

# **Pololetní zpráva**

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

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

# Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	22
Zkrácená mezitímní účetní závěrka .....	23

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

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	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
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	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:**

<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška k ZISIF</b>	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>Směrnice TD</b>	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
<b>Nařízení MAR</b>	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
<b>Vyhláška MAR</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a o transparentnosti, ve znění pozdějších předpisů
<b>Obecné pokyny ESMA (APM)</b>	Alternativní výkonnostní ukazatele–ESMA/2015/1415cs

# Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

**tímto prohlašuji,**

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

V Třinci dne 29. 9. 2021



---

**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:	<b>STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
Sídlo:	1. máje 540, Třinec – Staré Město, PSČ 739 61
NID / IČO:	29017688
DIČ:	CZ 29017688
Internetová adresa:	<a href="https://www.suif.cz/">https://www.suif.cz/</a>
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
Zapísovaný základní kapitál:	2 100 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO: 453 17 054 se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360
Obhospodařovatel Fondu:	Samosprávný investiční fond
Vznik Fondu:	21. 12. 2009
(dále také „Fond“)	

## 2 CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní zprávy není stanovována poslední známá hodnota k datu 31. 12. 2020 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 není stanovována k datu 31. 12. 2020 činila 30 358,0780 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 není stanovována k datu 31. 12. 2020 činila 1 013,5198 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 úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. 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	
			2021	2020
KREDIT FINANCE, s.r.o. IČO: 25846949	Poskytování nebankovního spotřebitelského úvěru	Česká republika	100 %	100 %
STING Hotel Třinec s.r.o. IČO: 09735054	Správa a údržba nemovitostí	Česká republika	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.

#### Výstupní strategie

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

#### KRITÉRIA DLE B85A až B85M

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

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

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

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

Společnost KREDIT FINANCE, s. r. o. dne 24. 2. 2017 podala České národní bance žádost o udělení oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění zákona č. 183/2017 Sb. (dále jen „ZSÚ“). Na základě žádosti a vypracování požadovaných dokumentů udělila dne 21. 2. 2018 ČNB povolení k poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení a spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení. Jedním ze záměrů investice do 100% obchodního podílu je možnost následného prodeje 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. 2020 dle znaleckého posudku činila 49 300 tis. Kč), pro budoucí prodej zájemci o zavedenou stabilní společnost disponující licencí ČNB a svým know-how.

#### **Výstupní strategie s obchodním záměrem společnosti STING Hotel Třinec s. r. o.**

Na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 17. 12. 2020 byl Fondem pořízen 100% obchodní podíl ve společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. za úplaty 48 500 tis. Kč. Investice byla pořízena v souladu s investiční strategií Fondu (tj. účast na nemovitostní a obchodní společnosti) a na základě vyhodnocení rizik dle platného statutu fondu k datu pořízení (tj. prostřednictvím analýzy finančních výkazů, projekcí budoucích peněžních toků, prověrkou nemovitosti v majetku této společnosti a celkovým posouzením ekonomické výhodnosti investice).

Podle znaleckého posudku zhotoveného pro účely převodu obchodního podílu tvoří hodnotu obchodní společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. k datu převodu zejm. výnosová nemovitost Hotel Třinec pronajímaná za účelem dlouhodobého pronájmu, jejíž hodnota byla při převodu stanovena na 48 500 tis. Kč. Nemovitost průběžně prochází technickým zhodnocováním za účelem růstu její hodnoty v rámci realitního trhu.

Výstupní strategií je sloučit společnost STING Hotel Třinec s.r.o. v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem 1. 1. 2021 s Fondem, zařadit nemovitost nacházející se v obci Staré Město, Třinec do investičního majetku Fondu, nadále ji technicky zhodnocovat a držet pro výnosy z nájmu, s následným prodejem v rámci růstu realitního trhu v cíleném investičním horizontu dle statutu Fondu.



## Výstupní strategie s obchodním záměrem investičního majetku

K 30. 6. 2021 Fond vlastní ve svém portfoliu 13 investic pořízených za účelem výnosu z nájmu a 84 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:

- A** 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.

- A** Fond má více než jednoho investora – Struktura investorů k 30. 6. 2021 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.

- A** 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. 2021 ve vlastnictví pěti investorů, kteří nejsou s výše uvedenými osobami spřízněnými osobami. Ke konci období je podmínka investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami, splněna.

- A** 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. výstupních 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 Západočech.

### **Vyjádření k dopadům pandemie COVID-19 za Účetní období:**

#### Dopady na odvětví působení Fondu

Fond v rámci sestavení řádné účetní závěrky a výroční zprávy za rok končící 31. 12. 2020 informoval v části následných událostí o svém posouzení možných dopadů šíření pandemie nemoci COVID-19. Při sestavení této pololetní zprávy vedení Fondu dospělo k závěru, že vládní opatření přijatá ke zmírnění dopadů pandemie po konci účetního období neměla významný vliv na činnost Fondu a předpoklad jeho nepřetržitého trvání. Základem pro tuto úvahu byl pokračující vývoj realitního trhu nastolený již v průběhu roku 2020, a to zejména v oblasti růstu realizačních cen, přebytku poptávky nad nabídkou nemovitostí a celková úroveň aktivity na trhu.

Vzhledem k tomu, že realitní trh se po uvolnění opatření vyhlášených vládou ČR vrátil na předchozí úroveň a skladba nájemníků ve výnosových nemovitostech Fondu nezahrnovala významný podíl nájemníků z odvětví zasaženého omezení, cíle a strategie Fondu, provoz, finanční výkonnost a aktivita nebyly šířením pandemie nemoci COVID-19 významně ovlivněny. V 1. pol. roku 2021 nedošlo k poskytnutí žádné takové slevy. Fond dále v oblasti nájmu nezaznamenal významné výpovědi z nájmu nad rámec běžné obměny nájemníků. Vývoj a situaci ohledně COVID-19 však vedení Fondu nadále důkladně sleduje a průběžně vyhodnocuje.

#### Přijatá opatření k zajištění likvidity

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

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

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

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

Během sledovaného období Fond nadále investoval do majetkových položek podle investiční strategie ve statutu Fondu. V oblasti výnosových nemovitostí se soustředil na správu portfolia výnosových nemovitostí a výnosy z nájmu, popř. na

přípravu pro další zhodnocení nemovitostí pro zajištění budoucího zvýšení nájmu. V oblasti nemovitostí pořízených za účelem prodeje jednoznačně převažovaly realizace technického zhodnocení a jejich následný prodej. Při žádném z 51 prodejů nemovitostí z Fondu nebyla během sledovaného období (tj. pololetí) realizována ztráta.

Fond neidentifikoval žádné okolnosti spojené s COVID-19, které by mohly ovlivnit strategii Fondu, jeho cíle, provoz či finanční výkonnost.

Fond nepožádal ani neuvažuje podat žádost o poskytnutí veřejné podpory v souvislosti s dopady COVID-19.

Bližší analýzu jednotlivých aktiv v souvislosti s očekávaným dalším vývojem naleznete v kapitole Předpokládaný budoucí vývoj Fondu.

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

**Významná část aktiv Fondu** (51,63 %) je tvořena portfoliem 13 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 (28,56 % aktiv). Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu. Poměr obchodních podílů na celkových aktivech Fondu činí 12,17 %.

## 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. 2021 do 30. 6. 2021 skončilo ziskem ve výši 514 tis. Kč. Jedná se o pokles o 5 106 tis. Kč oproti srovnávacímu období.

Za hlavní důvod poklesu zisku lze považovat skutečnost, že ve sledovaném období nedošlo k mimořádnému ocenění investičního majetku, které zvýšilo zisk ve srovnávacím období o 6 558 tis. Kč. Naopak tržby z přijatého nájemného a souvisejících služeb vzrostly o 3 716 tis. Kč ve sledovaném oproti srovnávacímu období. Další příčinou poklesu zisku je náklad v podobě vytvořené rezervy na sanaci, rekonstrukci a náhradu škody způsobené havárií vodovodního potrubí v bytě vlastněném Fondem na majetku třetích osob. Výše vytvořené rezervy činí k 30. 6. 2021 částku 3 000 tis. Kč. K datu sestavení této pololetní zprávy probíhá jednání s pojišťovny o pojistném plnění. Výsledek hospodaření z prodeje obrátkových nemovitostí je ovlivněn jak růstem prodejní ceny, tak zvýšením služeb realitních zprostředkovatelů.

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 83,70 % představují tržby z prodeje obrátkových nemovitostí a z 15,76 % 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 14 043 tis. Kč; oproti srovnávacímu období vzrostly o 710 tis. Kč, tj. o 5,33 %.

## Majetek

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

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

**Aktiva připadající investiční části** Fondu ke konci prvního pololetí 2021 dosáhly částky 749 138 tis. Kč, což činí růst o 32 481 tis. Kč (tj. o 4,53 %) oproti srovnávacímu období.

Na konci pololetí tvoří 66,68 % veškerých aktiv připadajících na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období vzrostla o 3 448 tis. Kč, a to vlivem doposud nezařazených technických zhodnocení výnosových nemovitostí.

Dne 17. 12. 2020 Fond pořídil 100% obchodní podíl v dceřiné společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. za pořizovací cenu 48 500 tis. Kč. Znalecká hodnota k 31. 12. 2020 činila 46 000 tis. Kč. Podíl ve druhé dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o. byl k 31. 12. 2020 oceněn částkou 49 300 tis. Kč. Hodnota obou finančních investic činí ke konci sledovaného období částku 95 300 tis. Kč.

Krátkodobá aktiva připadající investiční části se oproti srovnávacímu období zvýšila o 29 033 tis. Kč, tj. o 13,16 %. K růstu krátkodobých aktiv přispělo zvýšení počtu a hodnoty obrátkových nemovitostí, kdy výše zásob na konci sledovaného období činí 223 567 tis. Kč, což představuje nárůst o 51 118 tis. Kč oproti srovnávacímu období. Vzrostly rovněž peněžní prostředky v důsledku čerpání revolvingového úvěru. Opačný efekt měl pokles pohledávky ze skupinového cashpoolingu z hodnoty 34 698 tis. Kč na hodnotu 11 433 tis. Kč a snížení pohledávek z obchodních vztahů vlivem prodeje tří nemovitostí, které se uskutečnily na konci roku 2020 v rámci skupiny STING. Fond ke konci sledovaného období nevykazuje žádnou půjčku vůči ovládající a řídicí osobě. Půjčky byly splaceny do konce roku 2020.

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

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

### Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Datum pořízení	Cena k 30.6.2021 (tis. Kč)	Cena k 31.12.2020 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	18 600	18 600
Bytový dům, Alšova 793	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	11 004	11 000
Komerční nemovitost, Karola Śliwki 58, Karviná	pronájem nebytových prostor	Karviná	1 167	30.11.2009	8 150	8 150

Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov	1 746	13.09.2010	35 040	35 000
Přerov, Nábřeží 3338/104	pronájem nebytových prostor	Přerov	75	30.04.2013	2 450	2 450
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	113 360	110 000
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	80 618	80 000
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	12 010	12 000
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	13 600	13 600
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	50 201	50 000
Komerční nemovitost, Československá 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	25 360	24 800
2 bytové domy, Žďár nad Sázavou	pronájem bytových prostor	Žďár nad Sázavou	1 217	31.03.2017	19 009	19 000
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	14 750	14 750

#### Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje

Nemovitosti dle krajů	Počet	Cena k 30. 6. 2021 (tis. Kč)	Počet	Cena k 31. 12. 2020 (tis. Kč)
<b>Moravskoslezský</b>	<b>42</b>	<b>104 259</b>	<b>38</b>	<b>112 418</b>
Byt	22	37 523	14	24 700
Bytový dům	2	7 814	2	14 280
Rodinný dům	10	29 647	11	36 370
Pozemek	5	8 078	6	9 198
Komerční dům	2	16 432	2	16 040
Rozestavená stavba	1	4 764	3	11 830
<b>Pardubický</b>	<b>7</b>	<b>15 127</b>	<b>3</b>	<b>7 050</b>

Byt	3	7 976	2	4 600
Rodinný dům	4	7 151	1	2 450
<b>Zlínský</b>	<b>7</b>	<b>18 149</b>	<b>6</b>	<b>8 370</b>
Byt	2	3 687	1	2 450
Rodinný dům	3	8 644	-	-
Pozemek	1	1 110	4	1 520
Rozestavěná stavba	1	4 708	1	4 400
<b>Olomoucký</b>	<b>4</b>	<b>10 152</b>	<b>6</b>	<b>15 530</b>
Byt	-	-	2	4 750
Rodinný dům	4	10 152	4	10 780
<b>Vysočina</b>	<b>9</b>	<b>29 020</b>	<b>4</b>	<b>19 190</b>
Byt	1	2 446	1	2 470
Bytový dům	1	12 846	1	12 840
Rodinný dům	6	13 268	2	3 880
Pozemek	1	461	-	-
<b>Jihočeský</b>	<b>3</b>	<b>21 226</b>	<b>2</b>	<b>4 620</b>
Rodinný dům	1	2 554	-	-
Pozemek	2	18 672	-	-
Byt	-	-	2	4 620
<b>Středočeský</b>	<b>1</b>	<b>460</b>	<b>1</b>	<b>1 880</b>
Rodinný dům	1	460	-	-
Byt	-	-	1	1 880
<b>Jihomoravský</b>	<b>7</b>	<b>9 125</b>	<b>2</b>	<b>4 400</b>
Rodinný dům	5	8 451	2	4 400
Pozemek	2	674	-	-
<b>Ústecký</b>	<b>1</b>	<b>11 592</b>	<b>1</b>	<b>9 860</b>
Pozemek	-	-	1	9 860
Rozestavěná stavba	1	11 592	-	-
<b>Královehradecký</b>	<b>3</b>	<b>5 217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Byt	3	5 217	-	-
<b>Celkový součet</b>	<b>84</b>	<b>224 327</b>	<b>63</b>	<b>183 318</b>

### 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 429 228 tis. Kč, což představuje růst o 514 tis. Kč oproti období srovnávacímu. Důvodem je dosažený výsledek hospodaření za 1. pololetí 2021.

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. 2021 dosáhly celkové výše 319 910 tis. Kč, což představuje nárůst o 31 967 tis. Kč oproti srovnávacímu období.

Dlouhodobé závazky, které jsou tvořeny především dlouhodobými přijatými bankovními úvěry, oproti srovnávacímu období klesly o 7 500 tis. Kč, a to zejména z důvodu postupného splácení investičních úvěrů.

Krátkodobé závazky, tvořené především zůstatky revolvingových úvěrů a krátkodobou částí investičních úvěrů, oproti srovnávacímu období vzrostly o 39 467 tis. Kč na hodnotu 206 834 tis. Kč. Hlavním důvodem růstu je dočerpání revolvingového úvěru od České spořitelny, a.s. z hodnoty 78 467 tis. Kč k 31. 12. 2020 na hodnotu 105 966 tis. Kč k 30. 6. 2021. Ke konci sledovaného období došlo k rozhodnutí o vytvoření rezervy na budoucí náklad spojený s vodovodní havárií v bytě vlastněném Fondem, a to ve výši 3 000 tis. Kč. K datu sestavení této pololetní zprávy probíhá jednání s pojišťovnami ohledně pojistného plnění. Zvýšená aktivita na realitním trhu se projevila také v růstu krátkodobých obchodních závazků z neuhrazených kupních cen u vykoupených obrátkových nemovitostí. Krátkodobé obchodní závazky a ostatní pasiva vzrostly ke konci sledovaného období o 10 927 tis. Kč. Kromě zmíněných závazků z nevyplacených kupních cen stojí za nárůstem hodnoty vyšší závazek z odměn manažerů a makléřů.

## **6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU A OČEKÁVANÉ DOPADY COVID 19**

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

Vedení Fondu sleduje zejména opatření vlády ČR s dopadem na omezení ekonomické aktivity v ČR, které by mohly v budoucnu vyvolat neschopnost nájemníků hradit nájemné ve výnosových nemovitostech, popř. žádat o slevy z nájemného. S ohledem na dosavadní vývoj v oblasti nájemních vztahů a částečnou stabilizaci ekonomiky by dle hodnocení Fondu neměla mít situace v souvislosti s nemocí Covid-19 významný dopad na úroveň výběru nájemného, a ve svém důsledku hodnoty výnosových nemovitostí.

V oblasti nákupu a prodeje obrátkových nemovitostí sledujeme a očekáváme nadále zvýšenou aktivitu, a to v souvislosti se zvýšeným zájmem o investice do nemovitostí jako alternativy k investicím do finančních instrumentů, s částečným odlivem zahraničních vlastníků nemovitostí a/nebo rušením poboček větších společností v souvislosti s přechodem na virtuální komunikaci. S ohledem na zaměření investic Fondu do rezidenčních nemovitostí, kde nadále přetrvává význačný převis poptávky po bydlení nad její nabídkou, a to u nových i přeprodávaných nemovitostí, neočekáváme v dlouhodobém horizontu výrazný útlum aktivity.

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

### **Riziko tržní**

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

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

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

### **Riziko nedostatečné likvidity**

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

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

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

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

### **Riziko z vypořádání**

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

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

### **Riziko úvěrové**

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

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

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

### **Riziko stavebních vad**

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technického zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držných 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
<b>Realitní kancelář STING, s.r.o.</b>	25842625	1. máje 540. 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Service a.s.</b>	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>KREDIT FINANCE, s.r.o.</b>	25846949	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Stavby s.r.o.</b>	27824209	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>Great Buy s.r.o.</b>	27824306	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Finance s.r.o.</b>	27777596	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STINGCom, s.r.o.</b>	27857689	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING HOTELS s.r.o.</b>	04520491	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>ABC Lust s.r.o. (50 %)</b>	04520475	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Reality, s.r.o.</b>	43895425	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
<b>MAX Finance, s.r.o.</b>	43895743	Mariánské námestie 21, 010 00 Žilina, Slovenská republika
<b>STING Rental Home, a.s.</b>	28205804	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>STING Hotel Třinec s.r.o.</b>	09735054	Pod Břehem 796, 739 61 Třinec, Česká republika
<b>Martin Zaremba</b>	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**  
Narozena: 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 % zapísovaného 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
ABC Lust s.r.o. (50 %)	04520475	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
STING Hotel Třinec s.r.o.	09735054	Pod Břehem 796, 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 Zaremba	Přímo
STING Service a.s.	28190254	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
KREDIT FINANCE, s.r.o.	25846949	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Stavby s.r.o.	27824209	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
Great Buy s.r.o.	27824306	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Finance s.r.o.	27777596	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STINGCom, s.r.o.	27857689	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING HOTELS s.r.o.	04520491	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo

ABC Lust s.r.o. (50 %)	04520475	50% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Reality, s.r.o.	43895425	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
MAX Finance, s.r.o.	43895743	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo
STING Rental Home, a.s.	28205804	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo
STING Hotel Třinec s.r.o.	09735054	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo

Ovládající osoba v účetním období vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení společností KREDIT FINANCE, s.r.o. (IČO 25846949) a STING Hotel Třinec s.r.o. (IČO 09735054), a to prostřednictvím společnosti **STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (IČO 29017688), jež v rozhodném období vlastnila 100% podíl v těchto společnostech.** 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 Zaremba je dále ovládající osobou vůči společnosti STING PARADISE, S.A. se sídlem v Hondurasu, ve které vlastní 100% podíl. Z pohledu tamní legislativy jde o neaktivní nemovitostní společnost, které jako takové nebylo přiděleno RTN (tj. ekvivalent IČO). Zatímco ostatní osoby ovládané Martinem Zarembou jsou podrobeny jednotnému řízení a jedná se tak o členy koncernu, společnost STING PARADISE, S.A. součástí koncernu není, neboť řídicí osoba na tuto společnost nevyvíjí vliv za účelem dlouhodobého prosazování koncernových zájmů v rámci jednotné politiky koncernu, koordinaci a koncepční řízení ani jedné z významných složek nebo činností v rámci podnikání koncernu. Ačkoliv jde tedy o společnost, kterou vlastní a ovládá stejný vlastník jako ostatní členy Realitní a investiční skupiny STING, z pohledu obchodního vedení a řízení jde o samostatnou společnost.

#### Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2021 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
Realitní kancelář STING s.r.o.	5 028	820	36	-
STING HOTELS s.r.o.	-	2 253	572	6 656
STING Service a.s.	3 450	-	71	-
STING Stavby s.r.o.	-	-	-	31
<b>Celkem transakce ve skupině</b>	<b>8 478</b>	<b>3 073</b>	<b>679</b>	<b>6 687</b>

## 8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada konaná dne 29. 6. 2021 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:

### 1. Valná hromada schválila následující zprávy:

a) Valná hromada bere na vědomí Zprávu člena představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a majetkových účastí za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

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. 2020 do 31. 12. 2020.

c) Valná hromada bere na vědomí Zprávu dozorčí rady Společnosti o výsledcích její kontrolní činnosti, zahrnující též vyjádření dozorčí rady k přezkoumání řádné účetní závěrky Společnosti za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 včetně zprávy auditora, ke Zprávě člena představenstva, stanovisko ke Zprávě o vztazích a k

návrhu statutárního orgánu Společnosti na úhradu ztráty/rozdělení zisku neinvestiční a investiční části Společnosti, to vše za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

**2. Valná hromada schválila řádnou účetní závěrku** Společnosti za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 včetně zprávy nezávislého auditora o auditu účetní závěrky a výsledek hospodaření Společnosti za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020:

- a) výsledek neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2020 dle lokálních standardů ve výši 0 Kč.
- b) výsledek hospodaření neinvestiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2020 dle IFRS ve výši 0 Kč.
- c) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2020 dle lokálních standardů ve výši 37 845 087 Kč.
- d) zisk investiční části Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2020 dle IFRS ve výši 40 588 990 Kč.

**3. Valná hromada schválila převod hospodářského výsledku Fondu:**

- a) Valná hromada schvaluje, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 dle lokálních standardů ve výši 37 845 087 Kč byl převeden na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Společnosti.
- b) Valná hromada schvaluje, aby zisk investiční části Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 dle IFRS ve výši 40 588 990 Kč byla převedena na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období investiční části Společnosti.

**4. Valná hromada určila auditorem Společnosti** pro následující účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 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. 2020 do 31. 12. 2020.


**6. Valná hromada vzala na vědomí** informaci dle ust. § 55odst. 1, 2 ZOK, včetně informací obsažených v Přílohách 13-14 tohoto zápisu, tedy že STING Service a.s., sídlem Třinec – Staré Město, 1. máje 540, PSČ 739 61, IČO 28190254, jejímž jediným akcionářem a členem představenstva je člen představenstva Společnosti Martin Zaremba, hodlá uzavřít s Administrátorem a se Společností trojstrannou smlouvu o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti zahrnující administraci investičního fondu (dále jen „Smlouva“), již STING Service a.s. na sebe přebírá závazek naplňovat předpoklady pro jeho činnost dle Smlouvy a poskytovat a zajišťovat pro Administrátora, resp. pro Společnost, odborné činnosti popsané ve Smlouvě, to vše za úplaty hrazenou STING Service a.s. ze strany Společnosti, neshledává, že by uzavření uvedené Smlouvy nebylo v zájmu Společnosti, a zákaz jejího uzavření tak nevydává.

**7. Valná hromada vzala na vědomí** změnu statutu Společnosti včetně investiční přílohy k 30. 6. 2021 tak, jak je úplné znění statutu zachyceno v Příloze 17 tohoto zápisu z VH, a to rozhodnutím člena představenstva v Příloze 16 tohoto zápisu na základě návrhu dozorčí rady v Příloze 15 tohoto zápisu Společnosti, kdy zároveň s touto změnou vyslovuje souhlas.


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. 2021 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 58 264 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. 2021 výši 48 362 tis. Kč, což je 83,00 % celkových pasiv. Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem ve výši 20 000 Kč a nerozděleným ziskem ve výši 28 769 tis. Kč. Společnost vykázala za období leden až červen 2021 ztrátu ve výši -507 tis. Kč. Během období leden až červen 2021 bylo realizováno celkem 7 půjček v celkové hodnotě 23 920 tis. Kč. Celkové výnosy z úroků a poplatků představují k 30. 6. 2021 částku 668 tis. Kč.

-  STING Hotel Třinec s.r.o., Pod břehem 796, Staré Město, 739 61 Třinec, IČO: 09735054, 100 % podíl na základním kapitálu, je společností zabývající se správou a údržbou nemovitostí a generováním výnosů z nájmu.

Celková hodnota aktiv společnosti činí 32 580 tis. Kč. Aktiva společnosti jsou tvořena především vlastní nemovitostí v zůstatkové hodnotě 8 628 tis. Kč a dále zůstatkem oceňovacího rozdílu k nabytému majetku ve výši 18 794 tis. Kč, který vznikl z rozdílu mezi účetní hodnotou odštěpované části jmění (tj. zejm. nemovitosti) a hodnotou odštěpované části jmění stanovenou znaleckým posudkem. Výše vlastního kapitálu činí 24 565 tis. Kč, z toho částka 15 924 tis. Kč představuje přecenění majetku společnosti na jeho reálnou hodnotu, včetně vlivu odložené daně a ostatních úprav. Společnost vykázala za období leden až červen 2021 zisk ve výši 651 tis. Kč, tržby z nájmu dosáhly v uvedeném období hodnoty 2 014 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. 2021 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. 2021 do 30. 6. 2021. 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. 2020, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2020, 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 2020.

## Zkrácená mezitímní účetní závěrka

za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

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

1. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. 6. 2021 A ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021

1.1 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 6. 2021

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2021 Neinvestiční	30. 6. 2021 Investiční	30. 6. 2021 Celkem	31. 12. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		-	499 540	499 540	496 092
Investiční majetek	1	-	404 240	404 240	400 792
Podíly v ovládaných osobách	2	-	95 300	95 300	95 300
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>33 780</b>	<b>249 598</b>	<b>283 378</b>	<b>254 345</b>
Poskytnuté půjčky	3	-	-	-	-
Zásoby	4	-	223 567	223 567	172 449
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	5	-	11 433	11 433	34 698
Daňové pohledávky			20	20	236
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	-26 104	7 676	34 251
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	33 112	33 112	6 326
Časové rozlišení aktiv		-	7 570	7 570	6 385
<b>Aktiva celkem</b>	<b>6</b>	<b>33 780</b>	<b>749 138</b>	<b>782 918</b>	<b>750 437</b>



## Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2021 Neinvestiční	30. 6. 2021 Investiční	30. 6. 2021 Celkem	31. 12. 2020
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>33 780</b>	-	<b>33 780</b>	<b>33 780</b>
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
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>7</b>	<b>33 780</b>	-	<b>33 780</b>	<b>33 780</b>
Dlouhodobé půjčky a úvěry	8	-	101 214	101 214	108 263
Ostatní dlouhodobé závazky			1 763	1 763	1 475
Odložený daňový závazek		-	10 099	10 099	10 838
<b>Dlouhodobé závazky</b>		-	<b>113 076</b>	<b>113 076</b>	<b>120 576</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	9	-	156 611	156 611	131 868
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	1 205	1 205	1 205
Daňové závazky		-	1 596	1 596	923
Rezervy		-	5 655	5 655	2 465
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	41 567	41 567	30 640
Časové rozlišení pasiv		-	200	200	266
<b>Krátkodobé závazky</b>		-	<b>206 834</b>	<b>206 834</b>	<b>167 367</b>
<b>Čistá aktiva připadající k investičním akciím</b>	<b>7</b>	-	<b>429 228</b>	<b>429 228</b>	<b>428 714</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>33 780</b>	<b>749 138</b>	<b>782 918</b>	<b>750 437</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii (v Kč)</b>		-	<b>8 671</b>	<b>8 671*</b>	<b>8 661</b>

\* Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 6. 2021, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi. Toto platí i pro Fondový kapitál na zakladatelskou akcii.

**1.2 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2021 Neinvestiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2021 Investiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2021 Celkem	Od 1. 1. do 30. 6. 2020 Celkem
Výnosy z investičního majetku	10	-	22 294	22 294	25 136
Výnosy ze zásob	11	-	627	627	-587
Správní náklady	12	-	-14 043	-14 043	-13 333
<b>Čistý provozní výsledek hospodaření</b>	<b>13</b>	-	<b>8 878</b>	<b>8 878</b>	<b>11 216</b>
Osobní náklady		-	-11	-11	-76
Ostatní provozní výnosy	14	-	713	713	700
Ostatní provozní náklady	15	-	-6 271	-6 271	-1 735
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		-	<b>3 309</b>	<b>3 309</b>	<b>10 105</b>
Finanční výnosy	16	-	60	60	95
Finanční náklady	17		-2 892	-2 892	-3 957
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>			<b>-2 832</b>	<b>-2 832</b>	<b>-3 862</b>
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		-	<b>477</b>	<b>477</b>	<b>6 243</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	18	-	37	37	-623
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		-	<b>514</b>	<b>514</b>	<b>5 620</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>		-	<b>514</b>	<b>514</b>	<b>5 620</b>

**1.3 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020**

tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>

**1.4 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
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>2 100</b>	<b>1 255</b>	<b>30 425</b>	<b>33 780</b>

**1.5 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH K INVESTIČNÍM AKCIÍM  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2020 DO 30. 6. 2020**

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>388 125</b>
Zisk/ztráta za období	5 620
<b>Zůstatek k 30. 6. 2020</b>	<b>393 745</b>

**1.6 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
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	<b>428 714</b>
Zisk/ztráta za období	514
<b>Zůstatek k 30. 6. 2021</b>	<b>429 228</b>

**1.7 ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021**

tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2021	Od 1. 1. do 30. 6. 2020
<b>Zisk z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>477</b>	<b>6 242</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	20	19 730	5 598
<i>Provozní činnost</i>			
Změna stavu investičního majetku	21	-5 074	-5 272
Změna stavu zásob	22	-70 703	30 995
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		0	-2 500
Změna stavu ostatních aktiv	23	51 954	-51 950
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	24 743	-2 602
Změna stavu ostatních závazků	25	12 419	8 445
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>		<b>33 546</b>	<b>-11 044</b>
<i>Finanční činnost</i>			
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	26	-6 761	10 379
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>		<b>-6 761</b>	<b>10 379</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>26 786</b>	<b>-665</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		6 326	6 613
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		33 112	5 948

## 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 2021 splacen v plné výši.

#### IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO

290 17 688

### 2.2 ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO A KONTROLNÍHO ORGÁNU K 30. 6. 2021

#### 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. 2020.

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. 2021 do 30. 6. 2021. 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 šířením pandemie nemoci COVID-19.

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na Fond a dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Základem této úvahy je skutečnost, že investiční činnost je ze své podstaty nezávislá na aktuální hodnotě aktiv, kdy se naopak předpokládá určitá tržní fluktuační a v případě snížení ceny aktiv nabývaných investičním fondem je dokonce pravděpodobnější jejich přikupování s cílem zhodnocení držením v dlouhodobém horizontu, ve kterém je i celospolečensky předpokládán návrat k normálu. Provozní a jiné náklady spojené s vlastnictvím tohoto majetku jsou vůči hodnotě majetku a uvažovaným výnosům z něj nízké a existenci Fondu nemohou ohrozit. Závazky Fondu jsou pravidelně testovány zátěžovými testy, které též neindikují zvýšené riziko ukončení činnosti Fondu. Vedení Fondu k datu účetní závěrky rovněž neobdrželo žádné nestandardní žádosti investorů Fondu o ukončení jejich účasti ve Fondu. Vzhledem k těmto skutečnostem byla účetní závěrka k 30. 6. 2021 zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

#### C. Vykazování podle segmentů

Fond v souladu se svým statutem investuje do nemovitostí na území České republiky, a dále do akcií, podílů a jiných forem účastí na nemovitostních společnostech. Účelem investování je zhodnocení prostředků získaných od investorů, a to prostřednictvím výnosů z investic jako jsou výnosy z nájmu, dividend či úroků, anebo výnosy z prodeje investic v souladu s exit strategií Fondu. Investice a související výnosy jsou ve Výkazu o finanční pozici, resp. ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření prezentovány podle povahy způsobu zhodnocení těchto investic (např. výnosy z investičního majetku, výnosy ze zásob atp.).

Ekonomické charakteristiky investic Fondu jsou srovnatelné v následujících ohledech:

- Jedná se zejména o investice do nemovitostí na rezidenčním trhu v České republice;

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

Všechny investice jsou ze strany Fondu posuzovány a řízeny jako jeden celek. Portfolio manažer přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno na základě jedné společné investiční strategie. Všechny investice jsou soustředěny na rezidenční trh v České republice a podléhají jednotné regulaci. Při pořízení prochází každá investice standardním procesem schválení a financování, přičemž až v průběhu držení investice může dojít k rozhodnutí o formě realizace.

Fond oceňuje podle požadavků Zákona veškerý svůj majetek v reálné hodnotě. Fond nesleduje zvlášť náklady na správu, řízení a obsluhu portfolia nemovitostí, ani samostatný výsledek hospodaření podle typu výnosů nebo povahy realizace investice, neboť není zachována srovnatelnost informací. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Všechny činnosti Fondu jsou proto agregovány do jednoho segmentu a Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace v účetní závěrce Fondu.

#### D. Funkční měna

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

#### E. Okamžik uskutečnění účetního případu a rozpoznání výnosů

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, den přijetí nebo poskytnutí služby, den nákupu nebo prodeje cenných papírů nebo majetkových účastí, den provedení platby.

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány.

Majetek a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

Aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### F. 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 zjistitelná. V případě nově založených společností může Administrátor zvolit jinou formu ocenění zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost. Změny reálné hodnoty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

- **Ostatní investice – pohledávky**

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

#### L. Ostatní finanční závazky

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

#### M. Úročené závazky

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

#### N. Finanční deriváty

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

#### O. Zápočet aktiv a závazků

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

#### P. Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

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

#### Q. Tvorba rezerv

Rezervy jsou zaznamenány, pokud má Fond současný závazek, který je výsledkem minulých událostí, a pokud je pravděpodobné, že 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 rozdílů a nevyužitých daňových ztrát 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 vyazuje 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 nenabývaly účinnosti

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

- **Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017** účinná pro období začínající 1. ledna 2019 či později  
Zdokonalení IFRS (2015-2017) obsahují 4 novely standard (tj. IFRS 3 Podnikové kombinace, IFRS 11 Společná ujednání, pravidla týkající se výplat dividend a výpůjčních nákladů). Očekáváme, že žádná z těchto změn nebude mít významný dopad na účetní závěrku Fondu.

- **Účetní Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy** vydaný dne 18.5.2017

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

- **IFRS 3 - Úpravy IFRS 3 Definice podniku**

Fond neočekává, že by během následujícího období vstoupil do transakce, podle které by bylo nutné postupovat v souladu s tímto standardem.

- **IAS 1 – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)**

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

- **IAS 1 a IAS 8 Definice pojmu „významný“**

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

- **Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 „Reforma referenčních úrokových sazeb“**

Fond nepoužívá zajišťovací účetnictví, proto Fond neočekává, že by Reforma měla dopad na účetní závěrku.

**Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS byly přijaty pro použití v Evropské unii** – schváleny dne 29. listopadu 2019 s účinností od 01. ledna 2020 nebo později. Dřívější aplikace je možná. Fond neočekává, že novelizovaná znění budou mít 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 šířením pandemie nemoci COVID-19). Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků. Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

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

##### A. Významné předpoklady a odhady

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

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

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

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

zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení Administrátora.

## B. Významné úsudky

### Změny reálné hodnoty u investičního majetku a zásob určených k obchodování

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

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

## 5. VYSVĚTLUJÍCÍ POZNÁMKY K VÝKAZŮM

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

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

**Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2021 a 30. 6. 2021 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 53,96 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 55,93 %). Během sledovaného ani srovnávacího období nedošlo k pořízení ani prodeji žádné výnosové nemovitosti.

K 30. 6. 2020 došlo k aktualizaci ocenění výnosových nemovitostí Fondu, a to na základě hodnocení administrátora dle předpokládaných změn na trhu s nemovitostmi na základě ocenění nemovitostních fondů zaměřujících se na podobný segment nemovitostí a změn jednotkových cen bytových jednotek v jednotlivých lokalitách. Celková výše přecenění zaúčtovaná k 30. 6. 2020 činila 6 558 tis. Kč, což mělo pozitivní dopad na výsledek hospodaření Fondu. K datu 30. 6. 2021 žádná aktualizace ocenění výnosových nemovitostí ze strany administrátora neproběhla, tyto nemovitosti budou předmětem znaleckého ocenění standardně k 31. 12. Fond během sledovaného období investoval do technického zhodnocení vybraných nemovitostí v celkové výši 4 803 tis. Kč.

### 5.2 PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

Fond nadále eviduje investici do dceřiné společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., jejíž reálná hodnota ke konci roku 2020 činila 49 300 tis. Kč (48 000 tis. Kč na konci roku 2019). Činnost této dceřiné společnosti během sledovaného období byla srovnatelná s výkonem roku 2020. Fond nezaznamenal žádné indikace, že by došlo ke změně v reálné hodnotě investice.

Dne 17. 12. 2020 byla uzavřena smlouva o převodu podílu, na základě, které fond nabyl investici do dceřiné společnosti STING Hotel Třinec s.r.o. Kupní cena podílu činila 48 500 tis. Kč. Znalecká cena ke konci roku 2020 činila 46 000 tis. Kč. Předmětem činnosti této společnosti je správa a údržba nemovitosti a poskytování nájmu dlouhodobým nájemníkům.

### 5.3 POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Fond k 30. 6. 2020 vykázal krátkodobou provozní pohledávku vůči ovládající a řídicí osobě ve výši 2 500 tis. Kč, která byla zcela splacena na konci roku 2020. Na konci sledovaného období fond takovou pohledávku neeviduje.

### 5.4 ZÁSoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 29,84 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 24,06 %). Důvodem růstu je zvýšení počtu a 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. 2021 o částku 30 248 tis. Kč, tj. na 253 815 tis. Kč.

### 5.5 OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ INSTRUMENTY

Součástí krátkodobých aktiv Fondu ve sledovaném i srovnávacím období je pohledávka vůči podnikům v Realitní a investiční skupině STING z titulu reálného cashpoolingu. 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. 2021 činila hodnota pohledávky 11 433 tis. Kč, ke konci srovnávacího období 34 698 tis. Kč.

### 5.6 AKTIVA CELKEM

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2021 hodnoty 749 138 tis. Kč (tj. 95,69 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2020 činila 716 657 tis. Kč (tj. 95,50 %). Během sledovaného období Fond investoval do pořízení a technického zhodnocení obrátkových nemovitostí v účetní hodnotě 147 535 tis. Kč, investice do výnosových nemovitostí neproběhly (kromě technického zhodnocení ve výši 4 803 tis. Kč).

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

### 5.7 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ K INVESTIČNÍM AKCIÍM

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2021 hodnoty 429 228 tis. Kč (tj. 54,82 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2020 činila 428 714 tis. Kč (tj. 57,13 % 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 101 214 tis. Kč k 30. 6. 2021 a ve výši 108 263 tis. Kč k 31. 12. 2020. 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.

V roce 2020 (květen až říjen) byly dočasně odloženy úhrady splátek jistin investičních úvěrů v souvislosti s pandemií šíření nemoci COVID-19. V průběhu celého sledovaného období Fond hradil splátky jistin a úroků v souladu se splátkovými kalendáři bankovních ústavů.

## 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. 2021 činí 156 611 tis. Kč (131 868 tis. Kč k 31. 12. 2020). 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 22 294 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 25 136 tis. Kč). Tyto výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb, které oproti srovnávacímu období vzrostly o 3 716 tis. Kč (tj. o 20,00 %).

Vyšší úroveň celkových výnosů z investičního majetku ve srovnávacím období měla aktualizace ocenění výnosových nemovitostí ze strany administrátora, kdy zaúčtovaný kladný oceňovací rozdíl činil 6 558 tis. Kč. Ve sledovaném období k aktualizaci ocenění ze strany administrátora nedošlo, proto je patrný mírný pokles ve sledovaném oproti srovnávacímu období.

## 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.). Částka těchto výnosů ve sledovaném období činí 627 tis. Kč a-587 tis. Kč v období srovnávacím. Ve sledovaném období se prodalo 50 obrátkových nemovitostí, v období srovnávacím 55.

## 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 14 043 tis. Kč, v období srovnávacím 13 333 tis. Kč.

## 5.13 ČISTÝ PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl výše 8 878 tis. Kč, v období srovnávacím 11 216 tis. Kč. Za hlavní důvod poklesu zisku o 2 338 tis. Kč lze označit absenci výnosu z aktualizace ocenění výnosových

nemovitostí, ke které došlo na konci srovnávacího období. Naopak pozitivní vliv mělo zejména zvýšení výnosů z nájmu a ostatních služeb u výnosových nemovitostí o 20 % oproti srovnávacímu období (viz kap. 5.10).

#### 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 713 tis. Kč, ve srovnávacím období 700 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 6 271 tis. Kč a ve srovnávacím období 1 735 tis. Kč.

Nejvýznamnější dopad na růst těchto nákladů mělo vytvoření rezervy na budoucí náklady na opravu a odškodnění způsobené vodovodní havárií v bytech vlastněných Fondem. Náklady na pojištění nemovitostí (249 tis. Kč) a korekce opravných položek k pohledávkám (371 tis. Kč) rovněž přispěly k meziročnímu růstu těchto nákladů. Náklad z titulu krátkého koeficientu DPH dosáhl k 30. 6. 2021 výše 1 896 tis. Kč (1 199 tis. Kč k 30. 6. 2020).

#### 5.16 FINANČNÍ VÝNOSY

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny zejména přijatými úroky z půjček ve skupině, které za 1. pololetí 2021 dosáhly 60 tis. Kč (85 tis. Kč v 1. pol. 2020).

#### 5.17 FINANČNÍ NÁKLADY

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky a poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů, které ve sledovaném období dosáhly výše 2 892 tis. Kč a 3 957 tis. Kč v období srovnávacím. Nižší úrokové náklady ve sledovaném období souvisí s postupným splácením úvěrů, tedy dochází ke snižování dlužné částky, ze které se úroky odvozují, a také s nižší částkou čerpaného revolvingového úvěru od České spořitelny, a.s. Nový bankovní úvěr nebyl ve sledovaném období načerpán.

Úroky z úvěrů byly hrazeny také v období, kdy bylo bankami Komerční banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s. schváleno odložení splátek jistiny na období květen až říjen 2020 v souvislosti s šířením koronaviru COVID-19 (viz kap. 5.19).

#### 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 k zaúčtování rezervy na daň z příjmů za období 1. pol. 2021 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. V období srovnávacím byla tvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 311 tis. Kč. Výše zaúčtované splatné daně z příjmů korespondovala s výši odúčtované rezervy na tuto daň.

Odložená daň vlivem absence přecenění majetku k 30. 6. 2021 poklesla s dopadem do výkazu o úplném výsledku hospodaření +739 tis. Kč. V období srovnávacím, kdy k aktualizaci ocenění majetku došlo, činil náklad z titulu odložené daně 291 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 avizované 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 o nepeněžní operace zahrnují rozpuštění oceňovacího rozdílu ve výši 16 076 tis. Kč, který byl zaúčtován u obrátkových nemovitostí na skladě k 31. 12. 2020 a rozpuštěn do nákladů při prodeji těchto nemovitostí během sledovaného období. Na rozdíl od období srovnávacího, ke konci sledovaného období nedošlo k aktualizaci ocenění majetku.

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

## 5.21 ZMĚNA STAVU INVESTIČNÍHO MAJETKU

Snížení peněžních prostředků ve výši 5 074 tis. Kč během sledovaného období představují jednak investice do technického zhodnocení výnosových nemovitostí, zejména obchodních domů MOND a TUZEX, a jednak odúčtování dohadné položky na rozpracovanost, o které se účtuje v souvislosti výpočtem oceňovacího rozdílu na konci roku.

Ve srovnávacím období představuje částka 5 272 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 83 947 tis. Kč, k nákupu nemovitostí v pořizovací hodnotě 142 890 tis. Kč a investicím do technického zhodnocení ve výši 2 914 tis. Kč. Vyplatily se zálohy na pořízení a rekonstrukce obrátkových zásob v celkové hodnotě 7 053 tis. Kč.

## 5.23 ZMĚNA STAVU OSTATNÍCH AKTIV

Změna stavu ostatních aktiv ve výši 50 329 tis. Kč je způsobena jednak snížením pohledávky vůči společností Realitní a investiční skupiny STING z titulu reálného Cashpoolingu a také snížením pohledávky z obchodních vztahů, která vznikla na konci roku 2020 v souvislosti s prodejem 3 nemovitostí v rámci skupiny STING.



## 5.24 ZMĚNA STAVU KRÁTKODOBÝCH FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Dočerpání revolvingového úvěru od České spořitelny, a.s. ve výši 27 499 tis. Kč a snížení zůstatku krátkodobé části investičních úvěrů Fondu ke konci sledovaného období o 2 756 tis. Kč (zejména z důvodu splacení úvěru na nemovitost OD MOND v Třinci od Komerční banky, a.s. ve 2. pol. 2021) přispěly k růstu zůstatku peněžních prostředků na konci sledovaného období.

## 5.25 ZMĚNA STAVU OSTATNÍCH ZÁVAZKŮ

Změna stavu ostatních závazků ve výši 12 419 tis. Kč zahrnuje jednak vytvořenou rezervu na budoucí závazek opravy a náhrady škody způsobené vodovodní havárií v bytě ve vlastnictví Fondu (změna stavu rezerv činí 3 190 tis. Kč), u ostatních položek se jedná o dopad zvýšené aktivity na realitním trhu, která se projevila v růstu závazků z obchodních vztahů v souvislosti s úhradou cen vykoupených nemovitostí se splatností po konci sledovaného období a také v růstu závazku z přijatých záloh od kupujících při realizaci prodeje obrátkových nemovitostí.

## 5.26 ZMĚNA STAVU DLOUHODOBÝCH FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Dlouhodobé finanční závazky se snížily během sledovaného období o 6 761 tis. Kč. Snížení je důsledkem pravidelného splacení investičních úvěrů Fondu. Žádný nový investiční úvěr nebyl načerpán.

Ve srovnatelném období došlo k růstu dlouhodobých závazků vlivem přijetí investičního úvěru na pořízení nemovitosti na ul. Jablunkovská v Třinci a v důsledku revize splátkových kalendářů dříve čerpaných investičních úvěrů v souvislosti s využitím možnosti odkladu splátek v průběhu roku 2020.

## 6. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K datu sestavení této pololetní zprávy dochází opět k nárůstu počtu pozitivně testovaných na nemoc COVID-19, avšak vzhledem pro-očkování populace, popř. počtu lidí s protilátkami, očekáváme nárůst nižší než ve srovnatelném období roku 2020. Protože se situace 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 za rok 2021.

Dalším členem představenstva administrátora se stal ke dni 30. 7. 2021 Ing. Michal Kusák, PhD.

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

V Třinci dne 29. 9. 2021

---

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