

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025



Obsah

Pololetní finanční zpráva	1
Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	15
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2025	16

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. 2025 do 30. 06. 2025
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.
STING Holding	„STING Holding“, představuje 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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele–ESMA/2015/1415cs

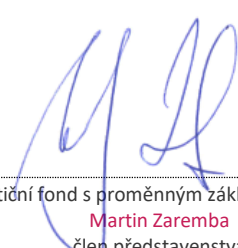
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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 29. 9. 2025



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
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. 2024 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. 2024 činila 60 270,7820 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. 2024 činila 1 513,0210 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 úrovní 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 investice Fondu do nemovitostí je rezidenční trh v ČR. Výnosové nemovitosti pořizované za účelem výnosů z nájmu jsou soustředěny na území Moravy, zejm. Severní Moravy a jde o bytové domy i nemovitosti s bytovými i nebytovými prostory. Fond dále nakupuje pozemky pro přímý prodej nebo development (tj. zhotovení infrastruktury nebo pro výstavbu) a bytové domy, popř. rodinné domy nebo byty v osobním vlastnictví nemovitosti pořizované za účelem dalšího prodeje, a to 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 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 s vyšší přidanou hodnotou, tj. nemovitosti vyžadující rozsáhlejší rekonstrukce či development (inženýring), 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 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období (tj. pololetí) realizována ztráta.

Významná část aktiv Fondu (69,48 %) 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 (21,58 % aktiv). Fond během sledovaného období prodal svou investici v podobě obchodního podílu.

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. 2025 do 30. 6. 2025 skončilo ziskem ve výši 12 935 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 80,58 % představují tržby z nájmu a souvisejících služeb a 11,29 % z prodeje obrátkových nemovitostí. Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k prodeji investičního majetku ani obchodního podílu, pouze byly dvě výnosové nemovitosti od 1. 1. 2025 přeřazeny do zásob se záměrem jejich rozprodeje.

Provozní náklady investiční části Fondu související se správou portfolia (správní náklady) činí za sledované období 23 153 tis. Kč; oproti srovnávacímu období se zvýšily o 1 145 tis. Kč, tj. o 5,20 %. Toto navýšení je v souladu s růstem rozsahu a hodnoty portfolia investičního majetku.

Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami, a to jednou ročně k datu účetní závěrky oceněním znalce. K datu vyhotovení pololetní finanční zprávy Fond provádí posouzení reálné hodnoty na základě expertního odhadu a vývoje na relevantním trhu.

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 2025 dosáhly částky 1 024 863 tis. Kč, což činí nárůst o 302 tis. Kč (tj. o 0,03 %) oproti srovnávacímu období.

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.

Na konci pololetí tvoří 73,09 % veškerých aktiv připadajících na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období se zvýšila o 13 824 tis. Kč, a to zejm. vlivem doposud nezařazených technických zhodnocení výnosových nemovitostí.

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 31.12.2024 (tis. Kč)	Cena k 30.6.2025 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	24 300	24 300
Bytový dům, Alšova 793	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	16 100	16 100
Rodinný dům Lipová 20, Třinec Staré Město	Pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	638	30.09.2022	13 400	13 400
Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov	1 746	13.09.2010	65 700	65 700
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	159 500	159 500
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	112 700	112 700
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	30 400	30 400
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	21 600	21 600
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	78 000	78 000
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	13 800	13 800
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	15 700	15 700
Bytový dům Třinec Pod Břehem 796	Pronájem bytových prostor	Třinec	651	1.1.2021	98 000	98 000
Budova Svatováclavská, Karviná (bez pozemku)	pronájem bytových a nebytových prostor	Karviná	738	30.9.2022	12 000	12 000

Administrativní budova, Třinec 1. máje 540	Pronájem nebytových prostor	Třinec	784	5.12.2023	29 000	29 000
--	-----------------------------------	--------	-----	-----------	--------	--------

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 30. 6. 2025 (tis. Kč)	Počet	Cena k 31. 12. 2024 (tis. Kč)
Moravskoslezský	23	104 102	22	62 926
Byt	7	42 337	7	28 188
Rodinný dům	7	30 528	8	28 420
Bytový dům	1	3 355	1	3 383
Pozemek	6	7 220	5	1 537
Komerční objekt	2	20 662	1	1 396
Pardubický	1	5 541	2	9 822
Rodinný dům	1	5 541	2	9 822
Zlínský	3	5 794	3	5 967
Pozemek	1	2 907	1	2 980
Rodinný dům	2	2 887	2	2 986
Olomoucký	1	5 541	1	2 411
Rodinný dům			1	2 411
Nebytový	1	5 541		
Jihočeský	1	2 918	1	3 022
Rodinný dům	1	2 918	1	3 022
Praha	2	9 602	1	4 220
Byt	2	9 602	1	4 220
Vysočina	1	26 660		
Bytový dům	1	26 660		
Královéhradecký	1	5 633	1	5 834
Rodinný dům	1	5 633	1	5 834
Celkový součet	33	165 791	31	94 205

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 775 929 tis. Kč, což představuje nárůst o 12 581 tis. Kč oproti období srovnávacímu.

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. 2025 dosáhly celkové výše 248 936 tis. Kč, což představuje pokles o 12 277 tis. Kč oproti srovnávacímu období, a to zejména v oblasti splacení provozních úvěrů. Ke konci sledovaného období Fond využíval závazkové pozice reálného cashpoolingu ve skupině STING Holding ve výši 11 808 tis. Kč.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

V následujícím pololetí je záměrem Fondu nadále sledovat makroekonomický vývoj a regulatorní opatření vlády ČR a současně využít stabilní kapitálovou pozici k aktivnímu rozšiřování investičních aktivit. Fond se nyní soustředí zejména na pozemkový development v oblasti rezidenčních nemovitostí, na akvizice nových výnosových nemovitostí v dobrém fyzickém stavu s dlouhodobým investičním potenciálem, na technické zhodnocení vybraných výnosových nemovitostí za účelem rozšíření výnosů z nájmu o nové prostory a také na nákupy obchodních podílů v nemovitostních společnostech s cílem následných fúzí a začlenění jejich nemovitostí do portfolia Fondu.

Cílem těchto kroků je systematické navyšování a zhodnocování majetku Fondu, a to prostřednictvím vyhledávání investičních příležitostí, které umožní stabilní růst výnosů a diverzifikaci portfolia. Strategií Fondu tak zůstává nejen zajištění hodnoty již držených aktiv, ale především jejich rozšíření o nové projekty, které v delším horizontu přinesou významný kapitálový i výnosový efekt.

7. Vyjádření k možným rizikům souvisejícím s válkou na Ukrajině

Od roku 2022 nadále trvá válečný konflikt na Ukrajině, který se postupně proměnil v dlouhodobý faktor ovlivňující mezinárodní politickou i ekonomickou stabilitu a přetrvávající bezpečnostní rizika. Tyto skutečnosti mohou mít v širším kontextu vliv na evropskou energetickou bezpečnost, stabilitu dodavatelských řetězců a na investiční klima v regionu.

Fond k 30. 6. 2025 nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo zasažena vojenským konfliktem nebo bezpečnostními incidenty. Fond neidentifikoval zásadní ohrožení své finanční pozice, výkonnosti, peněžních toků, likvidity, dodavatelských řetězců, personální kapacity ani kybernetické bezpečnosti. Fond rovněž není závislý na komoditách nebo aktivech pocházejících z dotčených trhů.

S ohledem na dlouhodobý charakter nájemních smluv u výnosových nemovitostí ovládaných Fondem a stabilní spolupráci s partnery Fond neočekává významný negativní dopad konfliktu na své podnikání, přesto nadále sleduje vývoj mezinárodní situace a vyhodnocuje související rizika.

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 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
STING Rental a.s.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Martin Zarembo	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
EPULARIS, s.r.o.	24793647	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

A. Ovládající osoba

Přímá ovládající osoba

Název: STING Holding a.s.
Sídlo
Ulice: Na Florenci 1332/23
Obec: Praha 1
PSČ: 110 00
IČO: 17478359

Ovládající osoba (ultimátní vlastník)

Jméno: Martin Zarembo
Bydliště
Ulice: Vendryně 39
Obec: Vendryně
PSČ: 739 94
Dat. nar.: 18. 12. 1974

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

B. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
STING Rental a.s.	25846949	1.máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	17856817	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
STING Holding a.s.	17478359	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	21601933	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
EPULARIS, s.r.o.	24793647	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Dobročinný nadační fond	17857333	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1

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

Název společnosti	Podíl	Řízená	Prostřednictvím
STING Rental a.s.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
STING Service a.s.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo	
STING Holding	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	Rodinný nadační fond Martina Zaremby
STING Dobročinný nadační fond	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
EPULARIS, s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.

Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2025 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
STING Rental a.s.	77	105	0	0
STING Service a.s.	7 528	780	1 401	0
STING HOTELS s.r.o.	0	3 808	0	31
STING Holding	6	54	0	0
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	0	2 826	0	23 900
EPULARIS, s.r.o.	0	929	0	33 200
Celkem transakce ve skupině	7 611	8 502	1 401	57 131

9. Ostatní skutečnosti

V období od 30. 6. 2025 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. 2025 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. 2025 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. 2025 do 30. 6. 2025. 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. 2024, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2024, 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 2024.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2025

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. 2025 a za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

1.1. Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2025

Aktiva

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2025 Neinvestiční	30. 6. 2025 Investiční	30. 6. 2025 Celkem	31. 12. 2024
Dlouhodobá aktiva		-	773 789	773 789	759 965
Investiční majetek	1	-	735 504	735 504	728 193
Podíly v ovládaných osobách	2	-	-	-	12 850
Ostatní podíly	3	-	5 085	5 085	5 085
Poskytnuté půjčky	4	-	33 200	33 200	13 837
Krátkodobá aktiva		33 780	251 074	284 854	298 376
Zásoby	5	-	228 460	228 460	231 034
Poskytnuté půjčky	4	-	5 932	5 932	26 276
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	6	-	1 054	1 054	3 421
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	7 696	41 476	29 030
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	7 892	7 892	8 595
Časové rozlišení aktiv		-	40	40	20
Aktiva celkem	7	33 780	1 024 863	1 058 643	1 058 341

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2025 Neinvestiční	30. 6. 2025 Investiční	30. 6. 2025 Celkem	31. 12. 2024
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
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	8	-	775 929	775 929	763 348
Ostatní nedělitelné fondy			7 710	7 710	7 710
Ostatní kapitálové fondy			67 844	67 844	67 844
Výsledek hospodaření běžného období			12 935	12 935	135 752
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období			687 440	687 440	552 042
Dlouhodobé závazky		-	97 575	98 692	100 078
Dlouhodobé půjčky a úvěry	9	-	74 609	75 726	75 726
Ostatní dlouhodobé závazky			-	-	2 199
Odložený daňový závazek		-	22 966	22 966	22 153
Krátkodobé závazky		-	151 361	139 553	161 135
Krátkodobé půjčky a úvěry	10	-	122 978	122 978	145 956
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	11 808	0	0
Daňové závazky		-	766	766	1 096
Rezervy		-	4 078	4 078	3 714
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	11 649	11 649	10 227
Časové rozlišení pasiv		-	82	82	142
Pasiva		33 780	1 024 865	1 047 954	1 058 341

1.2. Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2025 Neinvestiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2025 Investiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2025 Celkem	Od 1. 1. do 30. 6. 2024 Celkem
Výnosy z investičního majetku	11	-	38 466	38 466	27 472
Výnosy z poskytnutých půjček	12	-	3 883	3 883	-
Výnosy ze zásob	13	-	5 390	5 390	12 172
Výnosy z podílů		-	-	-	-
Správní náklady	14	-	-23 153	-23 153	-22 008
Čistý provozní výsledek hospodaření	15	-	24 586	24 586	17 636
Osobní náklady		-	-175	-175	-5
Ostatní provozní výnosy	16	-	449	449	265
Ostatní provozní náklady	17	-	-4 362	-4 362	-2 646
Provozní výsledek hospodaření		-	20 498	20 498	15 250
Finanční výnosy	18	-	-1 290	-1 290	2 486
Finanční náklady	19		-5 367	-5 367	-5 952
Finanční výsledek hospodaření			- 6 657	- 6 657	-3 466
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	13 841	13 841	11 784
Daň z příjmu za běžnou činnost	20	-	-906	-906	335
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	12 935	12 935	12 119
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	12 935	12 935	12 119

1.3. 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

1.4. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	2 100	1 255	30 425	33 780
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2025	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. 2025 do 30. 6. 2025

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2025	762 994
Zisk/ztráta za období	12 935
Zůstatek k 30. 6. 2025	775 929

1.6. Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2025	Od 1. 1. do 30. 6. 2024
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		13 841	11 784
Úpravy o nepeněžní operace	21	2 945	7 542
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	22	-7 395	-6 709
Změna stavu zásob	23	15 424	39 119
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		981	0
Změna stavu ostatních aktiv	24	476	25 597
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	25	-22 978	-15 036
Změna stavu ostatních závazků	26	1 033	-60 126
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		4 327	4 798
Finanční činnost			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	27	-5 030	-1 766
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-5 030	-1 766
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		-703	-505
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		8 595	7 963
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		7 892	7 458

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. 2024

Člen představenstva:	Martin Zaremba
Dozorčí rada	
Předseda dozorčí rady:	Ing. Taťána Cieslarová FCCA
Člen dozorčí rady:	Bc. Kateřina Anna Witos, DiS.

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. 2024.

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. 2025 do 30. 6. 2025. 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 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. 2025 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 ve skupině STING Holding a.s. 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. Přepočítání 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 záúčtuje, 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 zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou 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 vykazány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykazání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Fondu.

N. Finanční deriváty

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

O. Zápočet aktiv a závazků

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

P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

Q. Tvorba rezerv

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

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

R. Daň z příjmu

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

S. Daň z přidané hodnoty

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

T. Odložená daň

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

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 **úrovní 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 **úrovní 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. 2025 a 30. 6. 2025 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 71,77 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 71,07 %). Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k pořízení ani prodej žádné výnosové nemovitosti.

K datu 30. 6. 2025 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 9 107 tis. Kč.

5.2. Podíly v ovládaných osobách

Fond nemá podíl v ovládaných osobách. Ve srovnávacím období k 31.12.2024 Fond evidoval podíl ve spol. a2zPrague s.r.o. Hodnota tohoto podílu činila 12.850 tis. Kč, což tvořilo 1,25 % aktiv investiční části Fondu. K 1.1.2025 došlo na základě Projektu přeměny ze dne 13.11.2024 ke sloučení tohoto obchodního podílu s Fondem.

5.3. Ostatní podíly

Položka ostatních podílů ve sledovaném i srovnávacím období představuje investici do dluhopisů, včetně alikvotní části úroků.

5.4. Poskytnuté půjčky

Ve sledovaném období byly poskytnuty půjčky v celkové výši 39 132 tis. Kč, tj. 3,82 % aktiv investiční části Fondu (z toho 30 500 tis. Kč na pořízení nemovitostí a 5 932 tis. Kč na development ve skupině). Ve srovnávacím období byly poskytnuty půjčky v celkové výši 40 113 tis. Kč, tj. 3,92 % aktiv investiční části Fondu (z toho 26 592 tis. Kč půjčky na pořízení nemovitostí a 11 470 tis. Kč na jiné investice ve skupině).

5.5. Zásoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 22,29 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 22,55 %).

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 STING Service a.s. jejich hodnota činila k 30. 6. 2025 částku 332 726 tis. Kč.

5.6. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

Součástí krátkodobých aktiv Fondu ve sledovaném i srovnávacím období je oceňovací rozdíl ke swapu v hodnotě 1 054 tis. Kč, resp. 3 421 tis. Kč.

5.7. Aktiva celkem

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2025 hodnoty 1 024 863 tis. Kč (tj. 96,81 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2024 činila 1 024 561 tis. Kč (tj. 96,81 %). Během sledovaného období Fond investoval do technického zhodnocení obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 13 790 tis. Kč, investice do výnosových nemovitostí neproběhly (kromě technického zhodnocení ve výši 9 107 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.

5.8. Čistá aktiva připadající k investičním akciím

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2025 hodnoty 775 929 tis. Kč (tj. 73,29 % celkových pasiv) a k 31. 12. 2024 činila 763 348 tis. Kč (tj. 72,13 % celkových pasiv). Nárůst absolutní hodnoty je způsoben výsledkem hospodaření dosaženým během sledovaného období.

5.9. Dlouhodobé půjčky a úvěry

Dlouhodobé závazky Fondu jsou tvořeny zejména dlouhodobou částí bankovních úvěrů, a to ve výši 74 609 tis. Kč k 30. 6. 2025 a ve výši 75 726 tis. Kč k 31. 12. 2024. 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.

5.10. 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. 2025 činí 122 978 tis. Kč (145 956 tis. Kč k 31. 12. 2024). Snížení této položky je způsobeno splacením částí provozního úvěru od České spořitelny, a.s.

5.11. Výnosy z investičního majetku

Během sledovaného období dosáhl Fond celkových výnosů z investičního majetku ve výši 38 466 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 27 472 tis. Kč). Tyto výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb.

5.12. Výnosy z poskytnutých půjček

Položka výnosů z poskytnutých půjček ve sledovaném období představuje úroky přijaté při splacení poskytnuté půjčky na transakce spojené s nemovitostmi. Ve srovnávacím období nedošlo ke splacení půjček.

5.13. 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 5 390 tis. Kč a 12 172 tis. Kč v období srovnávacím.

5.14. 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 23 153 tis. Kč, v období srovnávacím 22 008 tis. Kč.

5.15. Čistý provozní výsledek hospodaření

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl zisku ve výši 24 586 tis. Kč, v období srovnávacím se jednalo o zisk ve výši 17 636 tis. Kč.

5.16. 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 449 tis. Kč, ve srovnávacím období 265 tis. Kč.

5.17. 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 4 362 tis. Kč a ve srovnávacím období 2 646 tis. Kč.

5.18. Finanční výnosy

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny přijatými úroky z půjček ve skupině a přeceněním derivátů. S ohledem na vývoj úrokových sazeb vyhlášených ČNB představovalo přecenění úrokových swapů za sledované období snížení hodnoty ve výši 1 692 tis. Kč, zatímco ve srovnávacím období dosáhlo zvýšení hodnoty ve výši 1 930 tis. Kč.

5.19. Finanční náklady

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky a poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů, které ve sledovaném období dosáhly výše 5 367 tis. Kč a 5 952 tis. Kč v období srovnávacím.

5.20. Daň z příjmů

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

5.21. Úpravy o nepeněžní operace

Úpravy o nepeněžní operace zahrnují zejm. tvorbu opravných položek a rezerv v celkové hodnotě 1 063 tis. Kč a přecenění swapů a úvěrů v celkové výši 1 882 tis. Kč.

5.22. Změna stavu investičního majetku

Zvýšení hodnoty investičního majetku ve výši 7 395 tis. Kč během sledovaného období představuje zejm. zaplacené investice do technického zhodnocení výnosových nemovitostí.

5.23. Změna stavu zásob

Během sledovaného období došlo k prodeji obrátkových nemovitostí, jejichž pořizovací hodnota byla 24 763 tis. Kč a nakoupil nové nemovitosti v hodnotě 13 790 tis. Kč. Dále Fond uhradil zálohy na pořízení a rekonstrukce obrátkových zásob v celkové hodnotě 983 tis. Kč.

5.24. Změna stavu ostatních aktiv

Změna stavu ostatních aktiv během sledovaného období je nevýznamná.

5.25. Změna stavu krátkodobých finančních závazků

Snížení hodnoty krátkodobých finančních závazků představuje pohyb v zůstatku kontokorentních závazků.

5.26. Změna stavu ostatních závazků

Změna stavu ostatních závazků během sledovaného období je nevýznamná.

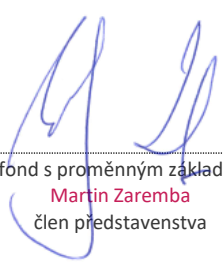
5.27. Změna stavu dlouhodobých finančních závazků

Dlouhodobé finanční závazky se snížily během sledovaného období o 1 766 tis. Kč jako důsledek pravidelného splácení investičních úvěrů Fondu. Žádný nový investiční úvěr nebyl načerpán.

6. Události po datu účetní závěrky

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

V Třinci dne 29. 9. 2025



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

Martin Zaremba
člen představenstva