stanovený úrokový výnos, a to formou tzv. reálného cash-poolingu umožňujícího Fondu volné nakládání s poskytnutými prostředky, přičemž maximální výše tímto způsobem zhodnocovaného likvidního investičního majetku Fondu může dosahovat až 15 % celkové hodnoty investičního majetku Fondu.

2. Investiční nemovitosti

Výnosové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond ve svém majetku eviduje 16 nemovitostí pořízených za účelem výnosů z nájmu (dále jen "výnosové nemovitosti"). Celková hodnota dle znaleckého posudku činí ke Dni ocenění 609 600 tis. Kč (v roce 2022 činila 614 850 tis. Kč).

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 49 (v roce 2022 evidoval 64) 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 účetní hodnota těchto nemovitostí ke Dni ocenění činí 201 800 tis. Kč (v roce 2022 činila 230 647 tis. Kč).

Ke dni ocenění Fond dále eviduje nemovitosti určené pro výstavbu v rámci developerského projektu Chlumec. Projekt představuje přípravu cca 30 parcel včetně zhotovených inženýrských sítí pro prodej do konce roku 2023. Účetní hodnota dosud neprodaných pozemků určených pro výstavbu je 39 532 tis. Kč.

3. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Výnosové nemovitosti

V průběhu Účetního období Fond koupil jednu výnosovou nemovitost a dále se zaměřil na technické zhodnocování (rekonstrukce) stávajícího portfolia. V Účetním období byly dokončeny investiční akce v hodnotě 16 697 tis. Kč, výše dosud nedokončených rekonstrukcí dosáhla k 31. 12. 2023 hodnoty 2 406 tis. Kč.

Na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci, která má v portfoliu výnosových nemovitostí ke dni ocenění hodnotu podle znaleckého posudku 113 000 tis. Kč, pokračovaly během celého roku 2023 průběžné rekonstrukce vybraných objektů v celkové hodnotě 12 966 tis. Kč (15 770 tis. Kč v roce 2022). 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.

Část nemovitosti Českobratrská byla v roce 2023 prodána, hodnota zbylé části podle znaleckého posudku je 12 800 tis. Kč.

Obrátkové nemovitosti

Fond během Účetního období nadále investoval do nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje. Stav pořízených nemovitostí k 31. 12. 2023 byl 49 (v roce 2022 bylo pořízeno 64) nemovitostí v celkové účetní hodnotě 196 563 tis. Kč (v roce 2022 v hodnotě 224 736 tis. Kč). Zatímco prodáno bylo 40 nemovitostí v účetní hodnotě 109 795 tis. Kč. Během roku 2022 a začátkem roku 2023 Fond investoval převážně do nemovitostí bez následné rekonstrukce. V tomto trendu Fond v druhé polovině roku 2023 setrval. 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.

V roce 2022 Fond zahájil prodej stavebních pozemků v rámci developerského projektu Chlumeč. K datu účetní závěrky bylo prodáno celkem 26 z celkových 50 parcel, které by měly být v rámci projektu dokončeny a prodány v průběhu roku 2024.

Obchodní podíly

Společnost v roce 2023 prodala 100% obchodní podíl ve společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., která se zabývala činností poskytování produktů v rámci spotřebitelského úvěru.

4. 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 záporným hospodářským výsledkem ve výši 797 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 2023 výše 12 509 tis Kč (v roce 2022 činila 27 370 tis. Kč). V roce 2023 Fond prodal celkem 40 obrátkových nemovitostí a 78 nemovitostí v roce předchozím. Hrubá obchodní marže na jeden obchodní případ v roce 2023 činila na 313 tis. Kč (342 tis. Kč v roce 2022), tj. pokles o 8,5313 %, a to zejména z důvodu poklesu cen na trhu.

Výnosy z nájmu činily 45 006 tis. Kč, v roce 2022 byla jejich hodnota 40 139 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 4 867 tis. Kč (12,13 %) je navýšení tržeb nejen z důvodu uplatnění inflační doložky ve výši 10,7%, ale také rozšíření o nové nájemce nebo nové prostory stávajících nájemců.

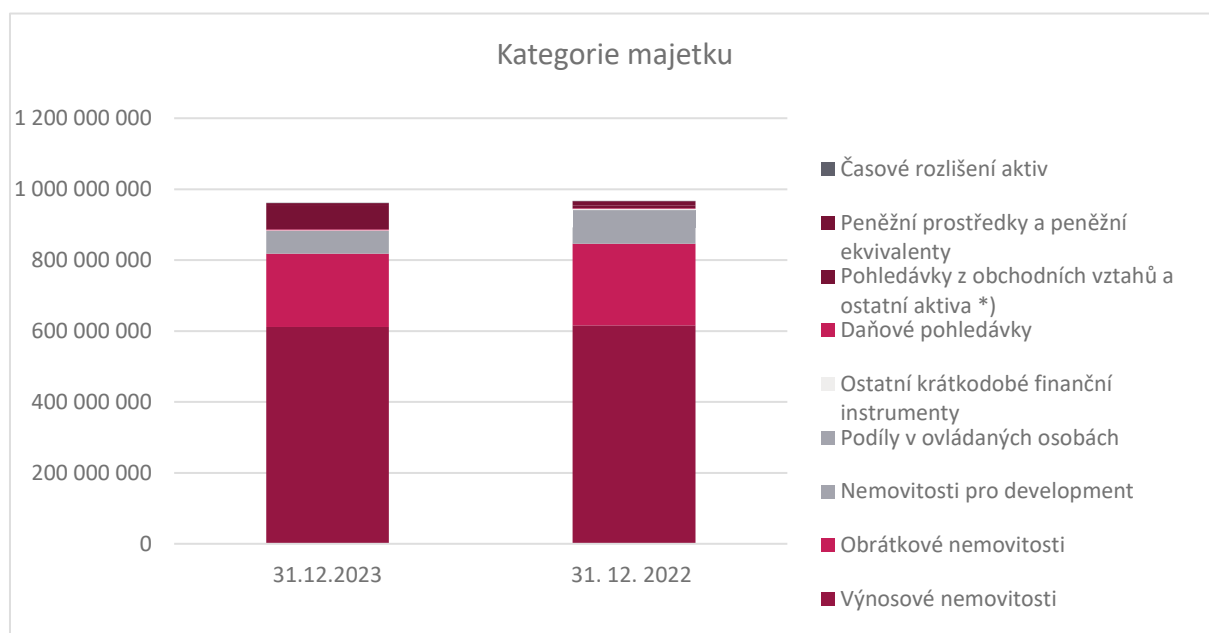
Nejvýznamnějšími nákladovými položkami Fondu nadále zůstávají náklady na zprostředkování nákupu a prodeje investic, facility služby, správní náklady na administraci Fondu, služby depozitáře a úroky z pořízených úvěrů.

5. Stav majetku a závazků Fondu

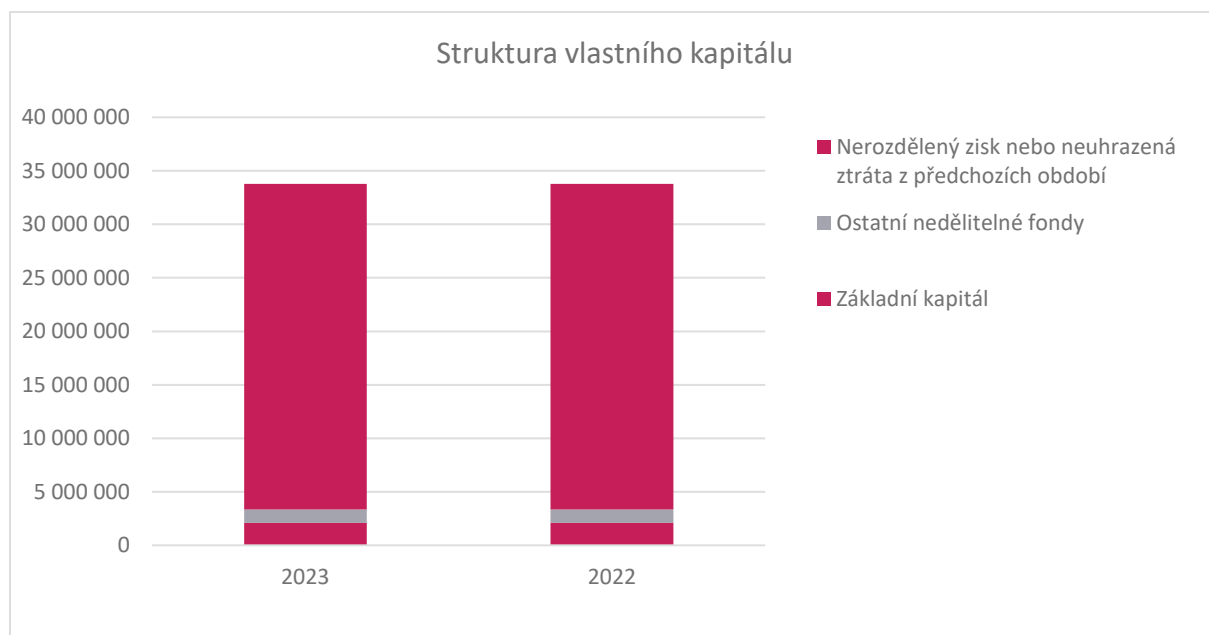
Hodnota celkových aktiv Fondu meziročně klesla o 0,54 % (tj. o 5 229 tis. Kč). Fond evidoval ke dni Ocenění v zásobách 49 rychloobrátkových nemovitostí v reálné hodnotě 237 590 tis. Kč, po snížení o náklady na budoucí prodej (v roce předchozím 64 rychloobrátkových nemovitostí v reálné hodnotě 283 110 tis. Kč). Důvodem poklesu zásob o 21 nemovitostí je optimalizace portfolia v souvislosti s vývojem realitního trhu. Majetek Fondu je financován z 68,82 % vlastními zdroji, a to zejména hospodářským výsledkem (z 60,61 %). Z 6,90 % je majetek Fondu kryt dlouhodobými cizími zdroji, z 24,27 % 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. 2023	31. 12. 2022
Investiční majetek	611 623 975	615 751 920
Obrátkové nemovitosti	206 305 716	230 647 844
Nemovitosti pro development	64 057 181	45 399 809
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	1 670 005	3 392 474
Daňové pohledávky	1 894 002	1 877 990
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	66 036 778	8 465 956
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 963 012	11 006 135
Časové rozlišení aktiv	495 810	440 879

*) 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. 2023	31. 12. 2022
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

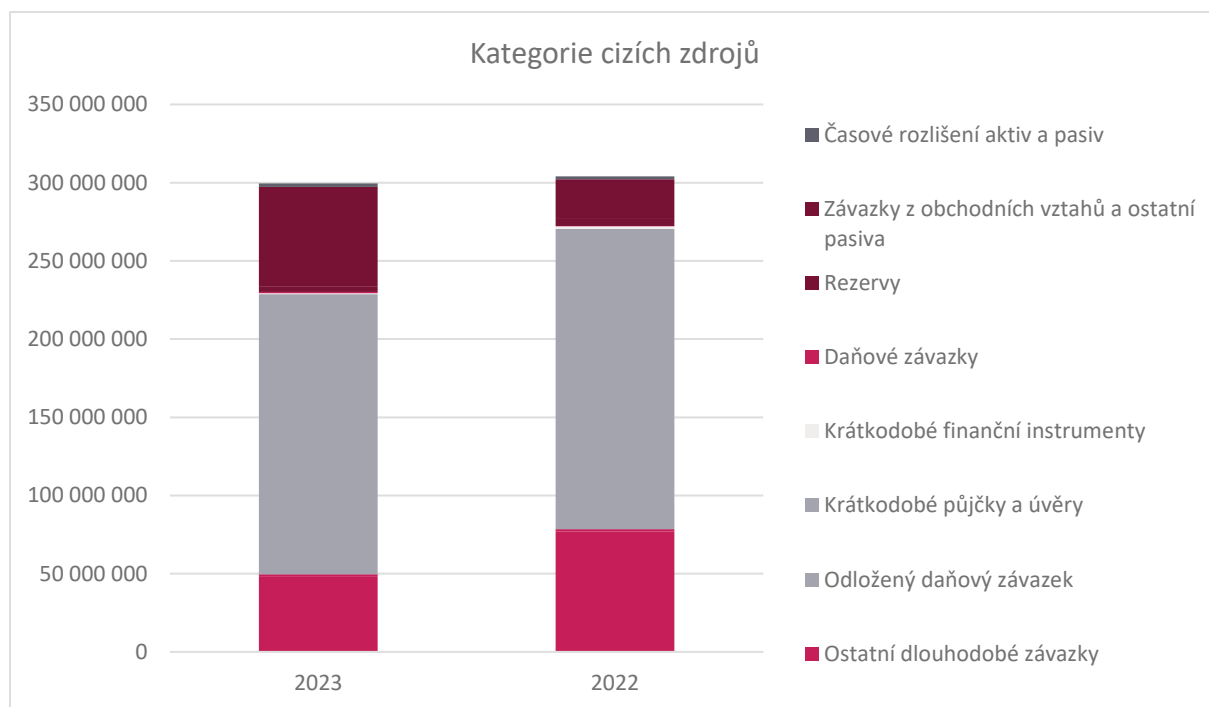


Vlastní kapitál představuje neinvestiční část Fondu a ke Dni ocenění i ve srovnávacím období zahrnuje položku základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, ostatní nedělitelné fondy ve výši 1 255 tis. Kč a nerozdělený zisk, ve výši 30

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. 2023	31. 12. 2022
Dlouhodobé půjčky a úvěry	48 002 188	77 049 985
Ostatní dlouhodobé závazky	1 553 134	1 379 321
Odložený daňový závazek	16 788 305	18 029 876
Krátkodobé půjčky, krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	162 414 353	173 955 824
Krátkodobé finanční instrumenty	563 361	1 677 655
Daňové závazky	3 291	298 811
Rezervy	3 657 307	4 395 229
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	63 383 002	25 329 319
Časové rozlišení aktiv a pasiv	2 306 358	1 892 777

*) 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 48 002 tis. Kč a je doplněna jejich krátkodobou částí ve výši 12 414 tis. Kč a provozním revolvingovým úvěrem ve výši 150 000 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 627 596 tis. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje do svých podnikatelských aktivit. Hospodářský výsledek daného roku představuje ztrátu ve výši 799 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 3 043 tis Kč nižší, než byl ke konci minulého účetního období.

Za nárůstem peněžních prostředků je na jedné straně peněžní tok generovaný z provozní činnosti ve výši 27 587 tis. Kč. A na druhé straně pokles dlouhodobých půjček a úvěrů ve výši 30 630 tis. Kč.

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 2023 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 neviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

6. Výhled na následující období

Již v průběhu prvního čtvrtletí roku 2024 vedení Fondu sledovalo známky oživení aktivity na realitním trhu v ČR, a to zejm. u bytů po rekonstrukci a u rodinných domů ve vybraných lokalitách. Tento vývoj do značné míry ovlivňuje měnová politika České národní banky. Její přístup ke snižování úrokových sazeb a řízení inflace je významným určujícím faktorem pro dostupnost vlastního bydlení nebo rozhodování o bydlení v nájmu.

S účinností od 1. ledna 2024 došlo na základě projektu přeměny k odštěpení obchodní sítě sesterské společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. do nové společnosti STING Reality s.r.o. Tato společnost bude pod novým obchodním vedením nadále spolupracovat s Fondem pod obchodní značkou STING na realizaci prodejů stávajících obrátkových nemovitostí z portfolia Fondu, což bude hlavním zaměřením pro rok 2024.

Fond sice bude nadále realizovat investice do obrátkových nemovitostí v oblasti rezidence a sledovat možnosti rozšíření portfolia o kvalitní výnosové nemovitosti, které nevyžadují v blízké době rekonstrukci. Tyto cíle však nebudou pro rok 2024 prioritou. Fond se bude soustředit na nové projekty v oblasti pozemkového developmentu, na partnerské projekty v rámci rekonstrukcí bytových a komerčních objektů, výstavby rodinných a bytových domů. Fond bude nadále zvyšovat hodnotu stávajících výnosových nemovitostí prostřednictvím technického zhodnocení, a to v návaznosti na trvalý růst zájmu o nájemní bydlení.

Fond důsledně sleduje stávající makroekonomický vývoj, a to zejm. v souvislosti s vývojem úrokových sazeb v souvislosti s úrokovým zatížením, míry inflace s potenciálním dopadem na výši nájemného ve výnosových nemovitostech a vývojem cen energií, významně ovlivňující náklady na bydlení, dopravu a potraviny.

V souvislosti se zaměřením Fondu na partnerské projekty Fond eviduje zvýšený zájem o pořízení investičních akcií. Tyto obchody hodlá Fond také v budoucnosti realizovat 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 účetní závěrky.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:
Obchodní firma: STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Identifikační údaje:
IČO: 290 17 688
DIČ: CZ29017688
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: info@stingif.cz (dříve: suif@rksting.cz)
Webové stránky: <https://www.stingif.cz>
<https://www.amista.cz/povinne-informace/sting>

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál: 2 100 tis. Kč; splaceno 100 %
Akcíe:
Akcíe k neinvestiční části Fondu: 2 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)
Akcíe k investiční části 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: **711 828 tis. Kč**

Orgány Fondu

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

Zaměstnanci

Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

Hlavní akcionáři

STING Realitní a investiční skupina a.s.

IČO: 174 78 359

Se sídlem: Na Florenci 1332/23, 110 00 Praha 1 – Nové Město

výše podílu na Neinvestiční části Fondu:

100 %

účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:

100 %

typ účasti: přímá

Hlavní akcionáři nemají hlasovací práva.

Fond je ultimátně ovládán panem Martinem Zarembou, čímž je zajištěno, že nebyla zneužita kontrola jednoho akcionáře (nebo skupiny akcionářů) v neprospěch jiného akcionáře nebo akcionářů.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

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

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

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

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

Portfolio manažer

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

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma: **Komerční banka, a.s.** (od 23. 3. 2012)

Sídlo: Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1

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 deponitářem 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 vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek 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	Požizovací hodnota
Dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem výnosů z nájmu	611 624	464 343
Zásoby pořízené za účelem následného prodeje	237 590	270 363
Peněžní prostředky na běžných účtech	7 963	-
Pohledávky z obchodních vztahů	66 036	-
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	1 670	-
Ostatní aktiva	2 390	-

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 31.12.2022 dop(Kč)	Cena celkem k 31.12.2023 (Kč)	Zástava *)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14.11.2003	21 200 000	25 150 000	ano
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	15 200 000	16 200 000	ano
Rodinný dům Lípová 20, Třinec Staré-Město	pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	638	30.09.2022	12 000 000	12 300 000	ano
Bytový dům Svatováclavská 31, Karviná Fryštát	pronájem bytových a nebytových prostor	Karviná Fryštát	738	30.09.2022	10 800 000	7 600 000	ne
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 746	13.09.2010	59 200 000	60 400 000	ano
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22.10.1997	120 000 000	113 000 000	ano
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.12.2014	116 400 000	100 300 000	ano
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	17 400 000	26 300 000	ano
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár	1 217	31.03.2017	27 000 000	31 950 000	ano
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	19 400 000	22 900 000	ano
Komerční nemovitost, Českosobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.01.2018	37 150 000	12 800 000	ano
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	64 600 000	71 500 000	ano
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	19 400 000	14 600 000	ano
Bytový dům Třinec, Pod Břehem 796	pronájem bytových prostor	Třinec	651	01.01.2021	72 000 000	63 800 000	ano
Budova admin. Třinec, 1. máje 540	pronájem nebytových prostor	Třinec	784	05.12.2023	-	27 900 000	ano

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

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

Fond vlastní nebytový prostor v Přerově, jehož hodnota činí 2 900 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 6 614 tis. Kč), je uveden v následující tabulce.

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

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m ²)	Datum pořízení	Cena celkem k 31. 12. 2022 (Kč)	Cena celkem k 31. 12. 2023 (Kč)
Stavební pozemky Horní Planá	pozemky	Český Krumlov	20 323	12.04.2021	18 350 000	18 490 000
Janáčkovo stromořadí č.p. 68/5, TŘEBÍČ (31 BJ)	bytový dům	Třebíč	1 688	30.11.2019	14 448 771	14 449 123
Komerční nemovitost Sviadnov, okres F-M	komerční nemovitost	Sviadnov	1 521	30. 11. 2020	8 999 483	10 974 831
Byt 2+kk, Pod Žvahovem, Praha-Hlubočepy	byt	Praha	77	13.1.2022	8 183 295	8 656 278
Byt 3+kk, Pod Žvahovem, Praha-Hlubočepy	byt	Praha	84	13.1.2022	7 876 919	8 373 382
Komerční dům (admin.budova), Karviná	komerční nemovitost	Karviná	620	30.9.2022	10 915 808	10 907 601
RD Českolipská, Mělník	rodinný dům	Mělník	304	30.8.2023	-	8 265 670
Rezidence Platan, Ostrava - byt 1241/17	byt	Ostrava	101	25.9.2023	-	8 152 100
Pozemky v Chlumci	pozemky	Chlumec	23 931	27.11.2019	36 432 393	39 531 635

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

Nemovitosti dle krajů	Počet	Z toho v rekonstrukci	Cena k 31. 12. 2023 (Kč)
Jihočeský kraj	1		2 918 240
Rodinný dům	1		2 918 240
Jihomoravský kraj	2		11 371 908
rodinný dům	2		11 371 908
Kraj Vysočina	2		17 328 041
Bytový dům	1		14 399 123
Rodinný dům	1		2 928 918
Moravskoslezský kraj	29		105 899 191
Byt	12		48 586 572
Pozemek	5		6 271 560
Rodinný dům	8		25 255 504
Bytový dům	1		2 640 123
Komerční prostory	3	1	23 145 432
Olomoucký kraj	1		1 524 000
Rodinný dům	1		1 524 000
Pardubický kraj	3		11 037 652
Rekreační objekt	1		1 394 329
Rodinný dům	2		9 643 323
Středočeský kraj	1		8 095 420
Rodinný dům	1		8 095 420
Praha	5		29 032 625
Byt	5		29 032 625
Zlínský kraj	7		14 116 099
Byt	3		7 248 342
Rodinný dům	4		7 299 831
Celkový součet	49	1	201 323 176
Nemovitosti dle krajů	Počet		Cena k 31. 12. 2023
Moravskoslezský kraj	2		6 280 955
Pozemek pro výstavbu	1		839 870
Rodinný dům	1		4 745 676
Celkový součet	2		6 280 955

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

Prohlášení o nezhledňování kritérii pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik **týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:**

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. 12. 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- a) ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- b) Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.

Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

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

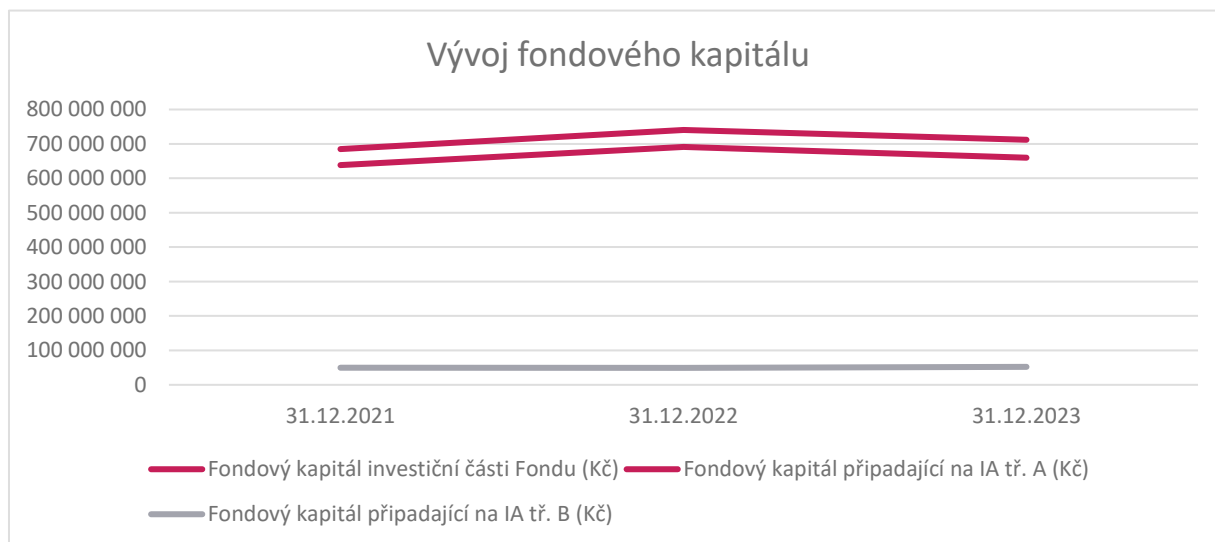
Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	711 827 922,02	740 537 679	685 002 833
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 779 721	33 779 721	33 779 721
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	659 585 876	691 252 730	638 507 598
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	52 242 046	49 284 949	46 495 235
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):	51 130,6880	53 585,4829	49 496,7130
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 427,3783	1 346,5833	1 270,3616
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 30. 6. 2023 došlo ke změně statutu, změna spočívala aktualizaci kontaktních údajů a změně frekvence přecenění akcií.



16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. Členové správních řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Člen představenstva
(statutární ředitel)

Martin Zaremba

(od 2. 11. 2015)

narozen: 18. 12. 1974

adresa: Vendryně 39, 739 94 Vedryně

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: 258 42 625)

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
STAR SERVIS, s.r.o.		od 11.10.2017 do 30.11.2018
STING Realitní a investiční skupina a.s.		od 21.12. 2022
Rodinný nadační fond Martina Zaremby		od. 21.12. 2022

*) Tyto společnosti zanikly k 4. 1. 2023 v rámci projektu přeshraniční fúze s nástupnickou společností STING HOTELS s.r.o. Jednalo se o společnost STING Reality s.r.o. na Slovensku.

**) 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.

***) Dne 26. 6. 2023 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno sloučení těchto společností s nástupnickou společností STING Rental Home.

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 rady: **Ing. Taťána Cieslarová, FCCA** (od 1. 1. 2021)
narozena: 31. 10. 1978
adresa: Nýdek 427, 739 95 Nýdek

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 Fondu.

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

Společnosti, v nichž byl 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
STING Dobročinný nadační fond				od 21.12.2022	

*) Tato společnost zanikla k 4. 1. 2023 v rámci projektu přeshraniční fúze s nástupnickou společností STING HOTELS s.r.o.

Jednalo se o společnost STING Reality s.r.o. na Slovensku.

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 regulačních 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)
 narozen: 26. 3. 1980
 pracovní adresa: Dolní Lištná 240, 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 Fondu.

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

Společnosti, v nichž 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 regulačních 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** (od 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 / Aktionář	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 do 4.1.2023			

*) Tato společnost zanikla k 4. 1. 2023 v rámci projektu přeshraniční fúze s nástupnickou společností STING HOTELS s.r.o. Jednalo se o společnost STING Reality s.r.o. na Slovensku.

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

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 ukazatele

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

22. 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.

23. Komentář k přílohám

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

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy Výkaz o finanční situaci, Výkaz o úplném výsledku hospodaření, Výkaz 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. 2023 do 31. 12. 2023

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 společnost s proměnným 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.

B. Ovládající osoba

Přímá ovládající osoba

Název:

Obchodní firma: STING Realitní a investiční skupina a.s.

Sídlo:

Ulice: Na Florenci 1332/23

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

IČO: 17478359

Ovládající osoba (ultimátní vlastník)

Jméno: Martin Zaremba

Bydliště:

Ulice: Vendryně 39

Obec: Vendryně

PSČ: 739 94

Dat. nar.: 18. 12. 1974

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby.

C. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	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
Servana Business s.r.o.	19841841	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
STING Rental Home, a.s. *)	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	17856817	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
STING Realitní a investiční skupina a.s.	17478359	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
STING Dobročinný nadační fond	17857333	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1

*) Dne 26. 6. 2023 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno sloučení těchto společností s nástupnickou společností STING Rental Home.

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

Název společnosti	Podíl	Řízená	Prostřednictvím
Realitní kancelář STING, s.r.o.	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	STING Realitní a investiční skupina a.s.
STING Service a.s.	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	STING Realitní a investiční skupina a.s.
STING Stavby s.r.o. *)	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo	
Great Buy s.r.o. *)	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo	
STING Finance s.r.o.	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	STING Realitní a investiční skupina a.s.
STINGCom, s.r.o. *)	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo	
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	STING Realitní a investiční skupina a.s.
Servana Business s.r.o.	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo	
STING Rental Home, a.s. *)	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	STING Realitní a investiční skupina a.s.
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo	
STING Realitní a investiční skupina a.s.	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	Rodinný nadační fond Martina Zaremby
STING Dobročinný nadační fond	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo	STING Realitní a investiční skupina a.s.

*) viz tabulka výše

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 ovládnání

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání 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:

A. Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

- V účetním období nebyly mezi ovládanou a ovládající osobou uzavřeny žádné smlouvy.

B. Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené v předešlých účetních obdobích s dopadem na aktuální rok 2022 a srovnatelné období roku 2021

- Smlouva o obchodní spolupráci se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 1. 2022
- 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
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- Rámcová smlouva se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 1. 2016
- Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 6. 2015
- Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a.s. ze dne 15. 1. 2014
- Smlouva o nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 30. 5. 2013
- Nájemní smlouva k nájmu nebytových prostor se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ze dne 1. 8. 2012

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

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

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

9. Prohlášení

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

V Třinci dne 25. 3. 2024



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

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2023

Účetní jednotka: STING
investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.

Sídlo: 1. máje 540, 739 61
Třinec

IČO: 290 17 688

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 25. 4. 2024

Rozvaha k 31. 12. 2023

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2023	1. 1. 2023
		Neinvestiční	Investiční	Celkem	
Dlouhodobá aktiva		-	611 624	611 624	664 952
Investiční majetek	14	-	611 624	611 624	615 752
Krátkodobá aktiva		33 780	315 549	349 329	301 231
Zásoby	16	-	270 363	270 363	276 048
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	1 670	1 670	3 392
Daňové pohledávky	18	-	1 894	1 894	1 878
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19	33 780	32 256	66 036	8 466
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20	-	7 963	7 963	11 006
Časové rozlišení aktiv	19	-	496	496	441
Aktiva celkem		33 780	926 266	960 046	966 183

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

Pasiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2023	31. 12. 2023	31. 12. 2023	1. 1. 2023
		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	-	627 596	627 596	628 395
Ostatní nedělitelné fondy		-	7 710	7 710	7 710
Ostatní kapitálové fondy		-	67 844	67 844	67 844
Výsledek hospodaření běžného období		-	-799	-799	75 257
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-	552 841	552 841	477 584
Dlouhodobé závazky		-	66 343	66 343	96 459
Dlouhodobé půjčky a úvěry	23	-	48 002	48 002	77 050
Ostatní dlouhodobé závazky	26	-	1 553	1 553	1 379
Odložený daňový závazek	24	-	16 788	16 788	18 030
Krátkodobé závazky		-	232 327	232 327	207 549
Krátkodobé půjčky a úvěry	23	-	162 414	162 414	173 956
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	17	-	563	563	1 678
Daňové závazky	24	-	3	3	299
Rezervy	25	-	3 657	3 657	4 395
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	26	-	63 383	63 383	25 329
Časové rozlišení pasiv	26	-	2 307	2 307	1 892
Pasiva celkem		33 780	926 266	960 046	966 183

**Výkaz o úplném výsledku hospodaření
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. 1. 2023		Za rok od 1. 1. 2022
		do 31. 12. 2023		do 31. 12. 2022
		Neinvestiční	Investiční	Celkem
Výnosy z investičního majetku	4	-	33 051	89 891
Výnosy ze zásob	5	-	27 477	39 759
Výnosy z podílů	6	-	2 200	-1 350
Správní náklady	7	-	-40 190	-30 457
Čistý provozní výsledek hospodaření		-	22 538	97 843
Osobní náklady	8	-	-3	-51
Ostatní provozní výnosy	9	-	426	979
Ostatní provozní náklady	10	-	-7 566	-4 517
Provozní výsledek hospodaření		-	15 395	94 253
Finanční výnosy	11	-	1 475	2 421
Finanční náklady	12	-	-18 060	-17 509
Finanční výsledek hospodaření		-	-16 585	-15 088
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	-1 190	79 165
Daň z příjmu	13	-	391	-3 908
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	-799	75 257
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	-799	75 257
Z toho:				
Výsledek připadající na zakladatelské akcie				
(v tis. Kč)				
Zisk na jednu zakladatelskou akcii				
Výsledek připadající na investiční akcie				
(v tis. Kč)				
Ztráta na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)				
/ 12 900 ks				
Ztráta na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)				
/ 36 600 ks				

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	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. 2022	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. 2023	2 100	1 255	30 425	33 780

Výkaz o změnách čistých aktiv připadajících na investiční akcie

Za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta včetně HV za období	Čistá aktiva připadající na investiční akcie
Zůstatek k 1. 1. 2022	7 710	67 844	477 584	553 138
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	75 257	75 257
Zůstatek k 31. 12. 2022	7 710	67 844	552 841	628 395
Úpis investičních akcií	0	0	0	0
Zisk/ztráta za období	0	0	-799	-799
Zůstatek k 31. 12. 2023	7 710	67 844	552 042	627 596

Výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

tis. Kč	Pozn.	2023	2022
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		-1 190	79 164
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>			
Změna reálné hodnoty		38 930	-25 621
Tvorba opravných položek		858	3 002
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku		1 828	-29 228
Změna stavu majetkových účastí		0	0
Změna stavu zásob		17 541	16 626
Změna stavu krátkodobých finančních aktiv		-	-
Změna stavu ostatních aktiv		-8 838	12 547
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-12 656	-3 153

Změna stavu ostatních závazků	-8 639	-30 670
Zaplacená daň	-249	-4 466
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	27 587	18 204
<i>Finanční činnost</i>		
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů	0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-30 630	-15 704
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-30 630	-15 704
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	-3 043	2 500
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.	11 006	8 504
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.	7 963	11 006

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

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. 2023

Člen představenstva **Martin Zarembo**

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. 2023 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

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

Srovnatelné údaje ve výkazech a doplňujících informacích k výkazům zobrazují buď stav k 31. 12. 2022 nebo obrat za rok 2022.

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, přečte 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

Položka „Zásoby“ obsahuje nemovitosti pořízené za účelem zhodnocení a následného prodeje. Zásoby se oceňují podle IAS 2, Zásoby na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Náklady na pořízení zahrnují přímé náklady (zpravidla kupní cenu nemovitosti nebo pozemku určeného pro development, přímé materiály a náklady na rekonstrukce a development) a takové režijní náklady, které vznikly při uvedení zásob do jejich současného místa a stavu. K vyčíslení pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob Fond využívá individuální položkové ocenění.

Čistá realizovatelná hodnota zahrnuje předpokládanou prodejní cenu zásob sníženou o všechny odhadované náklady na dokončení a náklady nutné pro prodej a distribuci. Následná realizační cena je pravidelně vyhodnocována, a v případě očekávaného poklesu pod úroveň účetní hodnoty jsou přijata nápravná opatření pro zamezení realizace ztráty z prodeje, popř. zvolena alternativní forma dosažení kladného výsledku realizace.

Fond má dle § 196 Zákona povinnost přecenit na reálnou hodnotu veškerý svůj investiční majetek, tj. včetně zásob nemovitostí pořízených do portfolia za účelem prodeje. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti (např. Ve stavu rozpracovanosti k datu účetní závěrky). O reálné hodnotě není účtováno, avšak takto stanovená reálná hodnota je zveřejněna v komentářích v kap. 15 Zásoby.

I. Výnosové a nákladové úroky

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

J. Výnosy z dividend

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

K. Finanční nástroje a jejich oceňování

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Investice do majetkových účastí

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

Ostatní investice – pohledávky

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

L. Ostatní finanční závazky

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

M. Úročené závazky

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

N. Finanční deriváty

Fond využívá finančních derivátů za účelem zajištění se proti rizikům. Fond zajišťuje úrokové riziko související se závazkem s variabilní úrokovou mírou swapem s fixní úrokovou mírou. Fond považuje swap jako vnořený derivát,

který představuje jeden celek s podkladovým finančním nástrojem. Z tohoto důvodu Fond neúčtuje o swapu odděleně od související půjčky.

O. Zápočet aktiv a závazků

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

P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

Q. Tvorba rezerv

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

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

R. Daň z příjmu

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

S. Daň z přidané hodnoty

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

T. Odložená daň

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

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

Odložená daň z titulu položek, jejichž změna se 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 nebyly účinnosti

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

Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal. Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Bez těchto nových požadavků by prodávající-nájemce mohl vykázat zisk z práva k užívání, které si ponechává, pouze z důvodu přecenění závazku z leasingu (například po modifikaci leasingu nebo změně doby trvání leasingu) za použití obecných požadavků IFRS 16. Tak tomu mohlo být zejména v případě zpětného leasingu, který zahrnuje variabilní leasingové platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Úpravy zahrnují také jeden pozměněný a jeden nový ilustrativní příklad. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena. Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

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

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy IAS 1 vydané v lednu 2020 mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázaní jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně. Úpravy se použijí retrospektivně pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu, dřívější aplikace je povolena. Rada IASB sjednotila jejich datum účinnosti s datem účinnosti úprav IAS 1 z roku 2022. Pokud účetní jednotka použije úpravy z roku 2020 pro dřívější období, je rovněž povinna aplikovat dřívější použití i na úpravy IAS 1 z roku 2022.

Vedení Společnosti očekává, že přijetí těchto úprav IAS 1 může mít dopad na účetní závěrku v budoucích účetních obdobích, pokud k takovým transakcím dojde.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Úpravy IAS 1 vydané v říjnu 2022 upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý). Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocuje až po rozvahovém dni).

Rada IASB dále upřesnila, že právo odložit vypořádání není dotčeno, pokud účetní jednotka musí kovenant dodržovat až po skončení účetního období. Pokud je však právo účetní jednotky odložit vypořádání závazku podmíněno dodržováním kovenantu do dvanácti měsíců po skončení účetního období, účetní jednotka musí zveřejnit informace, které umožní uživatelům účetní závěrky posoudit riziko, že závazky budou splatné dvanáct měsíců po skončení účetního období. To by zahrnovalo informace o daných kovenantech (včetně povahy kovenantů a kdy je účetní jednotka povinna je dodržovat), účetní hodnotu souvisejících závazků a případné skutečnosti a okolnosti, které by naznačovaly, že by se účetní jednotka mohla při dodržování kovenantů potýkat s obtížemi.

Úpravy IAS 1 se používají retrospektivně v souladu s IAS 8 pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později. Dřívější použití je povoleno. Pokud účetní jednotka použije tyto úpravy pro dřívější období, pak je povinna aplikovat dřívější použití i na úpravy IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé.

Vedení Společnosti očekává, že přijetí těchto úprav IAS 1 může mít dopad na účetní závěrku v budoucích účetních obdobích, pokud k takovým transakcím dojde.

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 jakémkoliv 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 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o dodavatelském financování

Úpravy doplňují IAS 7 o cíl zveřejnění a stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o dodavatelském financování, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o dodavatelském financování jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o vystavení účetní jednotky likvidnímu riziku. Termín „ujednání o dodavatelském financování“ není definován. Místo toho úpravy popisují charakteristiky ujednání, o němž bude účetní jednotka povinna poskytnout informace.

Pro splnění cíle zveřejňování bude účetní jednotka povinna zveřejnit souhrnně pro svá ujednání o dodavatelském financování:

- podmínky ujednání,
- účetní hodnotu závazků, které jsou součástí ujednání, a související řádkové položky vykazané ve výkazu o finanční situaci,
- účetní hodnotu a související řádkové položky, za které dodavatelé již obdrželi platbu od poskytovatelů financování,
- rozsahy splatnosti jak pro finanční závazky, které jsou součástí ujednání o dodavatelském financování, tak pro srovnatelné závazky z obchodního styku, které nejsou součástí ujednání o dodavatelském financování, a
- informace o likvidním riziku

Úpravy obsahují zvláštní přechodné úlevy pro první roční vykazované období, v němž účetní jednotka úpravy uplatňuje.

Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Úpravy uvádějí, že měna je směnitelná, pokud je účetní jednotka schopna směniti tuto měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem. Měna není směnitelná za jinou měnu, pokud účetní jednotka může získat pouze nevýznamné množství jiné měny. Pokud měna není k datu ocenění směnitelná, musí účetní jednotka odhadnout spotový směnný kurz jako kurz, který by byl použit při řádné směnné transakci k datu ocenění mezi účastníky trhu za stávajících ekonomických podmínek. Pokud měna není směnitelná, je účetní jednotka povinna zveřejnit informace, které uživatelům účetní závěrky umožní pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu, ovlivňuje nebo má dle očekávání ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky účetní jednotky. Úpravy IAS 21 rovněž obsahují nový dodatek s aplikačními pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad. Účetní jednotka neaplikuje úpravy retrospektivně. Případný dopad prvotní aplikace úprav vykáže jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku v okamžiku, kdy účetní jednotka vykazuje

transakce v cizí měně. Pokud účetní jednotka používá jinou měnu vykazování než svou funkční měnu, vykazuje souhrnnou částku kurzových rozdílů ve vlastním kapitálu.

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 eskalací válečného konfliktu na Ukrajině). 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. 33.

4. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Nájemné	45 006	40 139
Přecenění investičního majetku	-35 278	28 803
Ostatní výnosy z investičního majetku	20 323	20 949
Celkem	30 051	89 891

Výnosy z nájmu činily 45 006 tis. Kč, v roce 2022 byla jejich hodnota 40 139 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 4 867 tis. Kč (12,13 %) je nárůst nájemného. Celkové přímé náklady spojené s výnosovými nemovitostmi činily v roce 2023 19 097 tis. Kč, z toho opravy a údržba 4 389 tis. Kč, v roce 2022 činily 2 717 tis. Kč.

5. Výnosy ze zásob

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Tržby za zboží	119 319	252 358
Náklady na prodej zásob	-106 809	-224 987
Výnosy z development	21 631	36 413
Náklady pro development	-6 664	-24 025
Celkem	27 477	39 759

6. Výnosy z podílů

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Výnos z podílů	0	-1 350
Celkem	0	-1 350

V roce 2023 došlo k prodeji obchodního podílu v dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o.

7. Správní náklady

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Spotřeba kancelářského materiálu	817	1 425
Spotřeba energií	15 384	12 355
Audit	246	158
Opravy dlouhodobého majetku	4 389	2 722
Náklady na pořízení a prodej investic	7 686	5 201
Náklady na služby administrátora	2 755	3 741
Náklady na služby depozitáře	949	1 318
Ostatní správní náklady	7 964	3 537
Celkem	40 190	30 457

Ostatní správní náklady představují zejména nákupy služeb od společností STING Service a.s. a Realitní kanceláře STING, s.r.o. Hlavním předmětem činnosti společnosti STING Service a.s. je poskytování služeb subjektům sdruženým ve 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 4 475 tis. Kč (ve srovnávacím období 4 956 tis. Kč). Náklady za užívání ochranné známky dosáhly ve sledovaném období 1 015 tis. Kč (ve srovnávacím období 1 006 tis. Kč).

8. Osobní náklady

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Mzdové náklady	0	0
Zákonné sociální a zdravotní pojištění	0	49
Ostatní osobní náklady	3	2
Celkem	3	51

9. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Smluvní pokuty	1	258
Ostatní provozní výnosy	425	721
Celkem	426	979

10. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Daně a poplatky	482	427
Tvorba (+) / Rozpouštění (-) opravných položek a rezerv	-740	-1 341
Ostatní provozní náklady	7 824	5 431
Celkem	7 566	4 517

Ostatní provozní náklady zejména představují náklady z titulu uplatnění krátkého koeficientu u daně z přidané hodnoty, který činil ve sledovaném období 3 619 tis. Kč (ve srovnávacím období 4 696 tis. Kč).

11. Finanční výnosy

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Výnosové úroky	1 229	886
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů a úvěrů	149	1 534
Ostatní finanční výnosy	97	1
Celkem	1 475	2 421

12. Finanční náklady

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Nákladové úroky	16 115	16 861
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů	1 723	415
Ostatní finanční náklady	222	233
Celkem	18 060	17 509

Položka oceňovacího rozdílu z přecenění derivátů v hodnotě 1 723 tis. Kč představuje změnu reálné hodnoty derivátu uzavřeného v souvislosti s úvěrovými smlouvami na pořízení nemovitosti Opava v roce 2019 a nemovitosti Třinec na ul. Jablunkovská v roce 2020. Změna reálné hodnoty byla zaúčtována do finančních nákladů v souladu s účetními postupy popsány v kapitole N. Finanční deriváty.

13. Daň z příjmů

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	-851	-1 881
Daň z příjmu za běžnou činnost – odložená	1 242	-2 027
Celkem	391	-3 908

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

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 2023	Rok 2022
Zisk/ztráta před zdaněním dle IFRS	-1 190	79 165
Úprava o rozdíl mezi IFRS a výsledkem dle ČÚS	-35 278	27 454
Zisk před zdaněním dle ČÚS	34 088	51 711
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	49 699	2 879
Položky snižující základ daně	66 095	18 212
Daňový základ	17 692	36 378
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-885	-1 881
Odložená daň	1 242	-2 027
- Efektivní sazba daně	30,03 %	4,86 %

Následující tabulka obsahuje dopady jednotlivých položek aktiv a pasiv na skladbu odložené daně, jejíž meziroční změna stavu ve výši 1 242 tis. Kč je prezentována ve Výkaze o úplném výsledku hospodaření.

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Investiční majetek	17 003	18 236
Zásoby	0	0
Rezervy a opravné položky	-215	-206
Celkem	16 788	18 030

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

14. Investiční majetek

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Stav k 1. 1.	615 752	561 435
Přírůstky	44 924	22 002
Úbytky	-15 966	-
Převody	0	3 613
Dopad změn reálné hodnoty	-33 085	28 702
Celkem	611 624	615 752

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

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

Za převody je považováno přeřazení majetku v reálné hodnotě 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 oprávký k samostatným movitým věcem.

15. Zásoby

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Stav k 1. 1.	276 048	291 100
Přírůstky	132 772	273 204
Úbytky	-141 694	-288 256
Změna stavu záloh	3 237	-
Celkem	270 363	276 048

Fond oceňuje zásoby v souladu s požadavky IAS 2, *Zásoby* na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. V případě aplikování požadavku § 196 ZISIF, tj. ocenění zásob jako investičního majetku v reálné hodnotě, by hodnota zásob činila 350 250 tis. Kč k 31. 12. 2023, resp. 393 555 tis. Kč k 31. 12. 2022.

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

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

Převody zásob představuje přeřazení majetku v účetní hodnotě mezi kategoriemi zásoby a investiční majetek.

Dopad změn v hodnotě zásob je vyjádřením změny stavu opravných položek k zásobám na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým.

16. Ostatní finanční nástroje

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 31. 12. 2022
Aktiva vykázaná v reálné hodnotě		
Cashpooling		
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé	1 670	3 392
Ostatní finanční aktiva celkem	1 670	3 392
Pasiva vykázaná v reálné hodnotě		
Cashpooling	563	1 678
Ostatní finanční pasiva		-
Dlouhodobé	-	-
Krátkodobé		-
Ostatní finanční pasiva celkem	563	1 678
Celkem	1 107	1 714

17. Daňové pohledávky

Fond eviduje k 31. 12. 2023 daňovou pohledávku z titulu daně z příjmu ve výši 1 894 tis. Kč.

18. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů	13 130	2 260
Jiné pohledávky	49 200	1 801
Dohadné účty aktivní	1 651	2 546
Zaplacené zálohy	2 055	1 859
Celkem pohledávky z obchodních vztahů	66 036	8 466
Náklady příštích období	496	441
Celkem	66 532	8 907
Krátkodobé	66 532	8 907
Dlouhodobé	-	-

19. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Běžné účty u bank	7 857	10 967
Pokladní hotovost	106	39
Celkem	7 963	11 006

20. Čistá aktiva připadající na investiční akcie

Investiční akcie emitované fondem

	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 31. 12. 2022
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A (v tis. Kč)	659 586	691 253
Počet investičních akcií tř. A (v ks)	12 900	12 900
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)	51 130	53 585
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. B (v tis. Kč)	52 242	49 285
Počet investičních akcií tř. B (v ks)	36 600	36 600
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)	1 427	1 346
Čistá aktiva připadající na investiční akcie celkem (v tis. Kč)	711 828	740 538

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 2022 činila 691 253 tis. Kč a během roku 2023 byla snížena na 659 586 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 2022 činila 49 282 tis. Kč a během roku 2023 byla navýšena 52 242 tis. Kč.

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 neneviduje nástroje, které by měly dopad na zředění základního ukazatele zisku na akcii v jednotlivých třídách akcií.

21. 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

22. Půjčky a úvěry

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Zajištěné bankovní úvěry	60 416	91 006
Revolvingový úvěr	150 000	160 000
Vlastnické půjčky a půjčky od jiných spřízněných stran	0	0
Podřízené úvěry	-	-
Celkem	210 416	251 006
Dlouhodobé	48 002	77 050
Krátkodobé	162 414	173 956

Celkem		210 416	251 006
--------	--	---------	---------

K 31. 12. 2023 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2023	Rok splatnosti	Forma zajištění
Investiční bankovní úvěry	119 681	61 195	2022 - 2043	Investiční majetek 354 250 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné bankovní úvěry	160 000	0	-	

K 31. 12. 2022 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2022	Rok splatnosti	Forma zajištění
Investiční bankovní úvěry	152 306	138 449	2022 - 2043	Investiční majetek 452 950 tis. Kč, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné bankovní úvěry	160 000	0	-	

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

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Podíl na celkových aktívech (960 953 tis. Kč)
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	60 400	6,29 %
Bytový dům Bohumín	16 200	1,69 %
Komerční dům TUZEX	100 300	10,44 %
Obchodní dům MOND	113 000	11,76 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	31 950	3,32 %
Komerční dům Kopřivnice	22 900	2,38 %
Komerční dům Ostrava	12 800	1,33 %
Komerční dům Nový Jičín	25 150	2,62 %
Bytový dům Ostrava	26 300	2,74 %
Komerční dům Opava	71 500	7,44 %
Komerční dům Třinec, ul. Jablunkovská	14 600	1,52 %
Rodinný dům Třinec, ul. Lípová	12 300	1,28 %
Bytový dům Třinec, ul. Pod Břehem	63 800	6,64 %
	600 950	59,44 %

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

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Podíl na celkových aktivech (966 183 tis. Kč)
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	59 200	6,13 %
Bytový dům Bohumín	15 200	1,57 %
Komerční dům TUZEX	116 400	12,05 %
Obchodní dům MOND	120 000	12,42 %
Bytový dům Žďár nad Sázavou	27 000	2,79 %
Komerční dům Kopřivnice	19 400	2,01 %
Komerční dům Ostrava	17 400	1,80 %
Komerční dům Nový Jičín	21 200	2,19 %
Bytový dům Ostrava	37 150	3,85 %
Komerční dům Opava	64 600	6,69 %
Komerční dům Třinec, ul. Jablunkovská	19 400	2,01 %
Rodinný dům Třinec, ul. Lípová	12 000	1,24 %
Bytový dům Třinec, ul. Pod Břehem	72 000	7,45 %
	600 950	62,20 %

23. Daňové závazky, splatné a odložené

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Daň z přidané hodnoty	-617	297
Daň z příjmů	-1 276	-1 878
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	3	2
Ostatní daně a poplatky		-
Odložený daňový závazek	16 788	18 030
Celkem	14 898	16 451

Pohledávka za DPH je ve výši 617 tis. Kč. Daňová pohledávka ve výši 2 183 tis. Kč byla znetována s rezervou na daň ve výši 910 tis. Kč.

24. Rezervy

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Počáteční stav k 1. 1.	4 395	6 516
Nově natvořeno	175	1 984
Použití	-673	-1 150
Rozpuštěno	-240	-2 955
Konečný stav v 31. 12. 2022	3 657	4 395

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

25. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Ostatní dlouhodobé závazky	1 553	1 379
Závazky z obchodních vztahů	55 771	16 256
Závazky vůči zaměstnancům	73	36
Ostatní závazky	7	0
Přijaté zálohy	4 808	4 261
Dohadné účty pasivní	2 724	4 776
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	63 383	25 329
Účty časového rozlišení	2 307	1 892
Celkem	67 243	28 600
Dlouhodobé	1 553	1 379
Krátkodobé	65 690	27 221
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	67 243	28 600

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.

Součástí závazků z obchodních vztahů k 31. 12. 2023 jsou nevyplacené kupní ceny z obrátkových nemovitostí pořízených v závěru roku 2023 a náklady na developerský projekt.

26. 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	nepřímé
STING Service a.s.	100% podíl p. M. Zaremba	nepřímé
KREDIT FINANCE, s.r.o.	100% podíl p. M. Zaremba	nepřímé
STING Stavby s.r.o. *)	100% podíl p. M. Zaremba	nepřímé
Great Buy s.r.o. *)	100% podíl p. M. Zaremba	nepřímé
STING Finance s.r.o.	100% podíl p. M. Zaremba	nepřímé
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl p. M. Zaremba	Nepřímé
STING Rental Home, a.s. *)	100% podíl p. M. Zaremba	Nepřímé
Servana Business s.r.o.	100% podíl p. M. Zaremba	nepřímé
STING Realitní a investiční skupina a.s.	100% podíl p. M. Zaremba	přímé

*) Dne 26. 6. 2023 bylo do Obchodního rejstříku zapsáno sloučení těchto společností s nástupnickou společností STING Rental Home.

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. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	49 200	300
Ostatní finanční nástroje	563	0
Pasiva		
Podřízený dluh a přijaté půjčky včetně úroků	0	0
Ostatní finanční nástroje	0	1 678
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	46 220	495

tis. Kč	Rok 2023	Rok 2022
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku	55 073	5 394
Výnosy ze zásob	0	0
Náklady		
Správní režie	7 112	3 717
Ostatní provozní náklady	602	3 386
Zprostředkovatelské provize	4 689	8 891
Finanční náklady	0	0

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva k 31. 12. 2023 tvoří faktura za prodej podílu ve společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. kterou koupila společnost STING Realitní a investiční skupina a.s.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2023 tvoří závazek z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 563 tis. Kč.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2022 tvoří závazky vyplývající z cashpoolingu se společností Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 1 678 tis. Kč.

K 31. 12. 2023 neneviduje Fond žádné podřízené dluhy a přijaté půjčky ve skupině.

Závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2023 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. ve výši 45 833 tis. Kč (45 160 tis. Kč je za nákup sídla a dvou nemovitostí) a závazky týkající se využívání ochranné známky a servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (387 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva k 31. 12. 2022 tvoří ostatní závazky vůči společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (256 tis. Kč), závazky vyplývající z využívání ochranné známky a ze servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. (191 tis. Kč).

Za rok 2023 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) ve vztahu ke společnosti STING Realitní a investiční skupina a.s. za prodej společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. (49 200 tis. Kč), Realitní kancelář STING, s.r.o. (898 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (4 974 tis. Kč).

Za rok 2022 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) od společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. (1 268 tis. Kč), STING HOTELS s.r.o. (4 126 tis. Kč).

Náklady na nájemné, které jsou součástí správní režie, v roce 2023 činily 177 tis. Kč, náklady na servisní činnost a licence od Realitní kancelář STING, s.r.o. činí 2 460 tis. Kč a od STING Service a.s. to je 4 475 tis. Kč.

Náklady na nájemné, které jsou součástí správní režie, v roce 2022 činily 177 tis. Kč. Dále jsou součástí správní režie v roce 2022 také náklady na servisní činnost a licence od společnosti STING Service a.s. (3 717 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady tvoří zejména náklad na nákup sídla a dvou nemovitostí od Realitní kancelář STING, s.r.o. za částku 602 tis. Kč.

V roce 2023 činily zprostředkovatelské provize hrazené společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. částku 4 689 tis. Kč, tyto provize představují přímý náklad na prodej a ve Finančních výkazech jsou zahrnuty do výnosů ze zásob.

V roce 2022 činily zprostředkovatelské provize hrazené společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. částku 8 891 tis. Kč, tyto provize jsou součástí výnosů ze zásob.

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

27. Výkaz o peněžních tocích

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

28. Přiznané dividendy

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

29. Odměny vyplacené klíčovému vedení Fondu

Výkon funkce člena představenstva a člena dozorčí rady je bezúplatný. Člen představenstva ani členové 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 2023 činil 0 tis. (v roce 2022 činil 0 tis.).

Generální ředitelka Fondu je odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik. Příjmy od Fondu plynoucí z výkonu této funkce v roce 2023 činily 652 tis. Kč (2022 činily 730 tis. Kč).

30. Informace o podmíněných aktivech a závazcích

Fond neeviduje podmíněná aktiva a podmíněné závazky.

31. Finanční nástroje – řízení rizik

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

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika 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 rizikům spojeným s výrazným nárůstem cen energií zaznamenaným v průběhu celého roku 2022. Zvýšenými náklady na energie a vysokou mírou růstu meziroční inflace mohou být potenciálně zasaženi také nájemníci výnosových nemovitostí Společnosti. Další vývoj včetně dopadů na Fond bude záviset na budoucím vývoji inflace a řešení energetické situace.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České republiky.

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. 2023	Stav k 1. 1. 2023
Investiční majetek	63,7 %	63,7 %
Investice do majetkových účastí	0,0 %	5,1 %
Zásoby určené k obchodování	28,1 %	28,6 %
Ostatní dlouhodobá aktiva	-	-
Celkem	91,8 %	97,4 %

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. 12. 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 963	0	0	0	7 963
Celkem	7 963	0	0	0	7 963
Přijaté úvěry a půjčky	210 416	0	0	0	210 416
Celkem	210 416	0	0	0	210 416
Gap	-202 453	0	0	0	-202 453
Kumulativní gap	-202 453	-202 453	-202 453	-202 453	-202 453

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Stav k 1. 1. 2023					
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 006	0	0	0	11 006
Celkem	11 006	0	0	0	11 006
Přijaté úvěry a půjčky	251 006	0	0	0	251 006
Celkem	251 006	0	0	0	251 006
Gap	-240 000	0	0	0	-240 000
Kumulativní gap	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	-208 856

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. 2023 a 31. 12. 2022 vykazoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

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.

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. 12. 2023						
Investiční majetek	0	0	0	0	611 624	611 624
Zásoby určené k obchodování	0	270 363	0	0	0	270 363
Ostatní finanční instrumenty	0	1 670	0	0	0	1 670
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	19 226	49 200	0	0	0	68 426
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 963	0	0	0	0	7 963
Celkem	27 189	321 233	0	0	611 624	960 046
Přijaté úvěry a půjčky	8 443	153 971	48 002	0	0	210 416
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0	0	0
Obchodní a ostatní závazky	24 196	45 717	0	0	18 341	88 254
Vlastní kapitál	0	0	0	0	33 780	33 780
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	627 596	627 596
Celkem	32 639	199 688	48 002	0	679 717	960 046n
Gap	-4 031	117 888	-48 002	0	-68 093	-2 238

Kumulativní gap	-4 031	113 857	65 855	65 855	-2 238	-4 476
------------------------	---------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

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. 1. 2023						
Investiční majetek	0	0	0	0	615 752	615 752
Investice do majetkových účastí	0	49 200	0	0	0	49 200
Zásoby určené k obchodování	0	276 048	0	0	0	276 048
Ostatní finanční instrumenty	0	3 392	0	0	0	3 392
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	8 907	0	0	0	0	8 907
Peníze a peněžní ekvivalenty	11 006	0	0	0	0	11 006
Celkem	19 913	328 640	0	0	615 752	964 305
Přijaté úvěry a půjčky	3 638	170 467	45 547	31 354	0	251 006
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0	0	0
Obchodní a ostatní závazky	27 520	4 395	0	0	19 409	51 324
Vlastní kapitál	0	0	0	0	33 780	33 780
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	0	0	628 395	628 395
Celkem	31 158	174 862	45 547	31 354	681 584	964 505
Gap	-11 245	153 778	-45 547	-31 354	-65 832	-200
Kumulativní gap	-11 245	142 533	96 986	65 632	-200	-401

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.

32. 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. 2023				
Investiční majetek	0	611 624	0	611 624
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	66 532	0	0	66 532

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	7 963	0	0	7 963
Přijaté půjčky a úvěry	210 416	0	0	210 416
Ostatní finanční instrumenty	1 670	0	0	1 670
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	63 383	63 383
Celkem	286 581	611 624	63 383	

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
Stav k 1. 1. 2023				
Investiční majetek	0	615 752	0	615 752
Investice do majetkových účastí	0	49 200	0	49 200
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	8 907	0	0	8 907
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11 006	0	0	11 006
Přijaté půjčky a úvěry	251 006	0	0	251 006
Ostatní finanční instrumenty	3 392	0	0	3 392
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	0	25 329	25 329
Celkem	274 311	664 952	25 329	

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

33. 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 zjištělná. 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. 2023 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, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

Zásoby nemovitostí jsou v souladu se ZISIF oceněny podle IFRS (tj. v účetní hodnotě, viz kap. 2. H.). Avšak podle požadavků ZISIF je v účetní závěrce v kap. 15 zároveň zveřejněna jejich reálná hodnota zjištěná ke Dni ocenění. Ocenění bylo k poslednímu dni sledovaného i srovnávacího období provedeno na základě posudku zaměřeného na zjištění tržní hodnoty nemovitostí 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, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

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

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

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Stav k 31. 12. 2023				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	611 624	611 624
Investice do majetkových účastí	0	0	0	0
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	48 002	48 002
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0
Celkem	0	0	659 626	659 626

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Stav k 1. 1. 2023				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Investiční majetek	0	0	615 752	615 752
Investice do majetkových účastí	0	0	49 200	49 200
Dlouhodobé přijaté půjčky a úvěry	0	0	77 050	77 050
Ostatní finanční instrumenty	0	0	0	0
Celkem	0	0	742 002	742 002

Hierarchie reálné hodnoty

Finanční nástroje, které nejsou přečteny na reálnou hodnotu

Finanční nástroje, které nejsou přečteny 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.

Pokladní 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 1. 1. 2023			
Aktiva			
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	8 466	8 466	8 466
Peníze a peněžní ekvivalenty	11 006	11 006	11 006
Závazky			
Krátkodobé přijaté půjčky a úvěry	173 956	173 956	173 956
Ostatní finanční instrumenty	1 678	1 678	1 678
Obchodní a ostatní závazky	25 329	25 329	25 329

34. Následné události

Vedení Fondu zvážilo informace dostupné k datu účetní závěrky a potenciální dopady aktuální situace v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, přetrvávající vysoké inflace a cen energií, stejně tak jako úrokových sazeb vyhlášených ČNB 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 25.4. 2024



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

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře společnosti STING investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále „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. 2023, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023, 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. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 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 skutečnosti

Upozorňujeme na kapitulu 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. Naš 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
Ocenění zásob pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF	
<p>Společnost vykazuje k 31.12.2023 zásoby v účetní hodnotě 270,363 tis. Kč (276,048 tis. Kč k 31.12.2022). Zásoby jsou dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví oceňovány pořizovací hodnotou nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která z nich je nižší. Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále též „ZISIF“), však požaduje ocenění majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti reálnou hodnotou pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF.</p> <p>Reálná hodnota těchto zásob byla pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF ve výši 350,250 tis. Kč pro období končící k 31.12.2023 (393,555 tis, Kč pro období končící k 31.12.2022) a to na základě znaleckého posudku s použitím komparativní metody s cenami obvyklými na daném trhu.</p>	<p>Ověření ocenění zásob reálnou hodnotou pro účely stanovení čisté současné hodnoty aktiv na jednu akcii v souladu se ZISIF jsme vyhodnotili jako hlavní záležitost auditu z důvodu významnosti použitého profesionálního úsudku a s ohledem na vykazované hodnoty těchto zásob.</p> <p>Posuzovali jsme, zda postupy použité externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty zásob vedly k ocenění v souladu se ZISIF. Pro ověření přiměřenosti odhadů ocenění jsme jednak posoudili vhodnost použité metodiky oceňování a její konzistentnost a jednak jsme na reprezentativním vzorku prodejů po konci roku vyhodnocovali, zda se ocenění dle znaleckého posudku významně neodchyluje od prodejních cen. Na námi vyhodnocovaném vzorku jsme neidentifikovali rozdíly, které by nás vedly k závěru, že by reálná hodnota pro účely stanovení čisté hodnoty aktiv na jednu akcii dle ZISIF byla zkreslená.</p>

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 obdržných 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (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 výbor 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 23. 6. 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

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 2023 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 25. dubna 2024

Auditorská společnost:

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



Statutární auditor:

Helena Šulcová, evidenční číslo 2137