

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024



Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	16
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024	17

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, 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. 2024 do 30. 06. 2024
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 směrnice Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele—ESMA/2015/1415cs

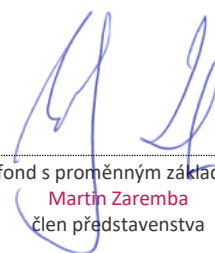
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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 27. 9. 2024



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: v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 4324	obchodního rejstříku dne 30. 12. 2009, vedeného u Krajského soudu
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
Zapísaný 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. 2023 činila 16 085,5815 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	2 100 ks
Přijetí k obchodování: cenných papírů Praha, a.s.)	nebyly uvedeny k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2023 činila 51 130,6880 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	12 900 ks
ISIN:	CZ0008041803
Název emise:	STING IFZPK
Přijetí k obchodování: trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.	Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném

Investiční akcie třídy B

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována k datu 31. 12. 2023 činila 1 427,3783 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	36 600 ks
ISIN:	CZ0008042876
Název emise:	STING TŘ. B SICAV
Přijetí k obchodování: trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)	od data 7. 11. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném

3. Údaje o majetkových účastech

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úroveň výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů k datu této pololetní zprávy fond nedržel žádnou majetkovou účast.

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 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, pozemky pro prodej nebo pro výstavbu a bytové domy, popř. rodinné domy nebo byty v osobním vlastnictví 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 příležitostí, 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 pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z 17 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období (tj. pololetí) realizována ztráta.

Významná část aktiv Fondu (68,20 %) je tvořena portfoliem 16 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 (25,84 % aktiv). Fond během sledovaného období prodal svou investici v podobě obchodního podílu. Poměr obchodních podílů na celkových aktivech Fondu činí 0,00 %.

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. 2024 do 30. 6. 2024 skončilo ziskem ve výši 12 119 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 69,30 % představují tržby z prodeje obrátkových nemovitostí a z 30,70 % 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 22 008 tis. Kč; oproti srovnávacímu období se snížily o 18 182 tis. Kč, tj. o 45,24 %.

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 2024 dosáhly částky 861 505 tis. Kč, což činí pokles o 64 762 tis. Kč (tj. o 6,99 %) oproti srovnávacímu období.

Na konci pololetí tvoří 68,27 % veškerých aktiv připadajících na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období se snížila o 451 tis. Kč, a to vlivem doposud nezařazených technických zhodnocení výnosových nemovitostí.

Krátkodobá aktiva připadající investiční části se oproti srovnávacímu období snížila o 64 311 tis. Kč, tj. o 18,46 %. Ke snížení krátkodobých aktiv přispělo snížení hodnoty obrátkových nemovitostí, kdy výše zásob na konci sledovaného období činí 231 341 tis. Kč, což představuje pokles o 39 022 tis. Kč oproti srovnávacímu období. Dalším vlivem je pokles hodnoty pohledávek z obchodních vztahů z hodnoty 66 037 tis. Kč na hodnotu 35 474 tis. Kč.

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 30.6.2024 (tis. Kč)	Cena k 31.12.2023 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	21 150	21 150
Bytový dům, Alšova 793	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	16 200	16 200
Rodinný dům Lipová 20, Třinec Staré Město	Pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	638	30.09.2022	12 300	12 300
Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov	1 746	13.09.2010	60 400	60 400
Přerov, Nábřeží 3338/104	pronájem nebytových prostor	Přerov	75	30.04.2013	2 900	2 900
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	113 000	113 000
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	100 300	100 300
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	26 300	26 300
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	22 900	22 900
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	71 500	71 500
Komerční nemovitost, Českosratská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	12 800	12 800
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár nad Sázavou	1 217	31.03.2017	31 950	31 950
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	14 600	14 600
Bytový dům Třinec Pod Břehem 796	Pronájem bytových prostor	Třinec	651	1.1.2021	63 800	63 800

Budova Svatováclavská, Karviná (bez pozemku)	pronájem bytových a nebytových prostor	Karviná	738	30.9.2022	7 600	7 600
Administrativní budova, Třinec 1. máje 540	Pronájem nebytových prostor	Třinec	784	5.12.2023	27 900	27 900

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 30. 6. 2024 (tis. Kč)	Počet	Cena k 31. 12. 2023 (tis. Kč)
Moravskoslezský	22	87 553	29	105 900
Byt	10	47 479	12	48 587
Rodinný dům	7	23 934	8	25 256
Bytový dům	1	3 148	1	2 640
Pozemek	2	1 227	5	6 272
Komerční objekt	2	11 765	3	23 145
Pardubický	3	11 446	3	11 037
Rekreační objekt	1	1 763	1	1 394
Rodinný dům	2	9 683	2	9 643
Zlínský	4	7 235	7	14 548
Byt	1	2 483	3	7 248
Rodinný dům	3	4 752	4	7 300
Olomoucký	0		1	1 524
Rodinný dům			1	1 524
Vysočina	2	18 740	2	17 328
Rodinný dům	1	4 341	1	2 929
Bytový dům	1	14 399	1	14 399
Jihočeský	1	2 918	1	2 918
Rodinný dům	1	2 918	1	2 918
Středočeský	1	8 102	1	8 095
Rodinný dům	1	8 102	1	8 095
Jihomoravský	1	5 676	2	11 372
Rodinný dům	1	5 676	2	11 372
Praha	2	12 212	5	29 033
Byt	2	12 212	5	29 033
Královéhradecký	2	8 110		
Byt	1	2 712		
Rekreační objekt	1	5 398		
Celkový součet	38	161 992	50	192 983

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 639 715 tis. Kč, což představuje nárůst o 12 119 tis. Kč oproti období srovnávacímu. Důvodem je dosažený výsledek hospodaření za 1. pololetí 2024.

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. 2024 dosáhly celkové výše 221 793 tis. Kč, což představuje pokles o 76 876 tis. Kč oproti srovnávacímu období.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými bankovními úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 3 652 tis. Kč, a to zejména z důvodu postupného splácení investičních úvěrů.

Krátkodobé závazky, tvořené především krátkodobou částí investičních úvěrů, oproti srovnávacímu období klesly o 73 224 tis. Kč na hodnotu 159 102 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. 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. Cílem proto bude zaměřit se na pozemkový development a výstavbu právě v oblasti rezidenčních nemovitostí

7. Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válkou na Ukrajině

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invází 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. 2024 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 popsanych 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 zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

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

- Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

- Ostatní rizika

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

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

8. 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
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 HOTELS s.r.o.	04520491	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká 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 Holding 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
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	21601933	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

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: STING Holding a.s.
Sídlo: Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 17478359
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27570

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou (ultimátním vlastníkem), která vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby, jakožto její akcionář, který má v držení 2 100 ks akcií což činil 100 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv ovládané osoby.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
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 HOTELS s.r.o.	04520491	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Dobročinný nadační fond	17857333	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	21601933	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
KREDIT FINANCE, s.r.o.	0	30	0	0
STING Service a.s.	7 356	598	2 614	0
STING HOTELS s.r.o.	0	3 808	0	0
STING Rental Home, a.s.	0	30	0	0
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	0	58	0	0
Celkem transakce ve skupině	7 356	4 524	2 614	0

9. Ostatní skutečnosti

Valná hromada konaná dne 21. 6. 2024 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

Valná hromada schválila následující zprávy:

- valná hromada **vzala na vědomí** Zprávu člena představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a majetkových účastí za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023
 - 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 1.1.2023 do 31.12.2023.
 - 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 1.1.2023 do 31.12.2023 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 1.1.2023 do 31.12.2023.
- Valná hromada schválila řádnou účetní závěrku Společnosti za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023 včetně zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky a výsledek hospodaření Společnosti za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023:
 - výsledek hospodaření neinvestiční části Společnosti za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 dle lokálních standardů ve výši 0,- Kč
 - výsledek hospodaření neinvestiční části Společnosti za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 dle IFRS ve výši 0,- Kč.

c) zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 dle lokálních standardů ve výši 32 825 150,11 Kč.

d) zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 dle IFRS ve výši -799 031,66 Kč.

3. a) Valná hromada schválila, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 dle lokálních standardů ve výši 32 825 150,11 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 1.1.2023 do 31.12.2023 dle IFRS ve výši -755 031,66 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 1.1.2024 do 31.12.2024 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 1.1.2023 do 31.12.2023.

6. Valná hromada **vzala na vědomí** změnu statutu Společnosti včetně investiční přílohy k 21.6.2024 tak, jak je úplné znění statutu zachyceno v Příloze 35 zápisu z VH, a to rozhodnutím člena představenstva v Příloze 33 zápisu na základě návrhu dozorčí rady v Příloze 34 zápisu Společnosti, kdy zároveň s touto změnou vyslovil **souhlas**.

7. Valná hromada **vzala na vědomí** zprávu dozorčí rady Společnosti včetně informace člena představenstva a smlouvy o kontokorentním úvěru tak, jak je úplné znění zprávy včetně jejich příloh zachyceno v Příloze 37 zápisu z VH.

8. Valná hromada odvolala s účinností k 21. 6. 2024 člena dozorčí rady Ing. Taťánu Cieslarovou jak z funkce předsedy dozorčí rady, tak z pozice člena dozorčí rady.

9. Valná hromada odvolala s účinností k 21.6.2024 člena dozorčí rady Gabrielu Zarembovou.

10. Valná hromada zvolila s účinností od 21. 6. 2024 člena dozorčí rady Ing. Taťánu Cieslarovou do funkce předsedy dozorčí rady.

11. Valná hromada zvolila s účinností od 21. 6. 2024 člena dozorčí rady Kateřinu Annu Witos do funkce člena dozorčí rady.

V období od 30. 6. 2024 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.

10. Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu

K datu 30. 6. 2024 Fond neneviduje v majetku žádné obchodní podíly.

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. 2024 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. 2024 do 30. 6. 2024. 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. 2023, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2023, 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 2023.**

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024

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:

1. Účetní závěrka k 30. 6. 2024 a za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2024

Aktiva

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2024 Neinvestiční	30. 6. 2024 Investiční	30. 6. 2024 Celkem	31. 12. 2023
Dlouhodobá aktiva		-	611 173	611 173	611 624
Investiční majetek	1	-	611 173	611 173	611 624
Podíly v ovládaných osobách	2	-	0	0	0
Krátkodobá aktiva		33 780	250 332	284 112	348 423
Poskytnuté půjčky	3	-	-	-	-
Zásoby	4	-	231 341	231 341	270 363
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	5	-	7 973	7 973	1 670
Daňové pohledávky			1 850	1 850	1 894
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	1 694	35 474	66 037
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	7 458	7 458	7 963
Časové rozlišení aktiv		-	16	16	496
Aktiva celkem	6	33 780	861 505	895 285	960 047

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2024 Neinvestiční	30. 6. 2024 Investiční	30. 6. 2024 Celkem	31. 12. 2023
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		-	-	-	-
Nerозdělený 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	-	42 675	42 675	48 002
Ostatní dlouhodobé závazky			3 334	3 334	1 553
Odložený daňový závazek		-	16 682	16 682	16 788
Dlouhodobé závazky		-	62 691	62 691	66 343
Krátkodobé půjčky a úvěry	9	-	147 941	147 941	162 414
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	0	0	563
Daňové závazky		-	7	7	3
Rezervy		-	3 501	3 501	3 657
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	7 452	7 452	63 383
Časové rozlišení pasiv		-	201	201	2 306
Krátkodobé závazky		-	159 102	159 102	232 326
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	7	-	670 140	670 140	627 596
Vlastní kapitál a závazky celkem		33 780	891 933	925 713	960 045
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		-	13 538	13 538	12 679

* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2024, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2024 Neinvestiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2024 Investiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2024 Celkem	Od 1. 1. do 30. 6. 2023 Celkem
Výnosy z investičního majetku	10	-	27 472	27 472	33 051
Výnosy ze zásob	11	-	12 172	12 172	27 477
Výnosy z podílů		-	-	-	2 200
Správní náklady	12	-	-22 008	-22 008	-40 190
Čistý provozní výsledek hospodaření	13	-	17 636	17 636	22 538
Osobní náklady		-	-5	-5	-3
Ostatní provozní výnosy	14	-	265	265	426
Ostatní provozní náklady	15	-	-2 646	-2 646	-7 566
Provozní výsledek hospodaření		-	15 250	15 250	15 395
Finanční výnosy	16	-	2 486	2 486	1 475
Finanční náklady	17	-	-5 952	-5 952	-18 060
Finanční výsledek hospodaření		-	-3 466	-3 466	-16 585
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	11 784	11 784	-1 190
Daň z příjmu za běžnou činnost	18	-	335	335	391
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	12 119	12 119	-799
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	12 119	12 119	-799

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

Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 100	1 255	30 425	33 780
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2024	2 100	1 255	30 425	33 780

Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2024	658 021
Zisk/ztráta za období	12 119
Zůstatek k 30. 6. 2024	670 140

Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2024	Od 1. 1. do 30. 6. 2023
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		11 784	7 614
Úpravy o nepeněžní operace	20	39 788	3 833
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	21	-1 850	-6 010
Změna stavu zásob	22	50 878	31 994
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		0	0
Změna stavu ostatních aktiv	23	23 743	-2 736
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	-15 036	-14 112
Změna stavu ostatních závazků	25	-104 509	-4 762
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		4 798	15 821
Finanční činnost			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		30 425	-
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	26	-5 303	-18 001
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		25 122	-18 001
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		29 920	-2 180
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		7 963	11 006
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		7 458	8 826

2. Všeobecné informace

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

Zapísaný 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

Členové statutárního a kontrolního orgánu k 30. 6. 2023

Člen představenstva:	Martin Zarembo
Dozorčí rada	
Předseda dozorčí rady:	Ing. Taťána Cieslarová FCCA
Člen dozorčí rady:	Kateřina Anna Witos

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 Sokolovská 700/113a, 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. 2023.

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. 2024 do 30. 6. 2024. Zdůvodnění pro přípravu nekonsolidované účetní závěrky je uvedeno v části 3 Vymezení konsolidačního celku této pololetní finanční zprávy.

C. 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 fluktuační a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držením v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaným výnosům z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Vedení Fondu k datu účetní závěrky rovněž neobdrželo žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2024 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

D. Vykazování podle segmentů

Fond v souladu se svým statutem investuje do nemovitostí na území České republiky, a dále do akcií, podílů a jiných forem účasti 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. 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.

I. 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 vyčlenění 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.

J. Výnosové a nákladové úroky

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

K. 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.

L. Finanční nástroje a jejich oceňování

- Peníze a peněžní ekvivalenty

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

- Investice do majetkových účastí

Jedním z investičních aktiv Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně 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.

M. 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.

N. 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.

O. 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.

P. 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.

Q. 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.

R. 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.

S. 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.

T. Daň z přidané hodnoty

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

U. 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 rozdílly a nevyužitá daňová ztráta 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.

V. 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.

a. Změny účetních metod a přepracování srovnatelných informací ve finančních výkazech

Fond v souladu s IAS 8, *Účetní pravidla, změny v účetních postupech a chyby* přistoupil k následujícím zpětným úpravám účetních informací ve srovnatelném období, tj. za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023.

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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

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 mezitímních finančních výkazech uvedených v kap. 1.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2024 a 30. 6. 2024 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

Investiční majetek

Nejvýznamnější položkou aktiv Fondu je investiční majetek pořízený za účelem výnosů z nájmu, který tvoří 68.27 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 63,71 %). Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k pořízení ani prodeji žádné výnosové nemovitosti.

K datu 30. 6. 2024 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 451 tis. Kč.

Podíly v ovládaných osobách

Fond nemá podíl v ovládaných osobách.

Poskytnuté půjčky

Ve sledovaném období nebyly poskytnuty žádné půjčky.

Zásoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 25,84 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 28,16 %).

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. 2024 částku 259 975 tis. Kč, tj. snížení o částku 18 728 tis. Kč.

Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

Součástí krátkodobých aktiv Fondu ve sledovaném i srovnávacím období je oceňovací rozdíl ke swapu v hodnotě 1 572 tis. Kč a poskytnutá půjčka do skupiny v rámci Cashpoolingu v hodnotě 6 401 tis. Kč.

Aktiva celkem

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2024 hodnoty 861 505 tis. Kč (tj. 96,23% celkových aktiv) a k 31. 12. 2023 činila 926 267 tis. Kč (tj. 96,48%). Během sledovaného období Fond investoval do pořízení a technického zhodnocení obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 24 423 tis. Kč, investice do výnosových nemovitostí neproběhly (kromě technického zhodnocení ve výši 451 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 srovnávacím období nevykazovala žádnou činnost, zůstatky se nezměnily.

Čistá aktiva připadající k investičním akciím

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2024 hodnoty 670 140 tis. Kč (tj. 72,39 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2023 činila 627 596 tis. Kč (tj. 65,37 % celkových aktiv). Nárůst absolutní hodnoty je způsoben výsledkem hospodaření dosaženým během sledovaného období.

Dlouhodobé půjčky a úvěry

Dlouhodobé závazky Fondu jsou tvořeny zejména dlouhodobou částí bankovních úvěrů, a to ve výši 42 675 tis. Kč k 30. 6. 2024 a ve výši 48 002 tis. Kč k 31. 12. 2023. 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.

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. 2024 činí 147 941 tis. Kč (162 414 tis. Kč k 31. 12. 2023). Snížení této položky je způsoben splacením částí provozního úvěru od České spořitelny, a.s.

Výnosy z investičního majetku

Během sledovaného období dosáhl Fond celkových výnosů z investičního majetku ve výši 27 472 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 33 051 tis. Kč). Tyto výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb.

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 12 172 tis. Kč a 27 477 tis. Kč v období srovnávacím.

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 22 008 tis. Kč, v období srovnávacím 40 190 tis. Kč.

Čistý provozní výsledek hospodaření

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl zisku ve výši 17 636 tis. Kč, v období srovnávacím se jednalo o zisk ve výši 22 538 tis. Kč.

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 265 tis. Kč, ve srovnávacím období 426 tis. Kč.

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 krátkého koeficientu DPH, dosáhly ve sledovaném období hodnoty 2 646 tis. Kč a ve srovnávacím období 7 566 tis. Kč.

Finanční výnosy

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny přijatými úroky z půjček ve skupině a přeceněním derivátů, které za 1. pololetí 2024 dosáhly 2 486 tis. Kč (1 475 tis. Kč v 1. pol. 2023).

Finanční náklady

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky a poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů, které ve sledovaném období dosáhly výše 5 952 tis. Kč a 18 060 tis. Kč v období srovnávacím. Vyšší úrokové náklady ve srovnávacím období souvisí s růstem úrokových sazeb. Nový bankovní úvěr nebyl ve sledovaném období načerpán.

Daň z příjmů

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

V oblasti splatné daně došlo k zaúčtování rezervy na daň z příjmů za období 1. pol. 2024 ve výši 229 tis. Kč. V období srovnávacím došlo k zaúčtování rezervy na daň z příjmů za období 1. pol. 2023 ve výši 968 tis. Kč.

Odložená daň k 30. 6. 2024 má dopad do výkazu o úplném výsledku hospodaření 106 tis. Kč. V období srovnávacím byl dopad do výkazu o úplném výsledku hospodaření snížen o 577 tis. Kč.

Úpravy o nepeněžní operace

Úpravy o nepeněžní operace zahrnují přecenění investičního majetku v hodnotě 7 063 tis. Kč, přecenění swapu -99 tis. Kč a přecenění úvěrů -1 930 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.

Změna stavu investičního majetku

Zvýšení hodnoty investičního majetku ve výši 451 tis. Kč během sledovaného období představuje investice do technického zhodnocení výnosových nemovitostí.

Ve srovnávacím období došlo ke snížení hodnoty o částku 4 128 tis. Kč.

Změna stavu zásob

Během sledovaného období došlo k prodeji obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 59 184 tis. Kč, k nákupu nemovitostí v pořizovací hodnotě 18 437 tis. Kč a investicím do technického zhodnocení ve výši 1 180 tis. Kč. Průúčtovaly se zálohy na pořízení a rekonstrukce obrátkových zásob v celkové hodnotě 5 986 tis. Kč.

Změna stavu ostatních aktiv

Změna stavu ostatních aktiv ve výši -24 304 tis. Kč je způsobena jednak zvýšením pohledávek z obchodních vztahů, zvýšením daně z příjmů a oceňovacím rozdílem k swapu.

Změna stavu krátkodobých finančních závazků

Snížení hodnoty krátkodobých finančních závazků ve výši 14 473 tis. Kč je způsobená splacením úvěrů.

Změna stavu ostatních závazků

Změna stavu ostatních závazků ve výši -55 931 tis. Kč zahrnuje pokles závazků z obchodních vztahů v souvislosti s úhradou cen vykoupných nemovitostí.

Změna stavu dlouhodobých finančních závazků

Dlouhodobé finanční závazky se snížily během sledovaného období o 5 327 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 11. 9. 2024



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

Martin Zaremba
člen představenstva