



Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023





Obsah

Pololetní finanční zpráva	1
Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu	5
Číselné údaje	23
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2023	24

Pro účely pololetní 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 30. 06. 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 pololetní finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele-ESMA/2015/1415cs


Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Třinci dne 29. 9. 2023



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

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond: Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma: STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: 1. máje 540, Třinec – Staré Město, PSČ 739 61
NID / IČO: 29017688
DIČ: CZ 29017688
Internetová adresa: <https://www.stingif.cz/>
Telefonní číslo: +420 800 944 944

Vznik zápisem do: obchodního rejstříku dne 30. 12. 2009, vedeného u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 4324

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál: 2 100 tis. Kč

Depozitář Fondu: Komerční banka, a.s.
IČO: 453 17 054

se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360

Obhospodařovatel Fondu: Samosprávný investiční fond
Vznik Fondu: 21. 12. 2009

(dále také „Fond“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2022 činila 16 085,5815 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	2 100 ks
Přijetí k obchodování:	nebyly uvedeny k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2022 činila 53 585,4829 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	12 900 ks
ISIN:	CZ0008041803
Název emise:	STING IFZPK
Přijetí k obchodování:	Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.

Investiční akcie třídy B

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2022 činila 1 346,5833Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	36 600 ks
ISIN:	CZ0008042876
Název emise:	STING TR. B SICAV
Přijetí k obchodování:	od data 7. 11. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3. Údaje o majetkových účastech

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účasti na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na základním kapitálu	
			2023	2022
KREDIT FINANCE, s.r.o. IČO: 25846949	Poskytování nebankovního spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %

Fond během své činnosti:

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

EXIT STRATEGIE

Investiční fond je na základě povolení České národní banky investičním fondem, který dle IFRS 10 (27) získává finanční prostředky od investorů za účelem poskytování služeb správy investic, je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

KRITÉRIA DLE B85A až B85M

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií B85F až B85H) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

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

společných podniků uplatňuje výjimku z uplatnění ekvivalenční metody dle IAS 28, svá finanční aktiva oceňuje dle IFRS 9.

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

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

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

Výstupní strategií je: zvýšení tržní hodnoty společnosti v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu, tj. 10 a více let (hodnota k 31. 12. 2022 dle znaleckého posudku činila 50 550 tis. Kč), pro budoucí prodej zájemci o zavedenou stabilní společnost disponující licenci ČNB a svým know-how.

Výstupní strategie s obchodním záměrem investičního majetku

K 30. 6. 2023 Fond vlastní ve svém portfoliu 15 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 53 investic pořízených za účelem prodeje. V souvislosti s vývojem realitního trhu, všechny nemovitosti vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi a generovat výnosy z nájmu nebo jejich prodeje.

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

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

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

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

- Fond má více než jednoho investora – Struktura investorů k 30. 6. 2023 je následující:
 - Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
 - Realitní kancelář STING, s. r. o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
 - Ostatní investoři (vlastnictví 9 175 kusů investičních akcií)



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

- Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – zatímco zakladatelské a investiční akcie ve vlastnictví pana Zaremby a společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. jsou akciemi ve vlastnictví spřízněných osob, další investiční akcie jsou k 30. 6. 2023 ve vlastnictví pěti investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.
- Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií. Fond proto tento předpoklad splňuje.

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

4. Činnosti Fondu

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

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

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

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

Přijatá opatření k zajištění likvidity

S cílem udržet likviditu Fondu a jeho nepřetržitý provoz přijalo vedení Fondu již v počátcích pandemie následující opatření, která nepřetržitě uplatňovalo také ve sledovaném období:

- Podrobné posouzení investičního záměru u každé pořizované nemovitosti s cílem maximalizace likvidity Fondu v krátkodobém a střednědobém horizontu.
- Důkladné hodnocení úhrad od nájemníků jednotek výnosových nemovitostí a jednotlivé dohody pro zajištění maximalizace dlouhodobých výnosů z nájmu a jejich úhrady.
- Kritické posouzení kupní ceny u obchodních příležitosti, a to zejm. s ohledem na růst cen v porovnání s odhadem budoucích realizačních cen při jejich prodeji.
- Revize plánovaných rekonstrukcí a aktualizace výhledu, popř. změna investičního plánu u nemovitosti, pokud byla rekonstrukce zrušena nebo odložena.
- Důsledné řízení peněžních toků a zajištění efektivity veškerých prováděných činností a jejich finančních dopadů s cílem zajištění dlouhodobé likvidity Fondu.

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

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

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořizovaných za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace

technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z 51 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období (tj. pololetí) realizována ztráta.

Významná část aktiv Fondu (65,88 %) je tvořena portfoliem 15 investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Stejně jako v minulém roce investoval Fond také ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje (26,10 % aktiv). Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Poměr obchodních podílů na celkových aktivech Fondu činí 5,26 %.

5. Hospodaření Fondu

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

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

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo ziskem ve výši 7 427 tis. Kč.

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

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

Výnosy investiční části Fondu z 78,45 % představují tržby z prodeje obrátkových nemovitostí a z 21,55 % tržby z nájmu a souvisejících služeb. Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k prodeji investičního majetku ani obchodního podílu.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) činí za sledované období 19 255 tis. Kč; oproti srovnávacímu období vzrostly o 4 461 tis. Kč, tj. o 30,15 %.

Majetek


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

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

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2023 dosáhly částky 901 198 tis. Kč, což činí pokles o 22 194 tis. Kč (tj. o 2,46 %) oproti srovnávacímu období.

Na konci pololetí tvoří 73,81 % veškerých aktiv připadajících na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období vzrostla o 226 tis. Kč, a to vlivem doposud nezařazených technických zhodnocení výnosových nemovitostí.

Krátkodobá aktiva připadající investiční části se oproti srovnávacímu období snížila o 31 431 tis. Kč, tj. o 10,43 %. Ke snížení krátkodobých aktiv přispělo snížení hodnoty obrátkových nemovitostí, kdy výše



zásob na konci sledovaného období činí 244 054 tis. Kč, což představuje pokles o 31 944 tis. Kč oproti srovnávacímu období. Dalším vlivem je pokles hodnoty swapu z hodnoty 3 392 tis. Kč na hodnotu 2 466 tis. Kč. Opačný efekt má zvýšení pohledávek z obchodních vztahů z hodnoty 8 466 tis. Kč na hodnotu 11 061 tis. Kč. Fond ke konci sledovaného období nevykazuje žádnou půjčku vůči ovládající a řídicí osobě. Půjčky byly splaceny do konce roku 2020.

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

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

Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m2)	Datum pořízení	Cena k 30.6.2023 (tis. Kč)	Cena k 31.12.2022 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	21 200	21 200
Bytový dům, Alšova 793	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	15 200	12 900
Rodinný dům Lipová 20, Třinec Staré Město	Pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	638	30.09.2022	12 000	12 000
Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Haviřov	1 746	13.09.2010	59 200	59 200
Přerov, Nábřeží 3338/104	pronájem nebytových prostor	Přerov	75	30.04.2013	3 100	3 100
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	120 000	120 000
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	116 400	116 400
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	17 400	17 400
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	19 400	19 400
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	64 600	64 600
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	37 150	37 150
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár nad Sázavou	1 217	31.03.2017	27 000	27 000
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	19 400	19 400

Bytový dům Třinec Pod Břehem 796	Pronájem bytových prostor	Třinec	651	1.1.2021	72 000	72 000
Budova Svatováclavská, Karviná (bez pozemku)	pronájem bytových a nebytových prostor	Karviná	738	30.9.2022	10 800	10 800

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 30. 6. 2023 (tis. Kč)	Počet	Cena k 31. 12. 2022 (tis. Kč)
Moravskoslezský	24	72 836	33	87 963
Byt	10	27 332	13	37 429
Rodinný dům	7	18 898	15	43 941
Bytový dům	1	2 707		
Pozemek	2	1 388	2	1 393
Komerční objekt	3	21 573	1	1 384
Rozestavěná stavba			1	5 930
Rekreační objekt	1	937	1	1 089
Pardubický	2	9 729	5	16 257
Byt			2	4 789
Rodinný dům	2	9 729	3	11 467
Zlínský	7	14 197	7	14 116
Byt	3	6 741	3	6 720
Rodinný dům	3	6 383	3	6 344
Pozemek	1	1 071	1	1 051
Olomoucký	3	6 848	3	8 105
Byt	3	6 848	2	4 928
Rodinný dům			1	3 177
Vysočina	3	18 294	4	8 622
Byt	1	1 440	2	3 314
Rodinný dům	1	2 405	2	5 308
Bytový dům	1	14 449		
Jihočeský	3	27 061	1	2 950
Rodinný dům	2	8 711	1	2 950
Pozemek	1	18 350		
Středočeský			2	8 374
Rekreační objekt				
Byt			2	8 374
Jihomoravský	3	14 407	3	14 391
Rodinný dům	3	14 407	3	14 391
Praha	5	29 607	-	-
Byt	5	29 607	-	-

Celkový součet

50

192 983

58

160 778

Financování majetku

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

Čistá aktiva připadající k investičním akciím Fondu sestávají z fondového kapitálu investiční části ve výši 635 822 tis. Kč, což představuje pokles o 7 427 tis. Kč oproti období srovnávacímu. Důvodem je dosažený výsledek hospodaření za 1. pololetí 2023.

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

Cizí zdroje jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky a k 30. 6. 2023 dosáhly celkové výše 265 3796 tis. Kč, což představuje pokles o 38 632 tis. Kč oproti srovnávacímu období.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými bankovními úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 19 111 tis. Kč, a to zejména z důvodu postupného splácení investičních úvěrů.

Krátkodobé závazky, tvořené především krátkodobou částí investičních úvěrů, oproti srovnávacímu období klesly o 20 464 tis. Kč na hodnotu 187 085 tis. Kč.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

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

V oblasti nákupu a prodeje obrátkových nemovitostí sledujeme a očekáváme postupně zvýšenou aktivitu, a to v souvislosti s obnoveným zájmem o investice do nemovitostí jako alternativy k investicím do finančních instrumentů, s částečným odlivem zahraničních vlastníků nemovitostí a/nebo rušením poboček větších společností v souvislosti s přechodem na virtuální komunikaci. S ohledem na zaměření investic Fondu do rezidenčních nemovitostí, kde nadále přetrvává situace nastolená v minulém roce v souvislosti s financováním pořízení nemovitostí formou úvěrů, a to u nových i přeprodávaných nemovitostí, neočekáváme v dlouhodobém horizontu výraznou změnu aktivity.

Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válkou na Ukrajině

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Fond nevlastní k 30. 6. 2023 žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

Současný přímý nebo nepřímý dopad ruské invaze na Ukrajinu neměl vliv na podnikání Fondu. Fond neočekává že by dopady konfliktu měly vliv na finanční pozici, výkonnost, peněžní toky, likviditu, na dodavatelské řetězce, na personální vybavení nebo kybernetickou bezpečnost Fondu. Fond není závislý na komoditách dodávaných z dotčených trhů. Fond na základě výše uvedeného nepřistoupil k aktualizaci řízení rizik.

Vzhledem k dlouhodobým pronájmům nemovitostí ovládaným Fondem a stabilním partnerům obchodujícími s ovládanou společností se Fond neobává dopadů tohoto rusko-ukrajinského konfliktu.

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

- Riziko tržní

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

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

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

- Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

- Riziko z vypořádání

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

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

- Riziko úvěrové

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

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

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

- Riziko stavebních vad

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

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

- Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

- Ostatní rizika

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

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

7. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO/dat. nar.	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Stavby s.r.o. **)	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o. **)	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o. **)	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o. *)	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
MAX Finance, s.r.o. *)	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Martin Zaremba	18.12.1974	Vendryně 39, 739 94 Vendryně, Česká republika
STING Realitní a inv. 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
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	17856817	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1

*) Tyto společnosti zanikly k 4.1. 2023 v rámci projektu přeshraniční fúze s nástupnickou společností STING HOTELS s.r.o.

**) Na základě projektu fúze sloučením ze dne 12.5.2023 došlo k zániku společností STINGcom, s.r.o., STING Stavby s.r.o., a Great Buy s.r.o. s přechodem veškerého jejich jmění na nástupnickou STING Rental Home a.s. Rozhodným dnem fúze je 1.1.2023.

A. Ovládaná osoba

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

B. Ovládající osoba

Pan: Martin Zaremba
 Narozen: 18. 12. 1974
 Bytem: Vendryně 39, Vendryně, 739 94

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, když počet 1 960 kusů zakladatelských akcií ovládané osoby a počet 140 zakladatelských akcií, držенých prostřednictvím propojené osoby Realitní kancelář STING, s.r.o. činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Stavby s.r.o. **)	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o. **)	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o. **)	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

STING Reality, s.r.o. *)	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
MAX Finance, s.r.o. *)	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Realitní a inv. 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
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	178565817	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1

*) Tyto společnosti zanikly k 4.1. 2023 v rámci projektu přeshraniční fúze s nástupnickou společností STING HOTELS s.r.o.

***) Na základě projektu fúze sloučením ze dne 12.5.2023 došlo k zániku společností STINGcom, s.r.o., STING Stavby s.r.o., a Great Buy s.r.o. s přechodem veškerého jejich jmění na nástupnickou STING Rental Home a.s. Rozhodným dnem fúze je 1.1.2023.

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

Název společnosti	IČO	Podíl	Řízená
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Service a.s.	28190254	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Stavby s.r.o. (**)	27824209	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
Great Buy s.r.o. (**)	27824306	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Finance s.r.o.	27777596	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STINGCom, s.r.o. (**)	27857689	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING HOTELS s.r.o.	04520491	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Reality, s.r.o. *)	43895425	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
MAX Finance, s.r.o. *)	43895743	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Rental Home, a.s.	28205804	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Realitní a inv. skupina a.s.	17478359	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Dobročinný nadační fond	17857333	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
Rodinný nadační fond Martina	178565817	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo

*) Tyto společnosti zanikly k 4.1. 2023 v rámci projektu přeshraniční fúze s nástupnickou společností STING HOTELS s.r.o.

***) Na základě projektu fúze sloučením ze dne 12.5.2023 došlo k zániku společností STINGcom, s.r.o., STING Stavby s.r.o., a Great Buy s.r.o. s přechodem veškerého jejich jmění na nástupnickou STING Rental Home a.s. Rozhodným dnem fúze je 1.1.2023.

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

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

o společnost, kterou vlastní a ovládá stejný vlastník jako ostatní členy Realitní a investiční skupiny STING, z pohledu obchodního vedení a řízení jde o samostatnou společnost.

Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2023 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
Realitní kancelář STING s.r.o.	3 656	766	248	304
STING HOTELS s.r.o.	30	3 143	298	3 173
STING Service a.s.	2 080	-	13	-
Celkem transakce ve skupině	5 766	3 908	558	3 477

8. Ostatní skutečnosti

Valná hromada konaná dne 23. 6. 2023 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

Valná hromada schválila následující zprávy:

1. a) Valná hromada **vzala na vědomí** Zprávu člena představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a majetkových účastí za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022.

b) Valná hromada **vzala na vědomí** Zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022.

c) Valná hromada **vzala na vědomí** Zprávu dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, zahrnující též vyjádření dozorčí rady k přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 včetně zprávy auditora, ke Zprávě člena představenstva, stanovisko ke Zprávě o vztazích a k návrhu statutárního orgánu Společnosti na úhradu ztráty/rozdělení zisku neinvestiční a investiční části Společnosti, to vše za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022.

2. Valná hromada schválila řádnou účetní závěrku Společnosti za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022 včetně zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky a výsledek hospodaření Společnosti za účetní období od 1.1.2022 do 31.12.2022:

a) výsledek hospodaření neinvestiční části Společnosti za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 dle lokálních standardů ve výši 0,- Kč

b) výsledek hospodaření neinvestiční části Společnosti za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 dle IFRS ve výši 0,- Kč.

c) zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 dle lokálních standardů ve výši 49 243 645,48 Kč.

d) zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 dle IFRS ve výši 75 256 693,12 Kč.

3. a) Valná hromada schválila, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 dle lokálních standardů ve výši 49 243 645,48 Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Společnosti.

b) Valná hromada **schválila**, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 dle IFRS ve výši 75 256 693,12 Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Společnosti.

4. Valná hromada určila auditorem Společnosti pro následující účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ETL Audit & Advisory s.r.o., (e.č. KAČR 600), IČO: 271 18 649, zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze (odd. C, vl. 97660), sídlem Radlická 663/28, 150 00, Praha 5 – Smíchov, pověřený auditor: Ing. Helena Šulcová, o.č. 2137.

5. Valná hromada schválila Zprávu o odměňování za období od 1.1.2022 do 31.12.2022.

6. Valná hromada **vzala na vědomí** změnu statutu Společnosti včetně investiční přílohy k 26.6.2023 tak, jak je úplné znění statutu zachyceno v Příloze 19 zápisu z VH, a to rozhodnutím člena představenstva v Příloze 21 zápisu na základě návrhu dozorčí rady v Příloze 20 zápisu Společnosti, kdy zároveň s touto změnou vyslovil **souhlas**.

7. Valná hromada **vzala na vědomí** informace obsažené v Příloze 22 zápisu a vyslovila souhlas s tím, aby:

Společnost poskytovala nadačnímu fondu STING Dobročinný nadační fond, IČO 17857333, sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1 opakovaně dar, či případně v průběhu jednoho kalendářního roku i vícero darů, které však ve svém součtu za jeden kalendářní rok nesmí přesáhnout 5 % aktuálního, v daný moment učiněného, odhadu zisku Společnosti k 31.12. daného kalendářního roku, kdy výše daru bude vypočtena a navržena dozorčí radou dle následujícího mechanismu: Společnost stanoví odhad základu daně (tj. rozdíl mezi částkami na účtech účtové třídy 6 a 5 bez vlivu nedaňových nákladů); pokud odhad činí alespoň 100.000 Kč, pak schválená roční výše daru činí maximálně 5 % z tohoto základu. Výplatu každého takového daru navrženého dozorčí radou, až do maximální výše 5 % odhadu základu daně za daný kalendářní rok, bude oprávněn schválit člen představenstva

a zároveň **neshledává**, že by poskytování takového daru nebylo v zájmu Společnosti, a zákaz jeho poskytování tak nevydala.

8. Valná hromada dle ust. § 55 ZOK **vzala na vědomí** informace obsažené v Příloze 22 tohoto zápisu a vyslovila souhlas s tím, aby:

- korporace Realitní kancelář STING, s.r.o., IČO 25842625, sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec uzavřela se Společností kupní smlouvu, již Realitní kancelář STING, s.r.o. coby vlastník prodala Společnosti:
- pozemek p.č. 543/15 "ostatní plocha" a
- pozemek p.č. 543/16 "ostatní plocha"
- zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2069 pro obec a katastrální území Petrovice u Karviné za celkovou kupní cenu ve výši 12 062 203,- Kč splatnou do 31.12.2023,

dále:

- pozemek p.č. 768/3 "ostatní plocha" a
- pozemek p.č. 769 "zastavěná plocha a nádvoří", jehož součástí je stavba č.p. 540 "obč. vyb." v části obce Staré Město
- zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1049 pro obec a katastrální území Třinec (za celkovou kupní cenu, která bude uvedena v kupní smlouvě v rozmezí od 28 855 743,49 Kč do 37 574 468,09 Kč, a bude splatná do 31.12.2023

a zároveň **neshledával**, že by uzavření uvedené smlouvy nebylo v zájmu Společnosti, a zákaz jejího uzavření tak nevydal.

9. Valná hromada dle ust. § 55 ZOK **vzala na vědomí** informace obsažené v Příloze 22 zápisu a vyslovila souhlas s tím, aby:

- korporace STING Realitní a investiční skupina a.s., IČO 17478359, sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1 uzavřela se Společností smlouvu o převodu podílu, již Společnost převede korporaci STING Realitní a investiční skupina a.s. 100% podíl odpovídající vkladu ve výši 20.000.000,-
- Kč (slovy: dvacetmilionů korun českých) do základního kapitálu korporace KREDIT FINANCE, s.r.o., IČO 25846949, sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec za celkovou cenu ve výši 49 200 000,- Kč splatnou do 31.12.2023

a zároveň **neshledala**, že by uzavření uvedené smlouvy nebylo v zájmu Společnosti, a zákaz jejího uzavření tak nevydal.

2) Pro přijetí usnesení dle předchozího odstavce 1) bodů 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. a 9. tohoto článku III. zápisu z valné hromady hlasovali všichni přítomní akcionáři mající hlasovací právo, tj. akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, zvednutím ruky, tj. počtem 100% hlasů přítomných akcionářů, resp. 100% hlasů všech akcionářů, přičemž pro přijetí rozhodnutí je potřebný souhlas vlastníků zakladatelských akcií Společnosti, s nimiž je spojeno hlasovací právo, disponujících nadpoloviční většinou hlasů. Výsledek hlasování a rozhodný počet hlasů zjistil předseda VH svým pozorováním a z článku 26 stanov se závěrem, že **usnesení bylo přijato**.

V období od 30. 6. 2022 do data sestavení této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

9. Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu

K datu 30. 6. 2023 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

- KREDIT FINANCE, s.r.o., 1. máje 540, 739 61 Třinec, IČO: 25846949, 100 % podíl na základním kapitálu, je společností zabývající se poskytováním nebankovního spotřebitelského úvěru na bydlení a spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení na základě oprávnění České národní banky, které bylo této společnosti uděleno dne 21. 2. 2018.

Celková hodnota aktiv společnosti činí 60 854 tis. Kč. Aktiva společnosti tvoří téměř výhradně krátkodobé pohledávky, a to jak pohledávky v rámci skupiny, tak pohledávky z titulu poskytnutých spotřebitelských úvěrů. Vlastní kapitál představuje k 30. 6. 2023 výši 49 943 tis. Kč, což je 82,08 % celkových pasiv. Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem ve výši 20 000 Kč a nerozděleným ziskem ve výši 30 103 tis. Kč. Společnost vykázala za období leden až červen 2023 ztrátu ve výši 260 tis. Kč. Během období leden až červen 2023 bylo realizováno celkem 0 půjček.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

INFORMACE O IAS

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

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

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

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2023 v pololetní finanční zprávě vykázány odděleně pro investiční a neinvestiční část. Hodnoty ve srovnávacím období jsou uváděny v celkových hodnotách neodděleně.

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně pro investiční a neinvestiční část také hodnoty ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023. Hodnoty ve srovnávacím období jsou uváděny v celkových hodnotách neodděleně.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2022, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2022, a sestaveno dle IFRS,
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců minulého účetního období počínaje lednem do června 2022.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 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 mezitímní účetní závěrky: 25. 9. 2023

1. Účetní závěrka k 30. 6. 2023 a za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

1.1. Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2023

Aktiva

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2023 Neinvestiční	30. 6. 2023 Investiční	30. 6. 2023 Celkem	31. 12. 2022
Dlouhodobá aktiva		-	665 178	665 178	664 952
Investiční majetek	1	-	615 978	615 978	615 752
Podíly v ovládaných osobách	2	-	49 200	49 200	49 200
Krátkodobá aktiva		33 780	236 020	269 800	301 231
Poskytnuté půjčky	3	-	-	-	-
Zásoby	4	-	244 054	244 054	276 048
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	5	-	2 466	2 466	3 392
Daňové pohledávky			2 946	2 946	1 878
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	-22 719	11 061	8 466
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	8 826	8 826	11 006
Časové rozlišení aktiv		-	447	447	441
Aktiva celkem	6	33 780	901 198	934 978	966 183

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2023 Neinvestiční	30. 6. 2023 Investiční	30. 6. 2023 Celkem	31. 12. 2022
Vlastní kapitál		33 780	-	33 780	33 780
Základní kapitál		2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	-	1 255	1 255
Výsledek hospodaření běžného období		-	-	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 425	-	30 425	30 425
Vlastní kapitál celkem	7	33 780	-	33 780	33 780
Dlouhodobé půjčky a úvěry	8	-	57 939	57 939	77 050
Ostatní dlouhodobé závazky		-	2 340	2 340	1 379
Odložený daňový závazek		-	18 012	18 012	18 030
Dlouhodobé závazky		-	78 291	78 291	96 459
Krátkodobé půjčky a úvěry	9	-	152 876	152 876	173 956
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	7 720	7 720	1 678
Daňové závazky		-	1 035	1 035	299
Rezervy		-	3 730	3 730	4 395
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	21 724	21 724	25 329
Časové rozlišení pasiv		-	0	0	1 892
Krátkodobé závazky		-	187 085	187 085	207 549
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	7	-	635 822	635 822	628 395
Vlastní kapitál a závazky celkem		33 780	901 198	934 978	966 183
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		-	13 266	13 266*	13 838

* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2023, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

1.2. Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2023 Neinvestiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2023 Investiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2023 Celkem	Od 1. 1. do 30. 6. 2022 Celkem
Výnosy z investičního majetku	10	-	29 103	29 103	18 358
Výnosy ze zásob	11	-	7 996	7 996	22 592
Správní náklady	12	-	-19 255	-19 255	-14 794
Čistý provozní výsledek hospodaření	13	-	17 844	17 844	26 156
Osobní náklady		-	-1	-1	-397
Ostatní provozní výnosy	14	-	469	469	470
Ostatní provozní náklady	15	-	-1 618	-1 618	-4 456
Provozní výsledek hospodaření		-	16 694	16 694	21 773
Finanční výnosy	16	-	816	816	1 923
Finanční náklady	17		-9 896	-9 896	-7 509
Finanční výsledek hospodaření			-9 080	-9 080	-5 586
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	7 614	7 614	16 187
Daň z příjmu za běžnou činnost	18	-	-187	-187	5 647
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	7 427	7 427	21 834
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	7 427	7 427	21 834

1.3. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	2 100	1 255	30 425	33 780
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2022	2 100	1 255	30 425	33 780

1.4. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	2 100	1 255	30 425	33 780
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2023	2 100	1 255	30 425	33 780

1.5. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	546 197
Zisk/ztráta za období	21 834
Zůstatek k 30. 6. 2022	568 031

1.6. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2023	628 395
Zisk/ztráta za období	7 427
Zůstatek k 30. 6. 2023	635 822

1.7. Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2023	Od 1. 1. do 30. 6. 2022
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		7 614	16 186
Úpravy o nepeněžní operace	20	3 833	10 047
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	21	-6 010	-11 935
Změna stavu zásob	22	31 994	104 491
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		0	0
Změna stavu ostatních aktiv	23	-2 736	19 536
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	-14 112	29 230
Změna stavu ostatních závazků	25	-4 762	-22 047
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		15 821	145 509
Finanční činnost			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	26	-18 001	-6 816
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-18 001	-6 816
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-2 180	138 693
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		11 006	8 506
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		8 826	8 393

2. Všeobecné informace

2.1. Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika Fondu

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

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

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

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

Předmět podnikání Fondu

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

Obchodní firma a 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 30. červnu 2021 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

290 17 688

2.2. Členové statutárního a kontrolního orgánu k 30. 6. 2023

Člen představenstva:	Martin Zaremba
Dozorčí rada	
Předseda dozorčí rady:	Ing. Taťána Cieslarová FCCA
Člen dozorčí rady:	Gabriela Zarembová

2.3. Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

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

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

3. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu (dále jen “účetní závěrka”) byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů, zejm. v souladu s IAS 34, Mezitímní účetní výkaznictví, a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2022.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023. Zdůvodnění pro přípravu nekonsolidované účetní závěrky je uvedeno v části 3 Vymezení konsolidačního celku této pololetní finanční zprávy.

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Toto přesvědčení vedení Fondu se opírá o širokou škálu informací, které se týkají záměrů vedení Fondu, posouzení stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji, včetně rizik spojených s trvajícím válečným konfliktem na Ukrajině a makroekonomickou situací v ČR.

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady rizik na Fond a dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuace a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držení v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaným výnosům z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Vedení Fondu k datu účetní závěrky rovněž neobdrželo žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2023 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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. Investice a související výnosy jsou ve Výkazu o finanční pozici, resp. ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření prezentovány podle povahy způsobu zhodnocení těchto investic (např. výnosy z investičního majetku, výnosy ze zásob atp.).

Ekonomické charakteristiky investic Fondu jsou srovnatelné v následujících ohledech:

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

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

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. Přepočet cizí měny

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

G. Investiční majetek – klasifikace a ocenění

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

Položka „Investiční majetek“ obsahuje nemovitosti držené za účelem investice a nemovitosti ve výstavbě, které nejsou drženy ani za účelem užití pro vlastní potřeby ani za účelem prodeje v rámci běžného obchodního styku, ale za účelem generování výnosů z pronájmu nebo zvýšení hodnoty majetku.

Veškerý investiční majetek je oceněn na základě modelu reálné hodnoty stanovené jako jedna z možností podle IAS 40, Investice do nemovitostí. Na základě tohoto modelu je investiční majetek oceněn v reálné hodnotě platné k 31. 12. Rozdíly vzniklé v porovnání s aktuální účetní hodnotou před přeceněním (reálná hodnota předchozího období plus následné/dodatečné pořízení nemovitosti) jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos z investičního majetku.

H. Zásoby – nemovitosti určené k obchodování

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. 5.4 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 účtovány do výkazu zisku a ztráty.

- Ostatní investice – pohledávky

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

L. Ostatní finanční závazky

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

M. Úročené závazky

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

N. Finanční deriváty

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

O. Zápočet aktiv a závazků

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

P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

Q. Tvorba rezerv

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

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

R. Daň z příjmu

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

S. Daň z přidané hodnoty

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

T. Odložená daň

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

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

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

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

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

U. Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

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

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Fond již v době účetní závěrky posuzuje významnost každé transakce také z pohledu nové definice. Změna tedy nemá vliv na účetní závěrku Fondu.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé a Dlouhodobé závazky s kovenanty

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

IFRS 17 a úpravy IFRS 17 Pojistné smlouvy

Fond nevyvíjí aktivity v oblasti pojistných smluv, proto tento standard nebude mít žádný dopad na účetní závěrku.

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

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

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

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

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

Fond nevyužívá při své činnosti leasingů, a proto by navrhované úpravy neměly dopad na účetní závěrku.

4. Významné úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, posouzení relevantních informací, které jsou v současnosti považovány za realistické nebo pravděpodobné s ohledem na aktuálně dostupné informace. Vzhledem k

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

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

A. Významné předpoklady a odhady

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

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty). V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjištěný 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.

B. Významné úsudky

Změny reálné hodnoty u investičního majetku a zásob určených k obchodování

Úsudky a odhady reálné hodnoty investičního majetku a zásob určených k obchodování s sebou nesou riziko, že mohou vést k významným úpravám v jeho hodnotě. Reálná hodnota investičního majetku je k 31. 12. daného roku stanovena na základě kvalifikovaného odhadu určeného nezávislým znalcem. Kvalifikované odhady jsou stanoveny na základě kombinace modelů diskontovaných peněžních toků, tržní a srovnávací hodnoty. Příprava tohoto odhadu zahrnuje využití předpokladů, jako jsou výnosy a očekávané peněžní toky z pronájmu. Reálné hodnoty nemovitostí určených k obchodování jsou stanoveny na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

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

5. Vysvětlující poznámky k výkazům

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou zaokrouhleny na dvě desetinná místa, z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Číselné označení odstavce této kapitoly odkazuje na údaj ve sloupci "Poznámka" ve zkrácených mezitímých finančních výkazech uvedených v kap. 1.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2023 a 30. 6. 2023 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

5.1. Investiční majetek

Nejvýznamnější položkou aktiv Fondu je investiční majetek pořízený za účelem výnosů z nájmu, který tvoří 68,35 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 66,04 %). Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k pořízení ani prodeji žádné výnosové nemovitosti.

K datu 30. 6. 2023 žádná aktualizace ocenění výnosových nemovitostí neproběhla, tyto nemovitosti budou předmětem znaleckého ocenění standardně k 31. 12. Fond během sledovaného období investoval do technického zhodnocení vybraných nemovitostí v celkové výši 226 tis. Kč.

5.2. Podíly v ovládaných osobách

Fond nadále eviduje investici do dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., jejíž reálná hodnota ke konci roku 2023 činila 49 200 tis. Kč (49 200 tis. Kč na konci roku 2022). Činnost této dceřiné společnosti během sledovaného období byla srovnatelná s výkonem roku 2022. Fond nezaznamenal žádné indikace, že by došlo ke změně v reálné hodnotě investice.

5.3. Poskytnuté půjčky

Ve sledovaném období nebyly poskytnuty žádné půjčky.

5.4. Zásoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 27,08 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 29,61 %).

Pokud by zásoby pořízené za účelem zhodnocení a následného prodeje byly v souladu s požadavkem § 196 Zákona přeceněny k datu účetní závěrky na reálnou hodnotu, pak by na základě expertního odhadu společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o. jejich hodnota činila k 30. 6. 2023 částku 229 493 tis. Kč, tj. zvýšení o částku 36 510 tis. Kč.

5.5. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

Součástí krátkodobých aktiv Fondu ve sledovaném i srovnávacím období je oceňovací rozdíl ke swapu v hodnotě 2 466 tis. Kč, ke konci srovnávacího období 3 392 tis. Kč.

5.6. Aktiva celkem

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2023 hodnoty 901 198 tis. Kč (tj. 96,39% celkových aktiv) a k 31. 12. 2022 činila 932 403 tis. Kč (tj. 96,50%). Během sledovaného období Fond investoval do

pořízení a technického zhodnocení obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 21 456 tis. Kč, investice do výnosových nemovitostí neproběhly (kromě technického zhodnocení ve výši 226 tis. Kč).

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

5.7. Čistá aktiva připadající k investičním akciím

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2023 hodnoty 635 822 tis. Kč (tj. 68,00 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2022 činila 628 395 tis. Kč (tj. 65,04 % celkových aktiv). Nárůst absolutní hodnoty je způsoben výsledkem hospodaření dosaženým během sledovaného období.

5.8. Dlouhodobé půjčky a úvěry

Dlouhodobé závazky Fondu jsou tvořeny zejména dlouhodobou částí bankovních úvěrů, a to ve výši 57 939 tis. Kč k 30. 6. 2023 a ve výši 77 050 tis. Kč k 31. 12. 2022. Snížení zůstatku dlouhodobé části bankovních úvěrů je způsobeno postupným splácením dlužných jistin v minulosti načerpaných úvěrů a faktem, že ve sledovaném období nedošlo k načerpání nového investičního úvěru.

5.9. Krátkodobé půjčky a úvěry

Největší část krátkodobých půjček a úvěrů je tvořena krátkodobou částí investičních úvěrů a zůstatkem provozních úvěrů Fondu. Zůstatek krátkodobých půjček a úvěrů k 30. 6. 2023 činí 152 876 tis. Kč (173 956 tis. Kč k 31. 12. 2022). Růst této položky je způsoben dočerpáním provozního úvěru od České spořitelny, a.s. v souvislosti se zvýšením hodnoty obrátkových zásob Fondu.

5.10. Výnosy z investičního majetku

Během sledovaného období dosáhl Fond celkových výnosů z investičního majetku ve výši 29 103 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 18 358 tis. Kč). Tyto výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb, které oproti srovnávacímu období vzrostly o 10 745 tis. Kč (tj. o 58,53 %).

5.11. Výnosy ze zásob

Výnosy ze zásob představují marži dosaženou při prodeji obrátkových nemovitostí. Tato marže je tvořena prodejní cenou po odpočtu účetní hodnoty zásob a přímo přiřaditelných souvisejících nákladů (např. zprostředkovatelská provize, náklady řízení rizik a rekonstrukcí atp). Částka těchto výnosů ve sledovaném období činí 7 996 tis. Kč a 22 592 tis. Kč v období srovnávacím.

5.12. Správní náklady

Správní náklady, které sestávají zejména z nákupů služeb od spřízněné společnosti STING Service a.s. (užívání ochranné známky, servisní služby), nákupů energií, služeb administrátora a nákladů na opravy a údržbu nemovitostí, činí ve sledovaném období 19 255 tis. Kč, v období srovnávacím 14 794 tis. Kč.

5.13. Čistý provozní výsledek hospodaření

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl zisku ve výši 7 427 tis. Kč, v období srovnávacím se jednalo o zisk ve výši 26 156 tis. Kč (hlavním důvodem bylo přecenění).

5.14. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy obsahují zejména výnos z prodeje investičního majetku, výnos ze smluvních pokut a ostatní provozní výnosy. Výnosy dosáhly ve sledovaném období výše 469 tis. Kč, ve srovnávacím období 470 tis. Kč.

5.15. Ostatní provozní náklady

Ostatní provozní náklady, které jsou tvořeny především daněmi a poplatky, tvorbou a rozpouštěním rezerv a opravných položek k obchodním pohledávkám a jejich odpisem, nákladem za pojištění nemovitostí a nákladem z titulu krátícího koeficientu DPH, dosáhly ve sledovaném období hodnoty 1 618 tis. Kč a ve srovnávacím období 4 456 tis. Kč.

5.16. Finanční výnosy

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny zejména přijatými úroky z půjček ve skupině, které za 1. pololetí 2023 dosáhly 816 tis. Kč (1 923 tis. Kč v 1. pol. 2022).

5.17. Finanční náklady

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky, poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů a přeceněním derivátů, které ve sledovaném období dosáhly výše 9 896 tis. Kč a 7 509 tis. Kč v období srovnávacím. Přecenění derivátu k 30.6.2023 je v hodnotě 926 tis. Kč. Vyšší úrokové náklady ve sledovaném období souvisí s růstem úrokových sazeb. Nový bankovní úvěr nebyl ve sledovaném období načerpán.

5.18. Daň z příjmů

Daň z příjmů představuje jak dopad z titulu daně splatné, tak dopad z titulu daně odložené.

V oblasti splatné daně došlo ke snížení zaúčtované rezervy na daň z příjmů za období 1. pol. 2022 ve výši 1 614 tis. Kč a zaúčtování splatné daně z příjmů ve výši 1 819 tis. Kč. V období srovnávacím došlo ke snížení zaúčtované rezervy na daň z příjmů za období 1. pol. 2021 ve výši 1 337 tis. Kč a zaúčtování splatné daně z příjmů ve výši 2 545 tis. Kč.

Odložená daň vlivem absence přecenění majetku k 30. 6. 2023 poklesla s dopadem do výkazu o úplném výsledku hospodaření 18 tis. Kč. V období srovnávacím byl dopad do výkazu o úplném výsledku hospodaření 6 855 tis. Kč.

5.19. Úpravy o nepeněžní operace

Úpravy o nepeněžní operace zahrnují přecenění investičního majetku v hodnotě 5 727 tis. Kč, přecenění swapu -926 tis. Kč a přecenění úvěrů -149 tis. Kč.

Další úpravu o nepeněžní operace ve sledovaném období představuje zejména tvorba ostatních rezerv na budoucí náklad na opravu a odškodnění vlivem vodovodní havárie v bytech ve vlastnictví Fondu a dále aktualizace výše opravných položek k pohledávkám.

5.20. Změna stavu investičního majetku

Zvýšení hodnoty investičního majetku ve výši 226 tis. Kč během sledovaného období představuje investice do technického zhodnocení výnosových nemovitostí.

Ve srovnávacím období představuje částka 1 141 tis. Kč částku technického zhodnocení výnosových nemovitostí (zejména OD MOND a TUZEX) a odúčtování oceňovacího rozdílu.

5.21. Změna stavu zásob

Během sledovaného období došlo k prodeji obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 50 516 tis. Kč, k nákupu nemovitostí v pořizovací hodnotě 14 060 tis. Kč a investicím do technického zhodnocení ve výši 1 180 tis. Kč. Průčtovoaly se zálohy na pořízení a rekonstrukce obrátkových zásob v celkové hodnotě 1 579 tis. Kč.

5.22. Změna stavu ostatních aktiv

Změna stavu ostatních aktiv ve výši -2 736 tis. Kč je způsobena jednak zvýšením pohledávek z obchodních vztahů, zvýšením daně z příjmů a oceňovacím rozdílem k swapu.

5.23. Změna stavu krátkodobých finančních závazků

Snížení hodnoty krátkodobých finančních závazků ve výši 14 112 tis. Kč je způsobená splacením úvěrů a snížením závazku vůči společnostem Realitní a investiční skupiny STING z titulu reálného Cashpoolingu.

5.24. Změna stavu ostatních závazků

Změna stavu ostatních závazků ve výši -4 763 tis. Kč zahrnuje pokles závazků z obchodních vztahů v souvislosti s úhradou cen vykoupených nemovitostí.

5.25. Změna stavu dlouhodobých finančních závazků

Dlouhodobé finanční závazky se snížily během sledovaného období o 18 001 tis. Kč. Snížení je důsledkem pravidelného splácení investičních úvěrů Fondu. Žádný nový investiční úvěr nebyl načerpán.

6. Události po datu účetní závěrky

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

V Třinci dne 29. 9. 2023



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

Martin Zaremba
člen představenstva