

KONSOLIDOVANÁ POLOLETNÍ ZPRÁVA
EMITENTA

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

se sídlem 1. máje 540, Třinec - Staré Město, PSČ 739 61

(za období 1. 1. 2018 – 30. 6. 2018)

(dále také „sledované období“)

(neauditovaná, konsolidovaná)

podle § 119 zákona č. 256 / 2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

Obsah

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech	1
2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností.....	3
3. Informace o činnosti Emitenta.....	10
4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta.....	18

1. Základní údaje o skupině emitenta a jeho cenných papírech

Fond je mateřskou společností a ovládající osobou svých dceřiných společností KREDIT FINANCE, s.r.o. a STAR SERVIS, s.r.o. (dále společně také jen „Skupina“). Fond proto předkládá tuto Konsolidovanou pololetní zprávu za období šesti měsíců končící 30. června 2018 za Skupinu jako celek.

A. Mateřská společnost

Obchodní firma: **STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Sídlo: 1. máje 540, Třinec - Staré Město, PSČ 739 61

IČO: 29017688

DIČ: CZ 29017688

Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/sting>

Telefonní číslo: +420 226 251 010

(dále také „**Fond nebo Emitent**“)

Společnost zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B vložka 4324

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 30. prosince 2009

Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Předmět podnikání: činnost samosprávného investičního fondu podle § 480 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Zapisovaný základní kapitál: 2 100 000,- 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

B. Dceřiná společnost:

Obchodní firma: **KREDIT FINANCE, s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Zaremba, dat. nar. 18. prosince 1974, bytem Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec

Den vzniku funkce: 10. listopadu 1999

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost v plném rozsahu samostatně

Základní kapitál: 20 000 tis. Kč

Obchodní firma: **STAR SERVIS, s.r.o.**

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Zaremba, dat. nar. 18. prosince 1974, bytem Dukelská 996, Lyžbice, 739 61 Třinec

Den vzniku funkce: 11. října 2017

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

Základní kapitál: 120 tis. Kč

Cenné papíry Emitenta

Zakladatelské akcie

Druh: kusové zakladatelské akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinné

Počet kusů: 2 100 ks

Investiční akcie třídy A

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 12 900 ks

ISIN: CZ0008041803

Název emise: STING IFPZK

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

Druh: kusové investiční akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihované

Počet kusů: 36 600 ks

ISIN: CZ0008042876

Název emise: STING TŘ. B SICAV

Investiční akcie třídy B byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) ode dne 7. 11. 2017.

2. Číselné údaje a informace Emitenta a jeho dceřiných společností

Součástí této Konsolidované pololetní zprávy je mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Emitenta a jeho dceřiných společností.

Účetní závěrka Emitenta a jeho dceřiných společností je sestavena k 30. 6. 2018 dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (§ 23a) v souladu s mezinárodními účetními standardy upravenými právem Evropské unie (dále také „IFRS“).

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla sestavena 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).

S ohledem na ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, novelizované od 1. 1. 2017, Fond účetně a majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Do neinvestiční části fondu byl vyčleněn v plné výši základní kapitál tvořený zakladatelskými akciemi. V poměru dle počtu zakladatelských a investičních akcií byly na neinvestiční část vyčleněny realizovaný nerozdělený zisk z předchozích let, realizovaný zisk za účetní období, emisní ážio, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku a kapitálové fondy. Investiční akcie případly v plné výši části investiční. Proti výši fondového kapitálu investiční části byla vydělena zápůjčka od neinvestiční části fondu ve výši 33 797 tis. Kč.

V souladu se statutem jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2018 v Konsolidované pololetní zprávě vykázané odděleně pro investiční a neinvestiční část. Hodnoty ve srovnatelném období jsou uváděny pouze celkem, jelikož dle změny statutu od 1. 1. 2018 již nebude probíhat pohyb v neinvestiční části.

Dle statutu je povinnost vykazovat odděleně také hodnoty ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření. Změnou statutu od 1. 1. 2018 budou veškeré náklady hrazeny z investiční části, a tedy za období šesti měsíců od počátku roku není o výnosech a nákladech v neinvestiční části účtováno. Srovnatelné údaje Výkazu o úplném výsledku hospodaření nejsou z předchozí pololetní zprávy k dispozici, a tedy nejsou uvedeny.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána. Je sestavena za společnost STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a její plně ovládané dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o a STAR SERVIS, s.r.o.

Fond při sestavení mezitímní účetní závěrky posoudil povinnost a způsob konsolidace Skupiny podle IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka.

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 obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

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 posoudil další skutečnosti podle požadavků IFRS 10, kterými jsou počet investic, počet investorů, a to jak spřízněných stran Fondu tak nezávislých investorů, vlastnické podíly ve formě vlastního kapitálu či obdobné podíly, a vyhodnotil, že splňuje podmínky pro klasifikaci jako Investiční jednotka podle IFRS 10. Z tohoto důvodu uplatňuje výjimku z konsolidace a vykazuje proto své majetkové účasti jako Investiční jednotka v reálné hodnotě. Na základě tohoto vyhodnocení jsou Fondem, jako investiční jednotkou, prezentovány **nekonsolidované** finanční výkazy, kde jsou investice do dceřinných společností oceněny v reálné hodnotě.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Zkrácený výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený výkaz změnách vlastního kapitálu,
- Zkrácený výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky finanční situace, úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích.

V období mezi 30. 6. 2018 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Skupiny, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2017, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2017, která byla sestavena dle IFRS na stejných principech jako tato pololetní zpráva, a ke kterým auditor vydal dne 26. 4. 2018 výrok bez výhrad.
- Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích srovnatelné období šesti měsíců počínaje lednem do června.

HOSPODAŘENÍ FONDU

Hospodaření Emitenta za období od 1.1.2018 do 30. 6.2018 skončilo ztrátou ve výši 25 709 tis. Kč. Ztráta byla způsobena zejména nárůstem provozních nákladů o 18 749 tis. Kč oproti srovnatelnému období. Tato hodnota představuje rezervu na reklamace z prodaných zrekonstruovaných nemovitostí a rezervu na ztrátové obchodní případy ve výši 3 987 tis. Kč a dále vytvořenou opravnou položku k pohledávkám ve výši 14 506 tis. Kč za zhotovitelem, který se začátkem roku 2018 dostal do finančních obtíží a nebyl schopen dostát svým závazkům vůči Fondu. Na druhou stranu došlo ve sledovaném období k nárůstu výnosů z prodeje zásob o 3 397 tis. Kč (tj. o 36,62 %).

Výnosy ze zásob zahrnují tržby z prodeje nemovitostí. Během sledovaného období bylo prodáno 68 nemovitostí. V návaznosti na prodej byl rozpuštěn související oceňovací rozdíl z přecenění nemovitostí k 31. 12. 2017 ve výši 25 281 tis. Kč, který je v souladu s požadavky IFRS zaúčtován v úplném výsledku hospodaření. V souladu se stanovami a statutem Fond nechává ocenit svůj majetek a závazky znalcem jednou ročně, a proto nemovitosti pořízené ve sledovaném období nebyly k 30.6.2018 přeceněny na reálnou hodnotu. Pokud by nemovitosti byly k 30.6.2018 přeceněny podle expertního odhadu, byl by do úplného výsledku hospodaření zaúčtován výnos ze zásob ve výši 35 552 tis. Kč a hospodaření Emitenta by tak skončilo ziskem 9 843 tis. Kč.

Náklady související se správou portfolia (správní náklady) poklesly během sledovaného období o 4 094 tis. Kč (11,78 %) zejména z důvodu nižších provizí souvisejících s pořízením, popř. prodejem investic a se zajištěním rekonstrukcí za účelem zhodnocení nemovitostí.

AKTIVA FONDU

Hodnota majetku Fondu ke konci prvního pololetí 2018 poklesla o 19 917 tis. Kč (tj. o 2,77 %). Celkový pokles je ovlivněn několika faktory, a to poklesem hodnoty rychloobrátkových nemovitostí o 17 704 tis. Kč (tj. o 5,86 %) a zároveň nárůstem hodnoty investičního majetku o 10 991 tis. Kč (tj. o 3,46 %). Jednalo se zejména o nákup nemovitosti v celkové hodnotě 9 600 tis. Kč a provedené technické zhodnocení ve výši 2 100 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 56,59 % veškerých aktiv dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových aktivech se oproti počátku roku mírně zvýšil. Největší podíl na dlouhodobých aktivech tvoří investiční majetek (82,98 %), který zahrnuje 13 nemovitostí převážně v lokalitě severní Moravy.

Zbývající část dlouhodobých aktiv je podíl v ovládaných osobách (17,02 %), v dceřiných společnostech KREDIT FINANCE, s.r.o. a STAR SERVIS, s.r.o, jejichž hospodaření je popsáno níže

v této pololetní zprávě. Vzhledem ke stabilním výsledkům těchto společností nebyly shledány skutečnosti, které by měly významný dopad na reálné ocenění těchto investic.

Krátkodobá aktiva jsou tvořena zejména zásobami (93,81 % krátkodobých aktiv). K 30.6.2018 zahrnovalo portfolio 118 nemovitostí na území celé České republiky. Zásoby oproti počátku roku poklesly o 17 704 tis. Kč, oproti stavu k 30.6.2017 narostly zásoby o 16 846 tis. Kč. Do hodnoty zásob jsou započítány i zálohy na prováděné rekonstrukce vykoupených nemovitostí. Zároveň je hodnota zásob na počátku roku snížena o náklady související s budoucím prodejem ve výši 14 391 tis. Kč, které jsou účtovány pouze v souvislosti s ročním oceněním zásob. K 30.6.2018 o těchto nákladech účtováno není, pokud by bylo, představovala by tato částka 14 748 tis. Kč a spolu s přeceněním 35 552 tis. Kč by celkové zvýšení hodnoty zásob představovalo částku 20 804 tis. Kč. Od roku 2016 narůstá počet nemovitostí, které jsou za účelem zhodnocení rekonstruovány. Ostatní aktiva tvoří 6,19 % krátkodobých aktiv.

FINANCOVÁNÍ FONDU

Majetek Fondu je ke konci sledovaného období financován z 58,67 % vlastními zdroji. Vlastní kapitál se oproti začátku období snížil o 25 709 tis. Kč díky ztrátě za sledované období vykázané z důvodu nepřeceňování aktiv Fondu k datu sestavení pololetní účetní závěrky. Kapitálové fondy představují výši 59 699 tis. Kč (tj. 14,56 %). Část vlastního kapitálu ve výši 365 059 tis. Kč (tj. 89,01 %) je tvořena nerozdělenými zisky, které Fond reinvestuje do své činnosti.

Dlouhodobé závazky tvoří 30,95 % cizích zdrojů a představují zejména dlouhodobé půjčky a úvěry, které se postupně splácejí a oproti počátku roku klesly o 7 431 tis. Kč. Krátkodobé závazky, které představují 69,05 % cizích zdrojů, narostly oproti počátku roku o 13 223 tis. Kč, a to zejména v oblasti krátkodobých půjček a úvěrů a ostatních krátkodobých finančních instrumentů (závazek v závislosti na okamžitém zůstatku peněžních prostředků Fondu v cashpoolu).

CASH FLOW

Stav peněžních prostředků k 30. 6. 2018 se zvýšil o 2 697 tis. Kč oproti stavu k 31. 12. 2017, což představuje nárůst o 85,31 %. K pozitivnímu CF došlo změnou v cashpoolingové pozici.

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
k 30. červnu 2018

tis. Kč	30.6.2018		Celkem	31.12.2017 Celkem
	Neinvestiční	Investiční		
AKTIVA				
	Dlouhodobá aktiva	395 602	395 602	384 611
1	Investiční majetek			317 286
2	Podíly v ovládaných osobách	67 325	67 325	67 325
	Krátkodobá aktiva	33 779	269 667	303 446
44	Zásoby		284 653	302 357
5	Daňové pohledávky		16	633
6	Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	33 779	-21 929	13 217
7	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		5 857	3 160
8	Časové rozlišení aktiv		1 070	14 987
	Aktiva celkem	33 779	665 269	699 048

tis. Kč	30.6.2018		Celkem	31.12.2017 Celkem
	Neinvestiční	Investiční		
PASIVA				
	Vlastní kapitál	33 779	376 335	410 114
10	Základní kapitál	2 100		2 100
11	Ostatní nedělitelné fondy	1 255	7 710	8 965
12	Ostatní kapitálové fondy		59 699	59 699
14	Výsledek hospodaření běžného období		-25 709	66 950
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30 424	334 635	298 109
	Dlouhodobé závazky		89 433	89 433
16	Dlouhodobé půjčky a úvěry		79 410	86 841
19	Odložený daňový závazek		10 023	10 023
	Krátkodobé závazky		199 501	186 278
20	Krátkodobé půjčky a úvěry		131 214	133 055
45	Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		39 880	23 896
24	Daňové závazky		230	874
22	Rezervy		3 987	
21	Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		23 892	28 000
23	Časové rozlišení pasiv		298	453
	Pasiva celkem	33 779	665 269	699 048

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018

tis. Kč		od 1.1.2018 do 30.6.2018	od 1.1.2017 do 30.6.2017
26	Výnosy z investičního majetku	14 167	14 338
27	Výnosy ze zásob	12 672	9 276
29	Správní náklady	-30 670	-34 764
	Čistý provozní výsledek hospodaření	-3 831	-11 150
30	Osobní náklady	-127	-219
31	Ostatní provozní výnosy	2 946	379
32	Ostatní provozní náklady	-21 187	-2 439
	Provozní výsledek hospodaření	-22 199	-13 429
33	Finanční výnosy	38	76
34	Finanční náklady	-2 166	-1 589
	Finanční výsledek hospodaření	-2 128	-1 513
	Zisk/ztráta z pokračujících činností před zdaněním	-24 327	-14 942
35+36	Daň z příjmu	-1 382	-1 229
	Zisk z pokračujících činností po zdanění	-25 709	-16 171
	Ostatní úplný výsledek hospodaření		
	Celkový úplný výsledek hospodaření	-25 709	-16 171

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 100	8 965	23 099	298 109	332 273
Zisk/ztráta za období	0	0	0	-16 171	-16 171
Zůstatek k 30.6.2017	2 100	8 965	23 099	281 938	316 102

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
Zůstatek k 1.1.2018	2 100	8 965	59 699	365 059	435 823
Zisk/ztráta za období	0	0	0	-25 709	-25 709
Zůstatek k 30.6.2018	2 100	8 965	59 699	339 350	410 114

ZKRÁCENÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018

tis. Kč	od 1.1. do 30.6.2018	od 1.1. do 30.6.2017
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	-24 327	-14 942
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		
Změna reálné hodnoty	25 281	-38 772
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-115	
<i>Provozní činnost</i>		
Změna stavu investičního majetku	-10 991	-11 513
Změna stavu zásob	-7 577	28 939
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček	0	0
Změna stavu ostatních aktiv	14 634	-4 998
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	14 143	42 712
Změna stavu ostatních závazků	-920	7 182
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	10 127	8 608
<i>Finanční činnost</i>		
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	-7 431	-7 688
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti	-7 431	-7 688
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů	2 697	920
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1.	3 160	2 867
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30.6.	5 857	3 787

Vysvětlující poznámky k výkazům

Níže uvedené procentuální hodnoty jsou pro zjednodušení zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Z tohoto důvodu mohou některé hodnoty vykazovat drobné odchylky.

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2018 a 30. 6. 2018 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2018 hodnoty 665 268 tis. Kč, zbytek připadá části neinvestiční.
- 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 a bylo účtováno pouze o snížení výnosů, tj. snížení reálné hodnoty prodaných zásob za dané období.
- Společnost k 30. 6. 2018 eviduje podřízený dluh vůči panu Martinovi Zarembovi ve výši 7 mil. Kč. Půjčky vůči společnostem Great Buy s.r.o a Good Buy s.r.o. ve výši 700 tis. Kč a 500 tis. Kč byly v průběhu sledovaného období splaceny.
- K 30. 6. 2018 Fond dosahoval výnosů z investičního majetku ve výši 14 167 tis. Kč, které jsou tvořeny zejména výnosy z nájemného a dalších služeb spojených s nájmem nemovitostí. Výnosy z investičního majetku oproti srovnávacímu období nevýznamně poklesly o 170 tis. Kč. (tj. o 1,19 %).

3. Informace o činnosti Emitenta

• Činnost Emitenta

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.

• Informace o činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta

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 68 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období realizována ztráta.

- **Nejvýznamnější majetek v držení Emitenta**

Významná část aktiv Fondu (46,96 %) je tvořena portfoliem 13 investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu. Fond investoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí za účelem zhodnocení a případného prodeje (40,72 %). Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Hodnota obchodních podílů v dceřiných společnostech KREDIT FINANCE, s.r.o. a STAR SERVIS, s.r.o. tvoří 6,58 %, respektive 3,05 % hodnoty aktiv.

- **Informace o předpokládané činnosti Emitenta v následujícím pololetí**

V následujícím období je záměrem Emitenta využít stávající příznivý makroekonomický vývoj a nadále udržovat a investovat do obrátkových nemovitostních aktiv ve vyšších pořizovacích cenách především v krajských městech ČR. Nabývaná nemovitostní aktiva jsou před prodejem především zhodnocována prostřednictvím technického zhodnocení. Příznivý vývoj na trhu realit v ČR vyústil v záměr Fondu rozšířit počet investorů do investičních akcií a získat tak další možnosti financování.

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Skupiny spojená s investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

a) Tržní riziko

Hodnota majetku, do něhož Skupina investuje, může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušný majetek vnímá.

Skupina drží široce diverzifikované dlouhodobé portfolio nemovitostí doplněné o obrátkové nemovitosti, které před prodejem technicky zhodnocuje. Vzhledem k regionálnímu rozložení nemovitostí je Skupina kryta proti lokálním tržním výkyvům na realitních trzích. Při zvážení povahy těchto nemovitostí a jejich lokalitě nelze předpokládat, že by mělo v následujícím období dojít k významnému poklesu jejich tržních cen.

Tržní riziko lze vyhodnotit jako nízké.

b) Riziko nedostatečné likvidity – riziko spojené s investicemi do nemovitostí

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Skupiny nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Skupina z tohoto důvodu nebude schopna dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Pro minimalizaci tohoto rizika je v rámci Skupiny sledováno cash flow a ponechávána přiměřená rezerva likvidních prostředků ke krytí případných neočekávaných výdajů.

Fond vlastní obrátkové nemovitosti, které jsou určeny ke krátkodobému prodeji po jejich technickém zhodnocení (popř. bez něj). Vzhledem k ekonomickému vývoji a nadále vysoké poptávce po nemovitostech a lokalitám, ve kterých se nemovitosti Skupiny nacházejí, lze

riziko likvidity, tj. riziko, že určité aktivum nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu, považovat za nízké.

S ohledem na možnost Skupiny přijímat úvěry, resp. zápůjčky dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek celé Skupiny v případě chybného investičního rozhodnutí. Splácení přijatých úvěrů, resp. zápůjček a naběhlého příslušenství se zároveň zvyšuje požadavky likviditu celé Skupiny.

K 30. 6. 2017 evidovala Skupina přijaté bankovní a nebankovní úvěry ve výši 189 310 tis. Kč (podíl 31,53 % na celkových konsolidovaných aktivech). Splátky úvěrů a naběhlého příslušenství jsou kryty zj. příjmy z nájemného a z prodeje nemovitostí, které jsou v dostatečné výši na to, aby nedošlo k ohrožení likvidity Skupiny.

Vzhledem k uvedenému lze riziko nedostatečné likvidity hodnotit jako nízké.

c) Riziko vypořádání

Transakce s majetkem Skupiny může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu. V rámci Skupiny je toto riziko vyhodnocováno při každé transakci (*riziko protistrany z hlediska identifikace, ověření bonity apod.*).

Skupina je ohrožena rizikem vypořádání při nákupech a prodejkách nemovitého majetku a při poskytování půjček vůči nebankovním subjektům. Pro eliminaci tohoto rizika Skupina důsledně prověřuje protistranu obchodu a využívá institutů notářských a advokátních úschov, vázaných účtů a zástavních práv, aby bylo riziko vypořádání minimalizováno na přijatelnou úroveň.

Riziko smluvního plnění a závazkových vztahů je vyhodnoceno jako nízké.

d) Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Skupiny na investice do nemovitostí a jejich technické zhodnocování představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik. Skupina je ohrožena výskytem stavebních vad, díky kterým by mohlo dojít u nemovitostí v portfoliu k výraznému snížení jejich hodnoty a vzniku ztráty celé Skupiny.

Skupina je reálně vystavena riziku stavebních vad u nemovitostí pořizovaných do svého portfolia a dále pak při jejich technickém zhodnocování. U pořizovaných nemovitostí Skupina eliminuje riziko stavebních vad prostřednictvím odborných posudků o stavu nemovitostí. Při technickém zhodnocování pak věnuje zvýšenou pozornost výběru dodavatele prostřednictvím nezávislých tendrů, dozorování průběhu realizace na pravidelných kontrolních dnech a důsledné dokumentaci realizace, které tvoří základ pro případné uplatnění reklamačních podmínek v rámci záruční doby ve smlouvách o dílo.

Riziko stavebních vad je hodnoceno jako nízké.

e) Úvěrové riziko

Riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Skupiny, tj. že emitent investičního nástroje v majetku Skupiny či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

K 30. 6. 2018 neevidoval Emitent žádné poskytnuté půjčky. Informace o půjčkách poskytnutých společnostmi KREDIT FINANCE, s.r.o. následují dále v této kapitole.

Vzhledem k výše uvedenému je úvěrové riziko hodnoceno jako nízké.

f) Ostatní rizika

S ohledem na nemovitostní povahu majetku Skupiny nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost nemovitostí, riziko neatraktivnosti lokality, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti, riziko záplavové zóny, riziko právních vad, obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Tato rizika jsou hodnocena jako nízká.

- **Transakce se spřízněnými stranami Emitenta**

Emitent eviduje ve sledovaném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:

Protistrana/ Komentář	Pohledávky k 30.6.2018	Závazky k 30.6.2018	Výnosy 1.1. - 30.6.2018	Náklady 1.1. - 30. 6. 2018
Realitní kancelář STING, s.r.o., IČO 25842625 - <i>nájemné, zprostředkování, cashpooling</i> - <i>propojení majetkové a personální</i>	157 700 Kč	117 085 Kč	1 111 012 Kč	6 167 345 Kč
STING Finance s.r.o., IČO 27777596 - <i>nájemné, zálohy na služby</i> - <i>propojení personální</i>	9 623 Kč	0 Kč	141 066 Kč	0 Kč
STING Service a.s., IČO 28190254 - <i>servisní činnost, ochranná známka</i> - <i>propojení personální</i>	0 Kč	1 936 574 Kč	0,00 Kč	4 528 251 Kč
STING HOTELS s.r.o., IČO 04520491 - <i>nájemné</i> - <i>propojení personální</i>	354 419 Kč	0 Kč	1 472 743 Kč	0 Kč
Martin Zaremba - <i>podřízený dluh</i>	0 Kč	7 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč

Emitent evidoval ve srovnatelném období níže uvedené transakce se spřízněnou stranou:

Protistrana/ Komentář	Pohledávky k 31. 12. 2017	Závazky k 31. 12. 2017	Výnosy 1.1. - 30.6. 2017	Náklady 1.1. - 30. 6. 2017
Realitní kancelář STING, s.r.o., IČO 25842625 - <i>nájemné, zprostředkování, cashpooling</i> - <i>propojení majetkové a personální</i>	0 Kč	24 017 155 Kč	994 778 Kč	4 981 156 Kč
STING Finance s.r.o., IČO 27777596 - <i>nájemné, zálohy na služby</i> - <i>propojení personální</i>	0 Kč	0 Kč	110 950 Kč	0 Kč
STING Service a.s., IČO 28190254 - <i>servisní činnost, ochranná známka</i> - <i>propojení personální</i>	0 Kč	1 937 026 Kč	0 Kč	3 839 501 Kč
STING HOTELS s.r.o., IČO 04520491 - <i>nájemné</i> - <i>propojení personální</i>	1 604 940 Kč	0 Kč	734 437 Kč	0 Kč

Martin Zaremba - <i>podřízený dluh</i>	0 Kč	7 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Good Buy s.r.o., IČO 27824209 - <i>půjčka</i>	0 Kč	500 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Great Buy s.r.o., IČO 27824306 - <i>půjčka</i>	0 Kč	700 000 Kč	0 Kč	0 Kč

• Ostatní skutečnosti

S účinností od 1. 1. 2018 došlo k nevýznamným změnám ve statutu Fondu v souvislosti s účetním a majetkovým oddělením majetku a dluhů z investiční části od jeho ostatního jmění, a to převedením úhrady veškerých nákladů Fondu do investiční části.

Dne 21. 2. 2018 byla společnost KREDIT FINANCE, s.r.o. zapsána Českou národní bankou do seznamu regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu.

S účinností od 23. 4. 2018 byl přijat a odreportován změněný statut Fondu. Změna se týkala pouze vizuální stránky statutu.

Valná hromada dne 29. 6. 2018 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

1. a) Valná hromada bere na vědomí Zprávu statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a majetkových účastí za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

b) Valná hromada bere 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 1.1.2017 do 31.12.2017.

c) Valná hromada bere na vědomí Zprávu správní rady společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, zahrnující též vyjádření správní rady k přezkoumání řádné účetní závěrky společnosti za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 včetně zprávy auditora, ke Zprávě statutárního orgánu, stanovisko ke Zprávě o vztazích a k návrhu statutárního orgánu společnosti na úhradu ztráty/rozdělení zisku neinvestiční a investiční části společnosti, to vše za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.

2. Valná hromada schvaluje řádnou účetní závěrku společnosti za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 včetně zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky a výsledek hospodaření společnosti za účetní období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017:

I.

a) ztráta neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle lokálních standardů ve výši -17 558,- Kč.

b) ztráta neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle IFRS ve výši - 7 558,- Kč.

II.

a) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle lokálních standardů ve výši 43 705 875,- Kč.

b) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle IFRS ve výši 66 968 048,- Kč.

3. a) Valná hromada schvaluje, aby ztráta neinvestiční části společnosti za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle lokálních standardů ve výši -17 558,- Kč byla převedena na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období neinvestiční části společnosti.

b) Valná hromada schvaluje, aby ztráta neinvestiční části společnosti za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle IFRS ve výši -17 558,- Kč byla převedena na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období neinvestiční části společnosti.

c) Valná hromada schvaluje, aby zisk investiční části společnosti za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle lokálních standardů ve výši 43 705 875,- Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části společnosti.

d) Valná hromada schvaluje, aby zisk investiční části společnosti za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dle IFRS ve výši 66 968 048,- Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části společnosti.

4. Valná hromada určuje auditorem společnosti pro následující účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 WARIDO Audit s.r.o., IČO 26844257, sídlem Poděbradova 2738/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, v OR zapsanou u KS Ostrava (odd. C, vl. 50232).

V období od 30. 6. 2018 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.

• **Podnikatelská činnost obchodních společností v konsolidačním celku Emitenta**

Emitent eviduje v konsolidačním celku níže uvedené obchodní společnosti (všechny údaje jsou k 30. 6. 2018):

KREDIT FINANCE, s.r.o., IČO 25846949, (100% obchodní podíl) – společnost založená za účelem poskytování nebo zprostředkování půjček a spotřebitelského úvěru, od 21. 2. 2018 zapsána Českou národní bankou do seznamu regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu. Celková hodnota aktiv společnosti činí 51 238 tis. Kč. Aktiva společnosti tvoří zejména krátkodobé pohledávky v hodnotě 48 117 tis. Kč. Vlastní kapitál představuje k 30.6.2018 výši 46 461 tis. Kč, což je 90,68 % celkových pasiv. Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem ve výši 20 000 Kč a nerozděleným ziskem ve výši 25 542 tis. Kč. Společnost vykázala za období leden až červen 2018

zisk ve výši 819 tis. Kč. Během období leden až červen 2018 bylo realizováno celkem 17 půjček v celkové hodnotě 10 677 tis. Kč. Celkové výnosy z úroků a poplatků představují k 30.06.2018 částku 1 202 tis. Kč.

STAR SERVIS, s.r.o., IČO 46581928, (100% obchodní podíl pořízen 11. 10. 2017) – společnost pořízená za účelem výnosů z nájmu. Celková hodnota aktiv společnosti činí 714 tis. Kč, z čehož dlouhodobý hmotný majetek je ve výši 348 tis. Kč a krátkodobé pohledávky představují hodnotu 333 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu je k 30. 6. 2018 ve výši 609 tis. Kč, což je 85,29 % celkových pasiv. Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem ve výši 120 tis. Kč, fondy ze zisku ve výši 361 tis. Kč a neuhrazenou ztrátou minulých let ve výši 27 tis. Kč. Společnost vykázala za období leden až červen 2018 zisk ve výši 155 tis. Kč. Celkové výnosy z nájmu představují k 30. 6. 2018 částku 329 tis. Kč.

4. Prohlášení oprávněné osoby Emitenta

Jako oprávněná osoba Emitenta,

tímto prohlašuji,

že při vynaložení odborné péče řádného hospodáře a nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Emitenta a jeho konsolidačního celku.

V Praze dne 31. srpna 2018



.....

STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Martin Zaremba, statutární ředitel