

Pololetní zpráva

za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

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

Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu	5
Číselné údaje	23
Zkrácená mezitímní účetní závěrka	24

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
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. 2022 do 30. 6. 2022
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.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

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
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
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
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
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

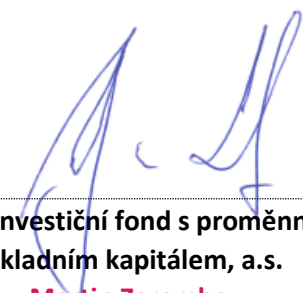
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva (dle § 119 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu) 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. 2022



**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.suif.cz/
Telefonní číslo:	+420 800 944 944
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 30. 12. 2009, vedeného u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 4324
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 100 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO: 453 17 054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360
Obhospodařovatel Fondu:	Samosprávný investiční fond
Vznik Fondu: (dále také „Fond“)	21. 12. 2009

2 CENNÉ PAPIRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy nebyla stanovena poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2021 činila 16 085,5815 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	2 100 ks
Přijetí k obchodování:	nebyly uvedeny k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy nebyla stanovena k datu 31. 12. 2021 činila 49 496,7130 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	12 900 ks
ISIN:	CZ0008041803
Název emise:	STING IFZPK
Přijetí k obchodování:	Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017.

Investiční akcie třídy B

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy nebyla stanovena k datu 31. 12. 2021 činila 1 270,3616 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	36 600 ks
ISIN:	CZ0008042876
Název emise:	STING TŘ. B SICAV
Přijetí k obchodování:	od data 7. 11. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

3 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad 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. Důvodem držby majetkových účastí Fondu je zhodnocení peněžních prostředků investorů.

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

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

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

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

Dceřiná společnost	Oblast působení	Země působení	Podíl na základním kapitálu	
			2022	2021
KREDIT FINANCE, s.r.o. IČO: 25846949	Poskytování nebankovního spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %

Fond během své činnosti:

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

EXIT STRATEGIE

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

KRITÉRIA DLE B85A až B85M

Fond je nástrojem kolektivního investování a představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal

investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje. Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. exit strategií B85F až B85H) řízen tak, aby tento profit investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Fond tak podle IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka, splňuje všechny výše uvedené základní předpoklady pro klasifikaci Investiční jednotky. Podle IFRS 10 může Investiční jednotka posoudit další skutečnosti a na základě jejich vyhodnocení využít možnosti výjimky z konsolidace. Své majetkové účasti pak Investiční jednotka nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Fond oceňuje a hodnotí výkonnost všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou, účtuje své investice do nemovitostí v souladu s modelem IAS 40 Investice do nemovitostí a zároveň pro své investice do přidružených podniků a společných podniků uplatňuje výjimku z uplatnění ekvivalenční metody dle IAS 28, svá finanční aktiva oceňuje dle IFRS 9.

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

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

Společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. je držitelem povolení k poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení a spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění zákona č. 183/2017 Sb. (dále jen „ZSÚ“), které obdržela dne 21. 2. 2018. Záměrem investice, tj. držby 100 % obchodního podílu je možný následný prodej v závislosti na zvýšení vnitřní hodnoty společnosti s ohledem na pozitivní progres podnikatelské činnosti vyplývající ze získání nebankovní licence výše popsané.

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

Výstupní strategie s obchodním záměrem investičního majetku

K 30. 6. 2022 Fond vlastní ve svém portfoliu 14 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 83 investic pořízených za účelem prodeje. V souvislosti s vývojem realitního trhu, všechny nemovitosti vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací. Obchodním záměrem Fondu je tyto nemovitosti držet, zhodnocovat rekonstrukcemi a generovat výnosy z nájmu nebo jejich prodeje.

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

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

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

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

- ▲ Fond má více než jednoho investora – Struktura investorů k 30. 6. 2022 je následující:
- Martin Zaremba (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
 - Realitní kancelář STING, s. r. o. (vlastnictví zakladatelských a investičních akcií)
 - Ostatní investoři (vlastnictví 7 600 kusů investičních akcií)

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

- ▲ Fond má investory, kteří nejsou spřízněnými stranami účetní jednotky – zatímco zakladatelské a investiční akcie ve vlastnictví pana Zaremby a společnosti Realitní kancelář STING, s. r. o. jsou akciemi ve vlastnictví spřízněných osob, další investiční akcie jsou k 30. 6. 2022 ve vlastnictví pěti investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.

- ▲ Fond má vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu nebo obdobné podíly – Investoři získávají za poskytnuté zdroje podíl na vlastním kapitálu ve formě investičních akcií. Fond proto tento předpoklad splňuje.

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

4 ČINNOSTI FONDU

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

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

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

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

AKTUÁLNÍ SITUACE V ODVĚTVÍ FONDU

Fond v rámci sestavení řádné účetní závěrky a výroční zprávy za rok končící 31. 12. 2021 informoval v části následných událostí o svém vyhodnocení vlivu opatření přijatých vládou ČR ke zmírnění dopadů pandemie COVID-19 na činnost Fondu, a také potenciálních důsledků vpádu ruských vojsk na Ukrajinu. Fond po datu této účetní závěrky poskytuje ubytování uprchlickým rodinám ve čtyřech objektech, přičemž část souvisejících nákladů je Fondu kompenzována prostřednictvím příspěvků od Moravskoslezského kraje. Situace v obou těchto oblastech je k datu této pololetní zprávy z pohledu vedení Fondu stabilizovaná.

Opatření přijatá ČNB ke zmírnění tempa růstu cen nemovitostí, související nárůst inflace a probíhající energetická krize jako důsledek válečného konfliktu na Ukrajině výrazně podpořily sezónní pokles nabídky a poptávky po nemovitostech v letních měsících. Fond v období po datu účetní závěrky realizoval ve vybraných lokalitách prodej po uplatnění slev výhradně za účelem zvýšení atraktivity nabízených nemovitostí. S ohledem na úroveň a kvalitu nabízených nemovitostí v portfoliu Fond nerealizoval ani v následném období na žádném z obchodních případů ztrátu. Vývoj a situaci na realitním trhu v ČR však vedení Fondu nadále důkladně sleduje a průběžně vyhodnocuje, a dále důsledně uplatňuje opatření k zajištění likvidity Fondu.

Přijatá opatření k zajištění likvidity

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

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

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

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

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z 48 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období (tj. pololetí) realizována ztráta.

Významná část aktiv Fondu (57,14 %) je tvořena portfoliem 14 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 (40,09 % aktiv). Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Poměr obchodních podílů na celkových aktivech Fondu činí 5,13 %.

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. 2022 do 30. 6. 2022 skončilo ztrátou ve výši 28 349 tis. Kč.

Hlavním důvodem poklesu zisku je přecenění zásob evidovaných a přeceněných k 31.12.2021, které byly prodávány během sledovaného období do 30.6.2022. Oceňovací rozdíly účtované do nákladů dosáhly částky 45 785 tis. Kč. Bez vlivu tohoto přecenění by Fond dosáhl zisku 17 436 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 zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu z 65,39 % představují tržby z prodeje obrátkových nemovitostí a z 34,61 % 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 14 794 tis. Kč; oproti srovnávacímu období vzrostly o 751 tis. Kč, tj. o 5,35 %.

Majetek

V souladu se stanovami a statutem Fond oceňuje svůj majetek a závazky reálnými hodnotami dvakrát ročně, a to vždy k datu účetní závěrky. K datu vyhotovení pololetní zprávy jsou majetek a závazky aktualizovány na reálné hodnoty.

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 2022 dosáhly částky 1 050 192 tis. Kč, což činí pokles o 27 109 tis. Kč (tj. o 2,52 %) oproti srovnávacímu období.

Na konci pololetí tvoří 55,35 % veškerých aktiv připadajících na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období vzrostla o 1 141 tis. Kč, a to zejm. vlivem záloh na rekonstrukce souvisejících s doposud nezařazeným technickým zhodnocením výnosových nemovitostí.

Krátkodobá aktiva připadající investiční části se oproti srovnávacímu období snížila o 28 250 tis. Kč, tj. o 6,07 %. Ke snížení krátkodobých aktiv přispělo snížení hodnoty obrátkových nemovitostí, kdy výše zásob na konci sledovaného období činí 394 668 tis. Kč, což představuje pokles o 23 529 tis. Kč oproti srovnávacímu období. Dalším vlivem je pokles hodnoty skupinového cashpoolingu, a to z pohledávky 20 828 tis. Kč na závazek v hodnotě 31 854 tis. Kč. Opačný efekt má zvýšení pohledávek z obchodních vztahů z hodnoty 5 523 tis. Kč na hodnotu 19 843 tis. Kč v důsledku prodeje obrátkových nemovitostí uhrazených po konci sledovaného období. Fond ke konci sledovaného období nevykazuje žádnou půjčku vůči ovládající a řídicí osobě.

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 (m ²)	Datum pořízení	Cena k 30.6.2022 (tis. Kč)	Cena k 31.12.2021 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	21 200	21 200
Bytový dům, Alšova 793	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	12 900	12 900
Komerční nemovitost, Karola Šliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná	1 167	30.11.2009	10 000	10 000
Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov	1 746	13.09.2010	59 000	59 000
Přerov, Nábřeží 3338/104	pronájem nebytových prostor	Přerov	75	30.04.2013	3 100	3 100
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	112 000	112 000
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	113 200	113 200
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	16 600	16 600
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	15 150	15 150
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	57 200	57 200
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	29 800	29 800
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár nad Sázavou	1 217	31.03.2017	24 550	24 550
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	19 150	19 150

Bytový dům Třinec Pod Břehem 796	Pronájem bytových prostor	Třinec	651	1.1.2021	66 000	66 000
-------------------------------------	---------------------------------	--------	-----	----------	--------	--------

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 30. 6. 2022 (tis. Kč)	Počet	Cena k 31. 12. 2021 (tis. Kč)
Moravskoslezský	43	147 374	48	244 944
Byt	18	51 182	21	69 480
Rodinný dům	18	59 261	16	50 724
Pozemek	2	5 042	6	92 180
Komerční dům	4	26 082	4	26 630
Rozestavěná stavba	1	5 807	1	5 930
Pardubický	7	23 554	6	15 780
Byt	2	5 836	1	3 000
Rodinný dům	4	17 458	2	9 210
Pozemek			2	2 510
Rekreační objekt	1	260	1	1 060
Zlínský	8	15 408	6	10 650
Byt	3	6 951	2	5 680
Rodinný dům	4	7 126	2	2 940
Pozemek	1	1 330	1	1 380
Rekreační objekt			1	1 060
Olomoucký	6	17 083	9	30 060
Byt	3	10 442	6	16 060
Rodinný dům	2	4 860	2	4 540
Rekreační objekt	1	1 782		
Komerční dům			1	9 460
Vysočina	7	34 977	7	36 050
Byt	1	1 831	1	1 910
Komerční dům	1	14 462	1	14 700
Rodinný dům	4	12 759	3	11 020
Rozestavěná stavba	1	5 925	1	6 050
Rekreační objekt			1	2 370
Jihočeský	3	114 062	1	28 450
Rodinný dům	1	2 861	-	-
Pozemek	2	111 201	1	28 450
Středočeský	2	5 049	1	957

Rekreační objekt	1	843	1	957
Byt	1	4 206	-	-
Jihomoravský	3	12 351	10	38 670
Rodinný dům	3	12 351	8	32 080
Byt	-	-	2	6 590
Praha	4	20 394	-	-
Byt	4	20 394	-	-
Královehradecký	-	-	1	3 680
Rekreační objekt	-	-	1	3 680
Celkový součet	83	390 252	89	409 243
Zaplacené zálohy na kupní ceny		4 416		8 954
Celkový součet		394 668		418 197

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 656 654 tis. Kč, což představuje pokles o 28 349 tis. Kč oproti období srovnávacímu. Důvodem je dosažený výsledek hospodaření za 1. pololetí 2022.

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. 2022 dosáhly celkové výše 359 756 tis. Kč, což představuje nárůst o 1 238 tis. Kč oproti srovnávacímu období.

Dlouhodobé závazky oproti srovnávacímu období klesly o 9 274 tis. Kč. Jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými bankovními úvěry, které byly během účetního období postupně spláceny.

Krátkodobé závazky oproti srovnávacímu období klesly o 21 342 tis. Kč na hodnotu 220 249 tis. Kč. Jsou tvořeny především krátkodobou částí investičních úvěrů, avšak hlavním důvodem jejich poklesu je snížení krátkodobých obchodních závazků z neuhrazených kupních cen u vykoupených obrátkových nemovitostí. Krátkodobé obchodní závazky a ostatní pasiva poklesly ke konci sledovaného období o 21 392 tis. Kč.

6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V následujícím pololetí je záměrem Fondu sledovat stávající makroekonomický vývoj, zejm. situaci týkající se vysoké míry inflace propisující se do zvýšeného nájmu, a dále dopadu vysokých cen energií na nájemníky výnosových nemovitostí a jejich platební morálku. Protože se Fondu podařilo včas vstoupit do dlouhodobého vztahu na dodávku energií, které Fond dále přenáší na své nájemníky, neočekáváme v následujícím období výrazné změny ve struktuře nebo počtu nájemníků platících své závazky řádně a včas.

V oblasti prodeje obrátkových nemovitostí očekáváme pokračující stagnaci na straně poptávky po koupi, a to jednak v důsledku sezónního poklesu během léta, a jednak v souvislosti s vysokou úrovní úrokových sazeb

vyhlašovaných ČNB. Tyto faktory jsou doplněny obavami domácností i investorů z výrazného nárůstu nákladů na energie a pokračujícího růstu cen potravin a vysokých cen pohonných hmot. Ve druhé polovině následného období proto očekáváme zvýšenou nabídku nemovitostí od investorů, kteří pořizovali nemovitosti za účelem výnosů z nájmu, stejně jako rezidenčních nemovitostí prodávaných v důsledku optimalizace (např. společné bydlení více generací) nebo prodeje nemovitosti a přechodu do nájemního bydlení. Nabídku podle našich zkušeností rozšíří také vlastníci nemovitostí, kteří nebudou zvládat splácet své úvěry na bydlení nebo budou nabízet nedostavěné nemovitosti z důvodu nedostatku prostředků na dofinancování stavby. Kupujícími nadále budou přednostně zájemci s hotovostí a bonitní zájemci, kteří budou splňovat konzervativní kritéria stanovená pro čerpání úvěrů na bydlení ze strany ČNB letos v dubnu.

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. Vyplyvá 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.

7 VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO/dat. nar.	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540. 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Stavby s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
MAX Finance, s.r.o.	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Martin Zaremba	18.12.1974	Vendryně 39, 739 94 Vendryně, Česká republika

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

Ovládající osoba

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

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

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
Realitní kancelář STING, s.r.o.	25842625	1. máje 540. 739 61 Třinec, Česká republika
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Stavby s.r.o.	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Great Buy s.r.o.	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Finance s.r.o.	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STINGCom, s.r.o.	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
STING Reality, s.r.o.	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská
MAX Finance, s.r.o.	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská
STING Rental Home, a.s.	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

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

Název společnosti	IČO	Podíl	Řízená
Realitní kancelář STING,	25842625	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
STING Service a.s.	28190254	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo
STING Stavby s.r.o.	27824209	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
Great Buy s.r.o.	27824306	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
STING Finance s.r.o.	27777596	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
STINGCom, s.r.o.	27857689	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
STING HOTELS s.r.o.	04520491	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
STING Reality, s.r.o.	43895425	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo
MAX Finance, s.r.o.	43895743	100% podíl p. Martin Zarembo	Nepřímo
STING Rental Home, a.s.	28205804	100% podíl p. Martin Zarembo	Přímo

Ovládající osoba v účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. (IČO 25846949), a to prostřednictvím společnosti **STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (IČO 29017688), jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl v této společnosti.** Ovládající osoba v účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společnosti MAX FINANCE, s.r.o. (IČO 43895743), a to prostřednictvím společnosti STING Finance s.r.o. (**IČO 27777596**), jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl v této společnosti.

Pan Martin Zarembo je dále ovládající osobou vůči společnosti STING PARADISE, S.A. se sídlem v Hondurasu, ve které vlastní 100% podíl. Z pohledu tamní legislativy jde o neaktivní nemovitostní společnost, které jako takové nebylo přiděleno RTN (tj. ekvivalent IČO). Zatímco ostatní osoby ovládané Martinem Zarembo jsou

podrobeny jednotnému řízení a jedná se tak o členy koncernu, společnost STING PARADISE, S.A. součástí koncernu není, neboť řídicí osoba na tuto společnost nevyvíjí vliv za účelem dlouhodobého prosazování koncernových zájmů v rámci jednotné politiky koncernu, koordinaci a koncepční řízení ani jedné z významných složek nebo činností v rámci podnikání koncernu. Ačkoliv jde tedy o společnost, kterou vlastní a ovládá stejný vlastník jako ostatní členy Realitní a investiční skupiny STING, z pohledu obchodního vedení a řízení jde o samostatnou společnost.

Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2022 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
Realitní kancelář STING s.r.o.	6 619	872	248	304
STING HOTELS s.r.o.	217	3 201	298	3 173
STING Service a.s.	1 507	-	13	-
STING Stavby s.r.o.	-	-	-	-
Celkem transakce ve skupině	8 343	4 073	558	3 477

8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada konaná dne 10. 3. 2022 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

1. Valná hromada projednala skutečností dle § 56 ZOK

Valná hromada vzala na vědomí, že člen představenstva Fondu, pan Martin Zaremba, měl v úmyslu uzavřít s Komerční bankou, a.s., IČO 45317054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl B vložka 1360, sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407 (dále jen „banka“), smlouvu o úvěru, na jejímž základě mu bankou měl být poskytnut úvěr ve výši 30 000 tis. Kč, který má být zajištěn zástavním právem zřízeným smluvně ve prospěch banky k nemovitým věcem ve vlastnictví Fondu zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na LV 899 pro obec a katastrální území Třinec, část obce Staré Město. Valná hromada neshledala, že by zřízení zajištění uvedené smlouvy o úvěru ve prospěch banky nebylo v zájmu Fondu, a zákaz zřízení tohoto zajištění zástavním právem k nemovitým věcem ve vlastnictví Fondu tak valná hromada nevydala.

2. Valná hromada projednala změny ve složení výboru pro audit

Valná hromada odvolala z funkce člena výboru pro audit Fondu tyto osoby:

- Taťánu Cieslarovou, nar. 31. 10. 1978, bytem Nýdek 427, PSČ 739 96
- Gabrielu Kropovou, nar. 6. 9. 1971 bytem Třinec – Lyžbice, Beskydská 698, PSČ 739 61
- Dagmar Kulišovou, nar. 13.04. 1976, bytem Třinec – Oldřichovice, Oldřichovice 836, PSČ739 61

3. Valná hromada rozhodla o nových členech výboru pro audit

Bylo navrženo, aby se novými členy výboru staly osoby:

- Taťána Cieslarová, nar. 31. 10. 1978, bytem Nýdek 427, PSČ 739 96

Jako dosavadní členka výboru pro audit na pozici místopředsedy splňuje podmínku odborné způsobilosti dle Zákona o Auditorech.

- Pavla Henzelová, nar. 27.11.1982, bytem Olomouc, U Gregoráku 405/17, PSČ 779 00

Tato osoba má vysokoškolské ekonomické a právní vzdělání, je nezávislá na Společnosti a splňuje podmínku odborné způsobilosti dle ZA, kdy jde o advokátku poskytující právní služby vícero subjektům, mimo jiné též v oblasti korporátního práva (přeměny obchodních korporací) a agendy compliance (především kontrola plnění povinností dle AML zákona).

- Jana Krzemieňová, nar. 27.11.1970, bytem Třinec, Máchova 638, PSČ 739 61

Tato osoba je nezávislá na Společnosti a má praxi v oblasti účetnictví a kontrol plnění povinností v souladu s vnitřními předpisy.

Valná hromada sdělené informace projednala a rozhodla o odvolání stávajících členů výboru pro audit a zvolení členů výboru pro audit s účinností k 10.3.2022, a rovněž rozhodla o délce funkčního období do 31.12.2025.

Valná hromada konaná dne 27. 6. 2022 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

1. Valná hromada schválila následující zprávy:

a) Valná hromada vzala na vědomí Zprávu člena představenstva o podnikatelské činnosti Fondu a majetkových účastí za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

b) Valná hromada vzala na vědomí Zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

c) Valná hromada vzala na vědomí Zprávu dozorčí rady Fondu o výsledcích její kontrolní činnosti, zahrnující též vyjádření dozorčí rady k přezkoumání řádné účetní závěrky Fondu za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 včetně zprávy auditora, ke Zprávě člena představenstva, stanovisko ke Zprávě o vztazích a k návrhu statutárního orgánu Fondu na úhradu ztráty/rozdělení zisku neinvestiční a investiční části Fondu, to vše za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

2. Valná hromada schválila řádnou účetní závěrku Fondu za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 včetně zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky a výsledek hospodaření Fondu za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021:

a) výsledek neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2021 dle lokálních standardů ve výši 0 Kč.

b) výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2021 dle IFRS ve výši 0 Kč.

c) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2021 dle lokálních standardů ve výši 58 374 tis. Kč.

d) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2021 dle IFRS ve výši 256 289 tis. Kč.

3. Valná hromada schválila převod hospodářského výsledku Fondu:

a) Valná hromada schválila, aby zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 dle lokálních standardů ve výši 58 374 tis. Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Fondu.

b) Valná hromada schválila, aby zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 dle IFRS ve výši 256 288 tis. Kč byla převedena na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Fondu.


4. Valná hromada určila auditorem Fondu pro následující účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 společnost PP Advisory & Audit s.r.o., IČO 27118649, sídlem Palác Valdek, Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2, v OR zapsanou u Městského soudu v Praze (odd. C, vl. 97660).

5. Valná hromada schválila zprávu o odměňování za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

V období od 30. 6. 2021 do data sestavení této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

9 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

K datu 30. 6. 2022 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

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

Celková hodnota aktiv společnosti činí 69 366 tis. Kč. Aktiva společnosti tvoří téměř výhradně krátkodobé pohledávky, a to jak pohledávky v rámci skupiny, tak pohledávky z titulu poskytnutých spotřebitelských úvěrů. Vlastní kapitál představuje k 30. 6. 2022 výši 50 044 tis. Kč, což je 72,14 % celkových pasiv. Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem ve výši 20 000 Kč a nerozděleným ziskem ve výši 29 473 tis. Kč. Společnost vykázala za období leden až červen 2022 zisk ve výši 471 tis. Kč. Během období leden až červen 2022 bylo realizováno celkem 12 půjček v celkové hodnotě 8 642 tis. Kč. Celkové výnosy z úroků a poplatků představují k 30. 6. 2022 částku 1 467 tis. Kč.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní 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. 2022 v pololetní 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. 2022 do 30. 6. 2022. 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. 2021, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2021, 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 2021.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka

za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

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

1. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. 6. 2022 A ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022

1.1 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2022

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2022 Neinvestiční	30. 6. 2022 Investiční	30. 6. 2022 Celkem	31. 12. 2021
Dlouhodobá aktiva		-	613 126	613 126	611 985
Investiční majetek	1	-	562 576	562 576	561 435
Podíly v ovládaných osobách	2	-	50 550	50 550	50 550
Krátkodobá aktiva		33 780	403 286	437 066	465 316
Poskytnuté půjčky	3	-	-	-	-
Zásoby	4	-	394 668	394 668	418 197
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	5	-	3 750	3 750	20 828
Daňové pohledávky			-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	-13 937	19 843	5 523
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	8 393	8 393	8 506
Časové rozlišení aktiv		-	10 412	10 412	12 262
Aktiva celkem	6	33 780	1 016 412	1 050 192	1 077 301

Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2022 Neinvestiční	30. 6. 2022 Investiční	30. 6. 2022 Celkem	31. 12. 2021
Vlastní kapitál		33 780	-	33 780	33 780
Základní kapitál		2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	-	1 255	1 255
Výsledek hospodaření běžného období		-	-	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 425	-	30 425	30 425
Vlastní kapitál celkem	7	33 780	-	33 780	33 780
Dlouhodobé půjčky a úvěry	8	-	85 773	85 773	92 770
Ostatní dlouhodobé závazky			1 395	1 395	1 214
Odložený daňový závazek		-	20 485	20 485	22 943
Dlouhodobé závazky		-	107 653	107 653	116 927
Krátkodobé půjčky a úvěry	9	-	176 161	176 161	176 661
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	31 854	31 854	-
Daňové závazky		-	651	651	1 281
Rezervy		-	7 671	7 671	6 516
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	35 609	35 609	57 001
Časové rozlišení pasiv		-	157	157	131
Krátkodobé závazky		-	252 103	250 103	241 590
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	7	-	656 654	656 654	685 003
Vlastní kapitál a závazky celkem		33 780	1 016 412	1 050 192	1 077 301
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)		-	13 266	13 266*	13 838

* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2022, nicméně nejde o hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu dvakrát ročně, avšak k datu této zprávy nebyla stanovena. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

**1.2 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do	Od 1. 1. do	Od 1. 1. do	Od 1. 1. do
		30. 6. 2022 Neinvestiční	30. 6. 2022 Investiční	30. 6. 2022 Celkem	30. 6. 2021 Celkem
Výnosy z investičního majetku	10	-	18 358	18 358	22 294
Výnosy ze zásob	11	-	-23 194	-23 194	627
Správní náklady	12	-	-14 794	-14 794	-14 043
Čistý provozní výsledek hospodaření	13	-	19 630	19 630	8 878
Osobní náklady		-	-397	-397	-11
Ostatní provozní výnosy	14	-	470	470	713
Ostatní provozní náklady	15	-	-4 456	-4 456	-6 271
Provozní výsledek hospodaření		-	-24 013	-24 013	3 309
Finanční výnosy	16	-	1 923	1 923	60
Finanční náklady	17		-7 509	-7 509	-2 892
Finanční výsledek hospodaření			-5 586	-5 586	-2 832
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	-29 599	-29 599	477
Daň z příjmu za běžnou činnost	18	-	1 250	1 250	37
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	-28 349	-28 349	514
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	-28 349	-28 349	514

**1.3 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 100	1 255	30 425	33 780
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2021	2 100	1 255	30 425	33 780

**1.4 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

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

**1.5 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2021	428 714
Zisk/ztráta za období	514
Zůstatek k 30. 6. 2021	429 228

**1.6 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2022	685 003
Zisk/ztráta za období	-28 349
Zůstatek k 30. 6. 2022	656 654

**1.7 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2022 DO 30. 6. 2022**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2022	Od 1. 1. do 30. 6. 2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		-29 600	477
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	20	55 833	19 730
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	21	-11 935	-5 074
Změna stavu zásob	22	-22 513	-70 703
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-	-
Změna stavu ostatních aktiv	23	7 735	51 954
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	29 230	24 743
Změna stavu ostatních závazků	25	-22 047	12 419
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		6 704	33 546
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	26	-6 816	-6 761
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		-6 816	-6 761
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		112	22 786
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		8 506	6 326
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		8 393	33 112

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 SÍDLLO

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 2022 splacen v plné výši.

IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

2.2 ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 30. 6. 2022

ČLEN PŘEDSTAVENSTVA Martin Zaremba

DOZORČÍ RADA

Předseda dozorčí rady: Ing. Taťána Cieslarová FCCA

Člen dozorčí rady: Gabriela Zarembová

2.3 ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI, ADMINISTRÁTOROVI A DEPOZITÁŘI

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

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

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

3. ÚČETNÍ POSTUPY

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

A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu (dále jen “účetní závěrka”) byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů, zejm. v souladu s IAS 34, *Mezitímní účetní výkaznictví*, a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. 12. 2021.

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. 2022 do 30. 6. 2022. Zdůvodnění pro přípravu nekonsolidované účetní závěrky je uvedeno v části 3 *Vymezení konsolidačního celku* této pololetní 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 aktuální makroekonomickou situací, výhledy ČNB v oblasti úrokových sazeb, růstu cen energií v souvislosti s vpádem ruských vojsk na Ukrajinu, i růstu inflace.

Vedení Fondu dospělo k závěru, že výše popsané skutečnosti 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. 2022 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, a nebo 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 zvláště 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

Fond má dle § 196 Zákona povinnost přecenit na reálnou hodnotu veškerý svůj majetek, tj. nemovitosti pořízené do portfolia za účelem zhodnocení aktiv, do kterých Fond investuje prostředky získané od investorů, ať už formou výnosů z nájmu, úroků či dividend u obchodních podílů nebo výnosů z případného prodeje. Rozhodnutí o formě realizace záležitosti čistě na (a) příležitostech, které na trhu vyhledávají obchodníci, a (b) posouzení případné marže (tzn. pokud marže není dostatečná, k realizaci prodeje nedochází a může dojít k rozhodnutí nemovitost namísto prodeje pronajmout a generovat výnosy z nájmu). Určující je tedy spekulace na maximalizaci obchodní marže, tj. dle IAS 2, Zásoby. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, která je snížena o náklady související s prodejem. Rozdíly mezi aktuální účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos ze zásob. Požadavek ocenění v reálné hodnotě vyplývá z §196 odst. 1 a 2 Zákona, na jehož základě ČNB při udělení

povolení Fondu k činnosti samosprávného fondu schválila Stanovy a Statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky.

I. Výnosové a nákladové úroky

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

J. Výnosy z dividend

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

K. Finanční nástroje a jejich oceňování

- **Peníze a peněžní ekvivalenty**

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

- **Investice do majetkových účastí**

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

- **Ostatní investice – pohledávky**

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

L. Ostatní finanční závazky

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

M. Úročené závazky

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

N. Finanční deriváty

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

O. Zápočet aktiv a závazků

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

P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

Q. Tvorba rezerv

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

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

R. Daň z příjmu

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

S. Daň z přidané hodnoty

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

T. Odložená daň

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

k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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

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

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

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

U. Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

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

- **IAS 1** – dne 23. ledna 2020 došlo k vydání úpravy standardu s názvem „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)“. Úprava osahuje obecnější přístup ke klasifikaci závazků dle IAS 1 na základě smluvních ujednání k datu účetní závěrky ve vztahu k vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci.

Účinnost změn nastává dne 1. ledna 2023. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018–2020

- **IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví**

Ve vztahu k účtování o kumulativních kurzových rozdílech poskytuje úprava dodatečnou úlevu dceřinému podniku, který se stane prvouživatелеm IFRS později než jeho mateřský podnik. V důsledku této úpravy si dceřiný podnik využívající výjimku může nyní rovněž zvolit možnost ocenit kumulativní

kurzové rozdíly (u všech zahraničních jednotek) v zůstatkové hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřského podniku na základě dne přechodu mateřského podniku na IFRS, za daných podmínek.

- **IFRS 9 Finanční nástroje**

Úprava objasňuje, že při aplikaci 10 % testu při posuzování, zda má být odúčtován finanční závazek, účetní jednotka zahrnuje pouze poplatky uhrazené nebo obdržené mezi účetní jednotkou (dlužníkem) a věřitelem, vč. poplatků uhrazených nebo obdržených účetní jednotkou či věřitelem jménem druhého z nich. Úprava se aplikuje prospektivně na modifikace a směny, k nimž dojde k datu nebo po datu, k němuž účetní jednotka tuto úpravu poprvé použije.

- **IFRS 17 a úpravy IFRS 17 Pojistné smlouvy**

Standard stanovuje zásady pro uznávání, oceňování, vykazování a zveřejňování pojistných smluv a nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy. Obecný model bude využívat současné předpoklady pro odhad částky, načasování a nejistoty budoucích peněžních toků a bude explicitně oceňovat náklady na tuto nejistotu. Úpravy odkládají datum prvotní aplikace IFRS 17 (včetně úprav) na roční účetní období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

- **IFRS 3 Podnikové kombinace**

Odkaz na koncepční rámec z roku 2018 namísto Rámce z roku 1989. Nabyvatel musí aplikovat IAS 37 k určení toho, zda k datu akvizice existuje současný závazek, který je důsledkem minulých událostí. Dále nabyvatel nevykazuje podmíněná aktiva nabytá v podnikové kombinaci. Úpravy jsou účinné pro podnikové kombinace, u kterých datum akvizice připadá na počátek či po začátku prvního účetního období začínajícího 1. ledna 2022 nebo po tomto datu.

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

Při prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem jsou zisky nebo ztráty vyplývající ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti vykázány v hospodářském výsledku mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v tomto přidruženém nebo společném podniku. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

- **IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení**

Úpravy zakazují odečítat od pořizovací ceny položky pozemků, budov a zařízení jakékoli příjmy z prodeje položek generované předtím, než je aktivum připraveno k používání. Účetní jednotka následně vykazuje příjmy z prodeje takových položek a související náklady v hospodářském výsledku. Účetní jednotka oceňuje náklady na tyto položky dle IAS 2 Zásoby. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

- **IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky**

Náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, zahrnují jak přírůstkové náklady na splnění smlouvy, tak alokaci dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním smluv. Jde o smlouvy, u nichž nebyly na začátku ročního účetního období splněny veškeré své závazky. Nedochozí k přepracování srovnávacích období. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

- **IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby**
Požadavky IFRS určují, jak by měla účetní jednotka ve své účetní závěrce prezentovat a zveřejňovat různé typy účetních změn. Změny v účetních pravidlech se musí uplatňovat retrospektivně, zatímco změny v účetních odhadech se vykazují prospektivně. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.
- **IAS 1 a stanoviska k aplikaci IFRS v oblasti významnosti (materiality)**
Účetní jednotky měly zveřejňovat místo podstatných účetních pravidel významná (materiální) účetní pravidla. Na podporu těchto úprav vypracovala Rada také pokyny a příklady, které vysvětlují a ukazují použití „čtyřstupňového procesu stanovení významnosti (materiality)“ popsaného ve Stanovisku k aplikaci IFRS č. 2: Úsudky o významnosti (materialitě) při zveřejňování účetních pravidel. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.
- **IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce**
Účetní jednotka neuplatní u transakcí, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům. Na základě úprav standardu IAS 12 účetní jednotka související odloženou daňovou pohledávku nebo závazek vykázat musí, přičemž na vykázání případné odložené daňové pohledávky se vztahují kritéria zpětné získatelnosti dle IAS 12. Fond neočekává, že by uvedené úpravy měly významný dopad na účetní závěrku.

4. VÝZNAMNÉ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, posouzení relevantních informací, které jsou v současnosti považovány za realistické nebo pravděpodobné s ohledem na aktuálně dostupné informace (např. jako informace související s růstem cen energií nebo vývoj válečného konfliktu na Ukrajině). Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků. Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity 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 **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. 2022 a 30. 6. 2022 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 57,14 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 53,80 %). Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k pořízení ani prodeji žádné výnosové nemovitosti.

K datu 30. 6. 2022 proběhla aktualizace ocenění výnosových nemovitostí oceněných na základě znaleckého ocenění k 31. 12. Fond během sledovaného období investoval do technického zhodnocení vybraných nemovitostí v celkové výši 10 761 tis. Kč. Tyto investice však nevyšly do navýšení reálné hodnoty majetku (tzn. byl adekvátně ponížěn oceňovací rozdíl). Hodnota investičního majetku narostla o 1 141 tis. Kč zejm. v souvislosti se zálohami na rekonstrukce na dosud nezařazené technické zhodnocení.

5.2 PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Fond nadále eviduje investici do dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., jejíž reálná hodnota ke konci 30.6.2022 činila 50 550 tis. Kč (obdobně jako k 31.12.2021). Činnost této dceřiné společnosti během sledovaného období byla srovnatelná s výkonem roku 2021. Fond nezaznamenal žádné indikace, že by došlo ke změně v reálné hodnotě investice.

5.3 POSKYTNUTÉ PŮJČKY

V rámci fúze byla sloučena také půjčka 500 tis Kč za Martinem Zarembou, která byla k 22.6.2022 uhrazena.

5.4 ZÁSoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 38,76 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 29,84 %). Důvodem růstu je zvýšení hodnoty obrátkových zásob ke konci sledovaného období.

V souladu se stanovami a statutem Fond nechává ocenit svůj majetek a závazky znalcem jednou ročně, a proto ani v tomto, ani ve srovnávacím období nebyly nově nakoupené zásoby přeceněny na reálnou hodnotu. Oceňovací rozdíl z konce roku je vždy rozpuštěn do hospodářského výsledku v souvislosti s prodejem zásob v následujícím období. Pokud by zásoby pořízené ve sledovaném období byly přeceněny na reálnou hodnotu stanovenou expertním odhadem Realitní kanceláře STING, s.r.o., navýšila by se hodnota zásob k 30. 6. 2022 o částku 72 800 tis. Kč, tj. na 467 468 tis. Kč.

5.5 OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

Zahrnují pohledávku, popřípadě závazek vůči společnostem investiční skupiny STING. Aktuální výše této položky ke konci každého měsíce zobrazuje aktuální potřebu peněžních prostředků k danému dni, která není řešena jiným způsobem financování. K 30. 6. 2022 činila hodnota závazku 31 854 tis. Kč, ke konci srovnávacího období to byla pohledávka v hodnotě 20 828 tis. Kč.

5.6 AKTIVA CELKEM

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2022 hodnoty 1 016 412 tis. Kč (tj. 96,68% celkových aktiv) a k 31. 12. 2021 činila 1 043 521 tis. Kč (tj. 96,78%). Během sledovaného období Fond investoval do pořízení a technického zhodnocení obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 137 519 tis. Kč, investice do výnosových nemovitostí ve výši 10 761 tis. nevyústily do navýšení reálné hodnoty tohoto majetku.

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

5.7 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2022 hodnoty 656 654 tis. Kč (tj. 64,48 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2021 činila 429 228 tis. Kč (tj. 54,82 % celkových aktiv). Nárůst absolutní hodnoty je způsoben výsledkem hospodaření dosaženým během sledovaného období.

5.8 DLOUHODOBÉ PŮJČKY A ÚVĚRY

Dlouhodobé závazky Fondu jsou tvořeny zejména dlouhodobou částí bankovních úvěrů, a to ve výši 85 773 214 tis. Kč k 30. 6. 2022 a ve výši 92 770 tis. Kč k 31. 12. 2021. Snížení zůstatku dlouhodobé části bankovních úvěrů je způsobeno postupným splácením dlužných jistin v minulosti načerpaných úvěrů a faktem, že ve sledovaném období nedošlo k načerpání nového investičního úvěru.

5.9 KRÁTKODOBÉ PŮJČKY A ÚVĚRY

Největší část krátkodobých půjček a úvěrů je tvořena krátkodobou částí investičních úvěrů a zůstatkem provozních úvěrů Fondu. Zůstatek krátkodobých půjček a úvěrů k 30. 6. 2022 činí 176 161 tis. Kč (176 661 tis. Kč k 31. 12. 2021). Růst této položky je způsoben dočerpáním provozního úvěru od České spořitelny, a.s. v souvislosti se zvýšením hodnoty obrátkových zásob Fondu.

5.10 VÝNOSY Z INVESTIČNÍHO MAJETKU

Během sledovaného období dosáhl Fond celkových výnosů z investičního majetku ve výši 18 358 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 22 294 tis. Kč). Výnosy však zahrnují snížení oceňovacího rozdílu ve výši 10 761 tis. Kč jako kompenzaci za provedené technické zhodnocení, které nenavýšilo reálnou hodnotu majetku. Tyto výnosy jsou však tvořeny zejm. výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb, které oproti srovnávacímu období vzrostly o 6 790 tis. Kč (tj. o 30,46 %).

5.11 VÝNOSY ZE ZÁSOb

Výnosy ze zásob představují marži dosaženou při prodeji obrátkových nemovitostí. Tato marže je tvořena prodejní cenou po odpočtu účetní hodnoty zásob, oceňovacího rozdílu zásob (pokud o něm bylo účtováno) a přímo přiřaditelných souvisejících nákladů (např. zprostředkovatelská provize, náklady řízení rizik a rekonstrukcí atp.). Záporná hodnota výnosů ze zásob ve sledovaném období ve výši 23 194 tis. Kč je výrazně ovlivněna snížením oceňovacích rozdílů k prodaným skladovým zásobám na úrovni 45 785 tis. Kč.

5.12 SPRÁVNÍ NÁKLADY

Správní náklady, které sestávají zejména z nákupů služeb od spřízněné společnosti STING Service a.s. (užívání ochranné známky, servisní služby), nákupů energií, služeb administrátora a nákladů na opravy a údržbu nemovitostí, činí ve sledovaném období 14 794 tis. Kč, v období srovnávacím 14 043 tis. Kč.

5.13 ČISTÝ PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl ztráty ve výši 19 630 tis. Kč, v období srovnávacím se jednalo o zisk ve výši 8 878 tis. Kč. Hlavním důvodem je úprava oceňovacího rozdílu u investičního majetku.

5.14 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Ostatní provozní výnosy obsahují zejména výnos z prodeje investičního majetku, výnos ze smluvních pokut a ostatní provozní výnosy. Výnosy dosáhly ve sledovaném období výše 470 tis. Kč, ve srovnávacím období 713 tis. Kč.

5.15 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

Ostatní provozní náklady, které jsou tvořeny především daněmi a poplatky, tvorbou a rozpouštěním rezerv a opravných položek k obchodním pohledávkám a jejich odpisem, nákladem za pojištění nemovitostí a nákladem z titulu krátkého koeficientu DPH, dosáhly ve sledovaném období hodnoty 4 456 tis. Kč a ve srovnávacím období 6 271 tis. Kč.

5.16 FINANČNÍ VÝNOSY

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny zejména přijatými úroky z půjček ve skupině a přeceněním derivátů, které za sledované období dosáhly 1 923 tis. Kč (60 tis. Kč ve srovnávacím období). Přecenění derivátu k 30.6.2022 je v hodnotě 1 625 tis. Kč.

5.17 FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky a poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů, které ve sledovaném období dosáhly výše 7 509 tis. Kč a 2 892 tis. Kč v období srovnávacím. Vyšší úrokové náklady ve sledovaném období souvisí s růstem úrokových sazeb. Nový bankovní úvěr nebyl ve sledovaném období načerpán.

5.18 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

V oblasti splatné daně došlo ke snížení zaúčtované rezervy na daň z příjmů za sledované období ve výši 1 338 tis. Kč a zaúčtování splatné daně z příjmů ve výši 2 545 tis. Kč. V období srovnávacím došlo k zaúčtování rezervy na daň z příjmů za srovnávací období ve výši 714 tis. Kč a zároveň odúčtování rezervy vytvořené k 31.12. 2020 ve výši 1 493 tis. Kč se současným zaúčtováním splatné daně z příjmů ve výši 1 481 tis. Kč

Odložená daň vlivem absence přecenění majetku k 30. 6. 2022 poklesla s dopadem do výkazu o úplném výsledku hospodaření +2 458 tis. Kč. V období srovnávacím byl dopad do výkazu o úplném výsledku hospodaření +739 tis. Kč.

5.19 DOPADY COVID-19

Během sledovaného období pokračoval trend zvýšené aktivity na realitním trhu nastolený po ukončení omezení volného pohybu. Vedení Fondu vyhodnotilo tuto situaci jednak jako důsledek snahy o zajištění prostředků pro řešení dluhů vzniklých v průběhu omezení nebo dluhů budoucích, popř. jako možnost uložení volných prostředků do nemovitostí jako alternativy k investicím do finančních instrumentů. Zmiňovaným důvodem zvýšené aktivity mohlo být také avízované zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

V oblasti výnosových nemovitostí Fond vyhodnocoval zvláště v oblasti rezidenčních nájemníků a nájemníků nebytových prostor. Nájemníci bytových jednotek hradili nájemné bez výpadků. U nájemníků nebytových prostor docházelo k některým obměnám s ohledem na reorganizace a optimalizace v rámci společností v souvislosti s proběhlými omezeními. Na žádné z nemovitostí však situace neměla významný dopad na výslednou obsazenost, ani se významný dopad neočekávám.

V důsledku pokračující investiční aktivity Fondu, podpořené stabilními výnosy z pronájmu výnosových nemovitostí a odkladem splátek jistin investičních úvěrů, se Fond zaměřoval jednak na dosažení hospodářského výsledku pro rok 2021, a jednak na budování kapitálové stability Fondu pro příští období.

5.20 ÚPRAVY O NEPENĚŽNÍ OPERACE

Úpravy nepeněžních operací zahrnují náklad jako rozpuštění oceňovacího rozdílu u prodávaných nemovitostí ve výši 45 785 tis. Kč. Dále technické zhodnocení vybraných nemovitostí ve výši 10 761 tis. Kč, tyto investice však nevyústily do navýšení reálné hodnoty majetku, a proto byl v odpovídající výši do nákladu rozpuštěný oceňovací rozdíl, a přecenění derivátů do výnosů ve výši 1 625 tis. Kč. Celková hodnota nepeněžitých operací je tedy 54 291 tis. Kč.

Další úpravu o nepeněžní operace ve sledovaném období představuje aktualizace výše opravných položek k pohledávkám.

5.21 ZMĚNA STAVU INVESTIČNÍHO MAJETKU

Zvýšení hodnoty investičního majetku ve výši 10 761 tis. Kč během sledovaného období představují jednak investice do technického zhodnocení výnosových nemovitostí, zejména obchodních domů MOND a TUZEX, a jednak odúčtování oceňovacího rozdílu.

Ve srovnávacím období představuje částka 3 448 tis. Kč částku technického zhodnocení výnosových nemovitostí (zejména OD MOND a TUZEX).

5.22 ZMĚNA STAVU ZÁSOB

Během sledovaného období došlo k prodeji obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 104 073 tis. Kč, k nákupu nemovitostí v pořizovací hodnotě 121 581 tis. Kč a investicím do technického zhodnocení ve výši 2 626 tis. Kč. Proučtovaly se zálohy na pořízení a rekonstrukce obrátkových zásob v celkové hodnotě 4 551 tis. Kč.

5.23 ZMĚNA STAVU OSTATNÍCH AKTIV

Změna stavu ostatních aktiv, tj. snížení ve výši 4 721 tis. Kč, je způsobena jednak závazkem vůči společností Realitní a investiční skupiny STING z titulu reálného Cashpoolingu a také zvýšením pohledávek z obchodních vztahů.

5.24 ZMĚNA STAVU KRÁTKODOBÝCH FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Snížení hodnoty krátkodobých finančních závazků ve výši 500 tis. Kč je způsobená splacení úvěru za Martinem Zarembou.

5.25 ZMĚNA STAVU OSTATNÍCH ZÁVAZKŮ

Změna stavu ostatních závazků ve výši 22 047 tis. Kč zahrnuje pokles závazků z obchodních vztahů v souvislosti s úhradou ceny vykoupených nemovitostí se splatností po konci sledovaného období.

5.26 ZMĚNA STAVU DLOUHODOBÝCH FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Dlouhodobé finanční závazky se snížily během sledovaného období o 6 816 tis. Kč. Snížení je důsledkem pravidelného splácení investičních úvěrů Fondu. Žádný nový investiční úvěr nebyl načerpán.

6. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K datu sestavení této pololetní zprávy jsou široce diskutovanými tématy nárůsty cen energií a inflace, a dále úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. S příchodem podzimu opět narůstají počty pozitivně testovaných na nemoc COVID-19, avšak nevznikají žádná nová opatření proti šíření onemocnění.

Aktuální situace na Ukrajině, která je stále ve válečném konfliktu k Ruskem, se v době zveřejnění této účetní závěrky neustále vyvíjí, není vedení Fondu v současné době schopno spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto budoucích událostí na Fond. Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty či snížení hodnoty majetku, pokud nastanou, budou zahrnuty do účetnictví a účetní závěrky následujícího období.

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

V Třinci dne 29. 9. 2022

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