

Pololetní finanční zpráva

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

za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026



Obsah

Pololetní finanční zpráva	1
Prohlášení oprávněné osoby Fondu	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	15
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2026	16

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
Účetní období	Období od 1. 1. 2026 do 30. 06. 2026
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
STING Holding	„STING Holding“, představuje skupina ekonomicky propojených společností ovládaných panem Martinem Zarembou

Pro účely pololetní finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Směrnice TD	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
Nařízení MAR	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Vyhláška MAR	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Obecné pokyny ESMA (APM)	Alternativní výkonnostní ukazatele–ESMA/2015/1415cs

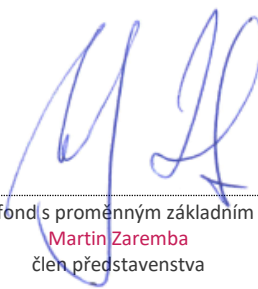
Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

tímto prohlašuji,

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

V Třinci dne 25. 9. 2026



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

Martin Zaremba
člen představenstva

Údaje o Fondu

1. Profil Fondu

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec
NID / IČO:	290 17 688
DIČ:	CZ29017688
Internetová adresa:	https://www.stingif.cz/
Telefonní číslo:	+420 800 944 944
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 30. 12. 2009, vedeného u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 4324
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál:	2 100 tis. Kč
Depozitář Fondu:	Komerční banka, a.s. IČO: 453 17 054
se sídlem:	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360
Obhospodařovatel Fondu:	Samosprávný investiční fond
Vznik Fondu:	21. 12. 2009

(dále také „**Fond**“)

2. Cenné papíry

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována; k datu 31. 12. 2025 hodnota 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

Investiční akcie třídy A

Hodnota investiční akcie:	k datu sestavení pololetní finanční zprávy není stanovována; k datu 31. 12. 2025 hodnota činila 66 314,4871 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 finanční zprávy není stanovována; k datu 31. 12. 2025 hodnota činila 1 603,8023 Kč
Druh:	kusové
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	36 600 ks
ISIN:	CZ0008042876
Název emise:	STING TŘ. B SICAV
Přijetí k obchodování:	Investiční akcie třídy B byly od data 7. 11. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.

3. Údaje o majetkových účastech

Fond může jako mateřská společnost 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, a to kromě dlouhodobých investic do nemovitostí, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů, také prostřednictvím investic do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech. K datu této pololetní zprávy však Fond nedržel žádnou majetkovou účast.

4. Činnosti Fondu

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

z jejich prodeje. Fond je řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

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

Fond v souladu se svou investiční strategií investuje především do aktiv nemovité povahy, a to do investic s vyšší přidanou hodnotou, např. do nemovitostí vyžadujících územní plánování, development či rozsáhlejší rekonstrukce za účelem nalezení vhodné příležitosti k následnému prodeji, a dále pak do prémiových nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu (např. bytové domy, komerční objekty atp.).

Relevantním trhem pro investice Fondu do nemovitostí je rezidenční trh v ČR. Výnosové nemovitosti pořizované za účelem výnosů z nájmu jsou soustředěny na území Moravy, zejm. Severní Moravy a jde o bytové domy i nemovitosti s bytovými i nebytovými prostory. Fond dále nakupuje pozemky pro přímý prodej nebo development (tj. zhotovení infrastruktury nebo pro výstavbu) a bytové domy, popř. rodinné domy nebo byty v osobním vlastnictví nemovitosti pořizované za účelem dalšího prodeje, a to rovnoměrně na území ČR s výjimkou regionu Západních Čech.

Významná část aktiv Fondu (68,10 %) je tvořena portfoliem 16 investičních nemovitostí pořízených v minulých letech za účelem nájmu.

Přijatá opatření k zajištění likvidity

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

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

5. Hospodaření Fondu

Investiční a neinvestiční část Fondu

Na základě požadavků ZISIF Fond odděluje majetek, závazky a činnosti spojené s investiční a neinvestiční částí Fondu.

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.

Hospodářský výsledek

Hospodaření investiční části Fondu za období od 1. 1. do 30. 6. 2026 skončilo ziskem ve výši 16 092 tis. Kč.

S neinvestiční částí Fondu nejsou spojeny žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření neovlivnil celkové hospodaření Fondu.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci 3. kapitoly této pololetní finanční zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

Výnosy investiční části Fondu z 73,18 % představují tržby z nájmu a souvisejících služeb a 19,45 % z prodeje obrátkových nemovitostí. 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 24 693 tis. Kč; oproti srovnávacímu období se zvýšily o 1 540 tis. Kč, tj. o 6,65 %. Toto navýšení je v souladu s růstem rozsahu a hodnoty portfolia investičního majetku.

Aktiva Fondu

Fond v souladu se stanovami a statutem oceňuje veškerý svůj majetek a závazky reálnými hodnotami, přitom jednou ročně k datu účetní závěrky je reálná hodnota investičního majetku stanovena oceněním znalce a reálná hodnota zásob stanovena kvalifikovaným oceněním. K datu vyhotovení pololetní finanční zprávy Fond provádí posouzení reálné hodnoty na základě expertního odhadu a vývoje na relevantním trhu.

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

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2026 dosáhly částky 1 284 447 tis. Kč, což činí nárůst o 56 953 tis. Kč (tj. o 4,64 %) oproti srovnávacímu období, zejm. v důsledku začlenění dvou výnosových nemovitostí vlastněných prostřednictvím investice do obchodních podílů na nemovitostních společnostech Denisova 639 a BIWAG do portfolia fondu.

Na konci pololetí tvoří 69,77 % veškerých aktiv připadajících na investiční část dlouhodobá aktiva, která oproti srovnávacímu období se zvýšila o 5 472 tis. Kč, a to zejm. vlivem doposud nezařazených technických zhodnocení výnosových nemovitostí.

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

Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m ²)	Datum pořízení	Cena k 31.12.2025 (tis. Kč)	Cena k 30.6.2026 (tis. Kč)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín	1 033	14.11.2003	25 600	25 600
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	18 100	18 100
Rodinný dům Lipová 20, Třinec Staré Město	Pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	638	30.09.2022	14 000	14 000
Bytový dům, Tesařská 322	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov	1 746	13.09.2010	73 700	73 700
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Třinec	6 778	22.10.1997	164 600	164 600
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.12.2014	120 200	120 200

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m ²)	Datum pořízení	Cena k 31.12.2025 (tis. Kč)	Cena k 30.6.2026 (tis. Kč)
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	31 700	31 700
Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	21 600	21 600
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	78 900	78 900
Komerční nemovitost, Českoobratická 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Ostrava	6 256	01.01.2018	14 300	14 300
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	16 000	16 000
Bytový dům Třinec Pod Břehem 796	pronájem bytových prostor	Třinec	651	1.1.2021	91 500	91 500
Budova Svatováclavská, Karviná 31, Karviná Fryštát	pronájem bytových a nebytových prostor	Karviná	738	30.9.2022	12 700	12 700
Budova Jadran č.155,Frydek- Místek	pronájem nebytových prostor	Frýdek-Místek	2 634	18.11.2024	36 800	36 800
Nemovitost Denisova 639, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	12 109	29.09.2025	78 400	78 400
Nemovitost Lidový dům, nám Míru 558, 559	pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	500	12.11.2025	53 250	53 250

Nemovitosti pořízené za účelem následného prodeje s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Přehled obrátkových nemovitostí, jejichž hodnota přesahuje 1 % fondového kapitálu (tedy částku 8 680 tis. Kč), je uveden v následující tabulce.

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m ²)	Datum pořízení	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (Kč)	Reálná hodnota k 30. 6. 2026 (Kč)
Komerční nemovitost Sviadnov, okres F-M	komerční nemovitost	Sviadnov	1 521	30.11. 2020	14 950 000	14 950 000
Byt 2+kk, Smrčková, Praha- Libeň	byt	Praha	75	1.1.2025	13 620 000	13 620 000
Rezidence Platan, Ostrava - byt 1241/16	byt	Ostrava	131	25.9.2023	12 050 000	12 050 000

Rezidence Platan, Ostrava - byt 1241/17	byt	Ostrava	101	25.9.2023	9 340 000	9 340 000
2 bytové domy, Žďár n. Sázavou	komerční nemovitost	Žďár n. Sázavou	776	6.2.2020	46 220 000	46 220 000

Pozemky určené ke zhodnocení a následnému prodeji s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m2)	Datum pořízení	Reálná hodnota k 31.12.2025 (Kč)	Reálná hodnota k 30.6.2026 (Kč)
Stavební pozemky Horní Planá	pozemky	Český Krumlov	20 323	12.04.2021	64 170 000	64 170 000
Pozemky v Chlumci	pozemky	Chlumec	44 791	27.11.2019	62 430 000	57 281 000*

*) K poklesu reálné hodnoty došlo v důsledku prodeje pozemků ve sledovaném období.

Pasíva Fondu

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 Fondu ve výši 833 287 tis. Kč, což představuje nárůst o 22 476 Kč (tj. 2,77 %) oproti období srovnávacímu.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným emisím investičních akcií, zpětným odkupům ani nebyly vyplaceny podíly na zisku. Ve sledovacím období došlo k prodeji investičních akcií třídy A a třídy B stávajícího investora dvěma novým investorům.

Cizí zdroje jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky a k 30. 6. 2026 dosáhly celkové výše 451 160 tis. Kč, což představuje nárůst o 34 447 tis. Kč (tj. 8,27 %) oproti srovnávacímu období, a to zejména v oblasti načerpání nového úvěru na refinancování nákladů investice.

6. Předpokládaný budoucí vývoj Fondu

V následujícím pololetí je záměrem Fondu sledovat zejm. regulatorní opatření vzhledem k úrokovým sazbám vyhlášeným ČNB, které mají vliv jednak na výši úrokových nákladů a jednak ovlivňují dostupnost hypotečního financování u zájemců o pořízení nemovitosti. Záměrem Fondu je obměna vybraných výnosových nemovitostí formou rozprodeje jednotek, a to za účelem akvizice nových výnosových nemovitostí v dobrém fyzickém stavu s dlouhodobým výnosovým potenciálem a dále technické zhodnocení vybraných výnosových nemovitostí za účelem rozšíření výnosů z nájmu o nové prostory a pozemkový development v oblasti rezidenčních nemovitostí.

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

7. Vyjádření k možným rizikům

Nejvýznamnější podstupovaná rizika Emitentem spojená s jeho investiční činností a způsob jejich řízení jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

- Riziko tržní

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

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

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

- Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

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

- Riziko z vypořádání

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

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

- Riziko úvěrové

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

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

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

- Riziko stavebních vad

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technického zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

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

- Riziko spojené s využíváním pákového efektu

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

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

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

- Ostatní rizika

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

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

Vyjádření k možným rizikům v souvislosti s válečnými konflikty

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

Fond k 30. 6. 2026 nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo zasažena vojenským konfliktem nebo bezpečnostními incidenty. Fond na základě dostupných nebo předvídatelných informací neidentifikoval zásadní ohrožení své finanční pozice, výkonnosti, peněžních toků, likvidity, dodavatelských řetězců, personální kapacity ani kybernetické bezpečnosti. Fond rovněž není závislý na komoditách nebo aktivech pocházejících z dotčených trhů.

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

8. Vymezení a transakce se spřízněnými osobami

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

Spřízněné strany Fondu

Název společnosti	IČO/dat. nar.	Sídlo
STING Service a.s.	28190254	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
STING HOTELS s.r.o.	04520491	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Martin Zarembo	18.12.1974	Vendryně 39, 739 94 Vendryně, Česká republika
STING Holding a.s.	17478359	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
STING Dobročinný nadační fond	17857333	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	17856817	Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	21601933	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
EPULARIS, s.r.o.	24793647	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Rezidence Botaniqa s.r.o.	23778202	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Rezidence Asecura s.r.o.	24531839	nám. Svobody 528, 739 61 Třinec, Česká republika
Základní škola Malá Řepora s.r.o.	03266231	Nad Ryšánkou 2103/7a, Krč, 147 00 Praha 4

A. Ovládající osoba

Přímá ovládající osoba

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

Ovládající osoba (ultimátní vlastník)

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

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

B. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

Rezidence Botaniqa s.r.o.	23778202	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Rezidence Asecura s.r.o.	24531839	nám. Svobody 528, 739 61 Třinec, Česká republika
Základní škola Malá Řepora s.r.o.	03266231	Nad Ryšánkou 2103/7a, Krč, 147 00 Praha 4

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

Název společnosti	Podíl	Řízená	Prostřednictvím
STING Holding	100% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	Rodinný nadační fond Martina Zaremby
STING Service a.s.	100% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	100% podíl p. Martin Zaremby	Přímo	
STING Dobročinný nadační fond	100% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	66% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
Rezidence Botaniqa s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
EPULARIS, s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
Základní škola Malá Řepora s.r.o.	25% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.
Rezidence Asecura s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremby	Nepřímo	STING Holding a.s.

Transakce fondu se spřízněnými osobami k 30. 6. 2026 (v tis. Kč)

Spřízněná osoba	Náklady	Výnosy	Závazky	Pohledávky
STING Service a.s.	7 234	171	1 401	0
STING HOTELS s.r.o.	0	6 044	0	0
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	0	442	0	31 466
EPULARIS, s.r.o.	0	2 873	0	50 950
Rezidence Botaniqa s.r.o.		892		17 750
Celkem transakce ve skupině	7 234	10 422	1 401	100 166

9. Ostatní skutečnosti

V období od 30. 6. 2025 do data sestavení této mezitímní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou či důchodovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této zprávy.

10. Podnikatelská činnost obchodních společností nacházejících se v majetku Fondu

K datu 30. 6. 2026 Fond neneviduje v majetku žádné obchodní podíly.

Číselné údaje

MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní finanční zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

INFORMACE O IAS

Mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena ve zkráceném rozsahu v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Fond poprvé připravil svou roční účetní závěrku podle IFRS za období končící 31. 12. 2016.

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- Zkrácený výkaz o finanční situaci,
- Zkrácený výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu,
- Zkrácený výkaz o peněžních tocích,
- Vybrané vysvětlující poznámky.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty Výkazu o finanční situaci k 30. 6. 2026 v pololetní finanční zprávě vykazány 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. 2026 do 30. 6. 2026. 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. 2025, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 12. 2025, 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 2025.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2026

Účetní jednotka: STING investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: 1. máje 540, 739 61 Třinec

IČO: 290 17 688

Předmět podnikání: činnost investičního
fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení mezitímní účetní
závěrky:

1. Účetní závěrka k 30. 6. 2026 a za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

1.1. Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci k 30. 6. 2026

Aktiva

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2026 Neinvestiční	30. 6. 2026 Investiční	30. 6. 2026 Celkem	31. 12. 2025
Dlouhodobá aktiva		-	919 681	919 681	914 209
Investiční majetek	1	-	874 712	874 712	720 434
Podíly v ovládaných osobách	2	-	-	-	134 620
Ostatní podíly	3	-	5 105	5 105	5 105
Poskytnuté půjčky	4	-	39 864	39 864	54 050
Krátkodobá aktiva		33 780	365 255	399 035	347 064
Zásoby	5	-	232 858	232 858	239 144
Poskytnuté půjčky	4	-	70 434	70 434	9 824
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	6	-	57 657	57 657	62 720
Daňové pohledávky		-	1 385	1 385	886
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva		33 780	-7 779	26 001	27 964
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		-	10 104	10 104	6 482
Časové rozlišení aktiv		-	107	107	43
Aktiva celkem	7	33 780	1 284 447	1 318 716	1 261 273

Vlastní kapitál a závazky

Tis. Kč	Pozn.	30. 6. 2026 Neinvestiční	30. 6. 2026 Investiční	30. 6. 2026 Celkem	31. 12. 2025
Vlastní kapitál		33 780	-	33 780	33 780
Základní kapitál		2 100	-	2 100	2 100
Ostatní nedělitelné fondy		1 255	-	1 255	1 255
Výsledek hospodaření běžného období		-	-	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		30 425	-	30 425	30 425
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	8	-	834 249	834 249	810 811
Ostatní nedělitelné fondy			7 840	7 840	7 710
Ostatní kapitálové fondy			70 774	70 774	67 844
Výsledek hospodaření běžného období			16 090	16 090	47 464
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období			738 538	738 538	687 793
Dlouhodobé závazky		-	287 683	287 683	262 785
Dlouhodobé půjčky a úvěry	9	-	249 284	249 284	237 132
Ostatní dlouhodobé závazky			8 044	8 044	2 203
Odložený daňový závazek		-	30 355	30 355	23 450
Krátkodobé závazky		-	163 477	163 477	153 011
Krátkodobé půjčky a úvěry	10	-	115 975	115 975	141 228
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty		-	0	0	0
Daňové závazky		-	1 156	1 156	859
Rezervy		-	3 166	3 166	3 478
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva		-	43 032	43 032	8 039
Časové rozlišení pasiv		-	148	148	294
Pasiva		33 780	1 284 447	1 318 227	1 261 274

1.2. Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2026 Neinvestiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2026 Investiční	Od 1. 1. do 30. 6. 2026 Celkem	Od 1. 1. do 30. 6. 2025 Celkem
Výnosy z investičního majetku	11	-	41 798	41 798	38 466
Výnosy z poskytnutých půjček	12	-	4 210	4 210	3 883
Výnosy ze zásob	13	-	11 110	11 110	5 390
Výnosy z podílů		-	-	-	-
Správní náklady	14	-	-24 693	-24 693	-23 153
Čistý provozní výsledek hospodaření	15	-	32 425	32 425	24 586
Osobní náklady		-	-188	-188	-175
Ostatní provozní výnosy	16	-	435	435	449
Ostatní provozní náklady		-	-5 982	-5 982	-4 362
Provozní výsledek hospodaření		-	26 690	26 690	20 498
Finanční výnosy	17	-	717	717	-1 290
Finanční náklady	18		-10 360	-10 360	-5 366
Finanční výsledek hospodaření			-9 643	-9 643	- 6 657
Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním		-	17 047	17 047	13 842
Daň z příjmu za běžnou činnost	19	-	-955	-955	-906
Zisk z pokračující činnosti po zdanění		-	16 092	16 092	12 936
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-			-
Celkový úplný výsledek hospodaření		-	16 092	16 092	12 936

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

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

1.4. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Tis. Kč	Základní kapitál	Výsledek hospodaření běžného období	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2026	2 100	1 255	30 425	33 780
Zisk/ztráta za období	-	-	-	-
Převody ve vlastním kapitálu	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2026	2 100	1 255	30 425	33 780

1.5. Zkrácený mezitímní výkaz o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
Zůstatek k 1. 1. 2026	817 197
Zisk/ztráta za období	16 090
Zůstatek k 30. 6. 2026	833 287

1.6. Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Tis. Kč	Pozn.	Od 1. 1. do 30. 6. 2026	Od 1. 1. do 30. 6. 2025
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		17 045	13 841
Úpravy o nepeněžní operace	20	1 438	15 795
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku	21	-19 711	-7 395
Změna stavu zásob	22	19 051	15 424
Změna stavu krátkodobých a dlouhodobých poskytnutých půjček		-46 832	981
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv	23	-6 829	476
Změna stavu krátkodobých finančních závazků	24	4 651	-22 978
Změna stavu ostatních závazků	25	16 984	1 033
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		-14 200	4 327
Finanční činnost			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		0	-353
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků	26	18 013	-5 030
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		18 013	-5 030
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		3 813	-703
Dopad fúze BIWAG, Denisova 639, HDT Radioservice		-191	0
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1.		6 482	8 595
Peníze a peněžní ekvivalenty k 30. 6.		10 104	7 892

2. Všeobecné informace

2.1. Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika Fondu

Fond byl založen zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009. Společnosti STING uzavřený investiční fond, a. s., (dále také „Fond“) bylo uděleno povolení k činnosti Českou národní bankou dne 18. 12. 2009 Sp. Zn.: Sp/200911115/571 pod Č. j. 200911 0042/570 R001, které nabylo právní moci dne 21. 12. 2009.

Na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ze dne 17. 7. 2015 se Fond stal nesamosprávným investičním fondem s právní osobností zapsaným do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 Zákona. Rozhodnutím této valné hromady byla v Obchodním rejstříku dne 6. 8. 2015 zapsána přeměna právní struktury a nová obchodní firma STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a změna druhu akcií z kmenových na zakladatelské a investiční.

Dnem 1. 11. 2015 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky Č. j.: 2015/114700/CNB/570, S-Sp-2014/00280/CNB/570, na základě, kterého Fond získal povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, který (a) není oprávněn přesáhnout rozhodný limit, (b) je fondem kvalifikovaných investorů a (c) není oprávněn provádět svou vlastní administraci.

Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení k činnosti samosprávného investičního fondu se obhospodařovatelem Fondu stal v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 Zákona tento Fond.

Předmět podnikání Fondu

Činnost fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB ze dne 21. 12. 2009.

Obchodní firma a sídlo

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

1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, Česká republika

Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč je tvořen 2 100 kusy kusových zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Základní kapitál je k 30. červnu 2021 splacen v plné výši.

Identifikační číslo

290 17 688

2.2. Členové statutárního a kontrolního orgánu k 30. 6. 2026

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

2.3. Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři

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

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

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

3. Účetní postupy

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

A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026 (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. 2025.

V souladu se statutem Fondu jsou hodnoty výkazu o finanční situaci a výkazu o úplném výsledku hospodaření běžného období v této účetní závěrce vykázaný odděleně pro investiční a neinvestiční část.

V návaznosti na Projekt fúze sloučením ze dne 18. 11. 2025 schválený valnou hromadou Fondu dne 19. 12. 2025 (dále jen „Projekt přeměny“) mohou srovnatelné údaje v doplňujících informacích k výkazům, s ohledem na vyšší vypovídací hodnotu srovnání, popisovat stav k 1. 1. 2026 dle Zahajovacího výkazu o finanční situaci k 1. lednu 2026.

Tato pololetní finanční zpráva je připravena jako nekonsolidovaná, neboť Fond během sledovaného období nevlastnil žádné majetkové účasti a k 31. 12. 2025 Fond splňoval definici investiční jednotky dle IFRS 10, jak je popsáno ve výroční zprávě za rok 2025, a využíval výjimku z konsolidace a své majetkové účasti vykazoval v reálné hodnotě.

B. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Účetní závěrka vychází v souladu s IAS 1, *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* 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. Fond dále posoudil události, které nastaly po datu účetní závěrky, kap. 6.

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.

Ekonomické charakteristiky investic Fondu jsou srovnatelné v následujících ohledech:

- Jedná se zejm. o investice do nemovitostí na rezidenčním trhu v České republice;
- Obchodními protistranami Fondu při pořízení investic do portfolia nemovitostí Fondu jsou vždy vlastníci rezidenčních a komerčních nemovitostí v České republice;
- Pořízení všech investic prochází standardním schvalovacím procesem bez ohledu na formu realizace výnosu z investice;
- K rozhodnutí o formě realizace výnosu z investice a jejímu přeřazení mezi kategoriemi finančních výkazů může docházet až v průběhu držení nemovitosti;
- Investice jsou bez ohledu na formu realizace výnosu pořizovány zpravidla ve spolupráci se společnostmi STING Holdingu 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.

Investice a související výnosy jsou ve Výkazu o finanční pozici, resp. ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření v souladu s IFRS prezentovány podle povahy způsobu zhodnocení těchto investic (např. výnosy z investičního majetku, výnosy ze

zásob atp.). Z pohledu strategického rozhodování a provozního řízení však tato kategorizace není rozhodující a jako taková není vyhodnocována. Vedení Společnosti a investoři sledují faktor zhodnocení tzv. „fondového kapitálu“, který ovlivňuje cenu investičních akcií. Faktor zisku nebo hospodářského výsledku a způsob jeho dosažení není pro vedení klíčový a pro investory relevantní.

Fond oceňuje podle požadavků ZISIF 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. Investiční majetek

Fond investuje zejm. do nemovitostí, které jsou klasifikovány podle účelu jejich držby a způsobu realizace ekonomického prospěchu z daného aktiva, v souladu s příslušnými požadavky IFRS.

Investiční majetek obsahuje výnosové nemovitosti držené za účelem dosahování výnosů z nájmu, případně za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení, nebo obojího. Tyto nemovitosti nejsou drženy k prodeji v rámci běžné činnosti Fondu ani k vlastnímu užívání. Investiční majetek generuje peněžní toky do značné míry nezávisle na ostatních aktivech Fondu.

Výnosové nemovitosti jsou vykazovány v souladu s IAS 40, *Investice do nemovitostí*. Po prvotním zaúčtování jsou oceňovány reálnou hodnotou (fair value), přičemž změny reálné hodnoty jsou vykázány do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vznikly.

Reálná hodnota výnosových nemovitostí je stanovována k rozvahovému dni jako cena, která by byla získána z prodeje aktiva v rámci běžné transakce mezi informovanými a ochotnými účastníky trhu k datu ocenění. Reálná hodnota je určována v souladu s IFRS 13, *Oceňování reálnou hodnotou*, zejména s využitím nepozorovatelných vstupů (Level 3), a to na základě znaleckých posudků s přihlédnutím k charakteru nemovitosti, lokalitě, smluvní obsazenosti, výši nájemného, technickému stavu a dalším relevantním tržním faktorům.

Následné výdaje jsou kapitalizovány pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že Fondu přinesou budoucí ekonomický prospěch převyšující původně odhadovaný standard výkonnosti daného aktiva; v ostatních případech jsou vykázány do nákladů v období jejich vzniku.

Přesuny mezi kategoriemi nemovitostí

K přesunům z investičního majetku do zásob nemovitostí dochází pouze tehdy, pokud dojde ke změně účelu užívání nebo držby daného aktiva, doložené konkrétní skutečností nebo rozhodnutím vedení Fondu. Například:

- pokud Fond rozhodne o zahájení aktivního nabízení dříve výnosové nemovitosti k prodeji a změní se její primární ekonomický účel, může být překlasifikována do zásob,
- pokud Fond naopak rozhodne o dlouhodobém držení původně obrátkové nemovitosti za účelem nájemního výnosu, může být aktivum překlasifikováno do investic do nemovitostí.

Při překlasifikaci je účetní hodnota stanovena podle požadavků příslušného standardu ke dni změny klasifikace.

E. Výnosy z investičního majetku

Výnosy z pronájmu

Výnosy z pronájmu jsou vykázány v souladu s IFRS 16, *Leasingy* lineárně do výnosů po dobu pronájmu, v případě frekvence úhrady nájemného odlišné od měsíční jsou výnosy linearizovány dohadem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je „rent-free“ nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány lineárně po dobu trvání nájemní smlouvy.

Přecenění investičního majetku

Oceňovací rozdíly z přecenění investičního majetku představují změny v reálné hodnotě výnosových nemovitostí, které jsou vykazovány v souladu s IAS 40, *Investice do nemovitostí* a u kterých jsou změny reálné hodnoty po prvotním zaúčtování vykázány do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vznikly. Reálná hodnota výnosových nemovitostí je stanovována k rozvahovému dni v souladu s IFRS 13, *Oceňování reálnou hodnotou*.

Výnosy z energií a služeb

Ostatní výnosy z investičního majetku představují výnosy z přeučtování provozních nákladů Fondu (tj. náklady na energie a služby spojené s nájmem nemovitostí) nájemníkům, a to v souladu s požadavky IFRS 15, *Smlouvy se zákazníky*. Fond během účetního období vytváří takové výnosy dohad, zatímco vyúčtování nájemníkům probíhá na základě řádné kalkulace s využitím skutečných nákladů po konci účetního období.

Fond je při zajišťování dodávek energií a poskytování služeb spojených s nájmem zodpovědný vůči nájemníkovi za jejich dostupnost a kvalitu, platí dodavateli bez ohledu na obsazenost a nese riziko prázdných prostor (tzn. platí za energie a služby i v případě, že k danému prostoru není uzavřena smlouva). Fond proto vystupuje vůči nájemníkovi jako hlavní osoba (principal), a proto jsou výnosy z přeučtování vykázány v hrubé výši (brutto).

Ostatní výnosy z investičního majetku

Ostatní výnosy představují služby nebo odměny za činnosti Fondu v souvislosti s investičními aktivitami a zhodnocováním investičního majetku. Výnosy jsou vykázány v souladu s pravidly viz kap. D.

F. Finanční nástroje

1. Klasifikace finančních nástrojů

Fond v souladu s IFRS 9, *Finanční nástroje* klasifikuje finanční nástroje při prvotním zaúčtování jako finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (tj. FVTPL), neboť jsou součástí portfolia spravovaného a vyhodnocovaného na bázi reálné hodnoty v souladu s investiční strategií Fondu. Žádné z nástrojů nejsou prezentovány jako finanční aktiva nebo pasíva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Prvotní zaúčtování

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykázány v okamžiku, kdy se Fond stane smluvní stranou daného finančního nástroje. Finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceněna reálnou hodnotou. Finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako FVTPL jsou při prvotním zaúčtování oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady. Transakční náklady jsou účtovány přímo do zisku nebo ztráty.

Následné ocenění

Finanční nástroje klasifikované jako FVTPL jsou následně oceňovány reálnou hodnotou k rozvahovému dni. Změny reálné hodnoty jsou vykázány do zisku nebo ztráty v období, ve kterém vznikly. Reálná hodnota je stanovena v souladu s IFRS 13, *Oceňování reálnou hodnotou*.

Vzhledem k tomu, že finanční aktiva Fondu jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, není na ně model ECL aplikován, neboť kreditní riziko je zohledněno v jejich reálné hodnotě.

Odúčtování finančních nástrojů

Finanční aktivum je odúčtováno v okamžiku, kdy dojde k zániku smluvních práv na peněžní toky, nebo Fond převede podstatná rizika a přínosy spojené s vlastnictvím aktiva. Finanční závazek je odúčtován, pokud je závazek splněn, zrušen nebo zanikne.

2. Jednotlivé typy finančních nástrojů

Investice do majetkových účastí

Fond v souladu se svou investiční strategií nabývá majetkové účasti v obchodních společnostech, vč. 100 % podílů, zejm. jako prostředek pro realizaci investice do podkladového aktiva (tzv. nemovitostní společnosti). Důvodem akvizice jsou právní, regulační nebo transakční důvody. Ekonomickým cílem Fondu není držba majetkové účasti jako takové, ale získání kontroly nad podkladovou nemovitostí. Po nabytí majetkové účasti Fond zpravidla realizuje její integraci do své struktury formou přeměny (např. fúze).

Z tohoto důvodu Fond tyto majetkové účasti:

- nedrží za účelem generování výnosů z činnosti těchto společností,
- nevyužívá k provozování samostatné podnikatelské činnosti,
- nepovažuje za dlouhodobé strategické investice do podniků,
- vnímá jako součást procesu pořízení investičního majetku.

Fond vyhodnotil své postavení podle IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a klasifikoval se jako investiční jednotka. V souladu s IFRS 10 proto Fond nekonsoliduje své dceřiné společnosti a vykazuje majetkové účasti v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Vykázání majetkových účastí

Majetkové účasti jsou vykázány podle IFRS 9, *Finanční nástroje* při prvotním zaúčtování zachyceny v reálné hodnotě transakce k datu pořízení.

Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu k rozvahovému dni, přičemž změny reálné hodnoty jsou vykázány do zisku nebo ztráty běžného období jako Výnosy z podílů. Reálná hodnota majetkových účastí je stanovována v souladu s IFRS 13, *Oceňování reálnou hodnotou*, na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Znalecké ocenění zohledňuje zejména hodnotu podkladových aktiv, očekávané peněžní toky a další relevantní tržní faktory.

Poskytnuté půjčky a úvěry

Fond může investovat do pohledávek a poskytovat úvěry za podmínek uvedených ve statutu. Tyto úvěry jsou oceňovány reálnou hodnotou do Výkazu o úplném výsledku hospodaření. Reálná hodnota je stanovena v souladu s IFRS 13, *Oceňování reálnou hodnotou*, a to podle povahy dané pohledávky při zohlednění relevantních faktorů jako je definice obchodní protistrany způsob stanovení výnosu, délka smluvního vztahu a další relevantní faktory.

Ostatní finanční aktiva

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 a zůstatky a reálném cash pooling. Pokladni hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, která zároveň představuje rozumnou aproximaci jejich reálné hodnoty. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

Přijaté půjčky a úvěry

Fond může v rámci své činnosti přijímat úvěry a půjčky od finančních institucí nebo jiných subjektů za účelem financování investiční činnosti. Tyto finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), neboť Fond řídí a vyhodnocuje své činnosti na bázi reálné hodnoty v souladu s investiční strategií Fondu a prezentuje s požadavky ZISIF.

Tato klasifikace je v souladu s IFRS 9 (4.1.5) neboť použití reálné hodnoty eliminuje nesoulad v oceňování (tzv. accounting mismatch), který by jinak vznikl mezi oceňováním aktiv Fondu v reálné hodnotě a oceňováním souvisejících finančních závazků.

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. Deriváty jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s IFRS 13.

G. 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.

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.

H. Zásoby

Obrátkové nemovitosti

Obrátkové nemovitosti představují nemovitosti pořízené nebo držené za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje v rámci běžné činnosti Fondu. Jedná se zejména o byty, rodinné domy, bytové domy, komerční nemovitosti

nebo pozemky, u nichž Fond realizuje strategii spočívající v jejich pořízení, případném technickém zhodnocení nebo změně využití a následném prodeji

Pozemky určené ke zhodnocení a následnému prodeji

Pozemky jsou klasifikovány jako zásoby pouze v případech, kdy jsou drženy za účelem realizace hodnoty prostřednictvím prodeje v rámci investičního cyklu Fondu. Tyto aktivity nepředstavují samostatnou developerskou, nýbrž omezené činnosti směřující ke zvýšení jejich hodnoty před prodejem, zejm. zajištění projektové dokumentace, získání příslušných povolení nebo dodavatelské vybudování technické infrastruktury. Nejde tedy o činnosti na vlastní účet v rozsahu běžném pro developerské společnosti, ale o součást investiční strategie zaměřené na zhodnocení kapitálu. Pozemky tvoří nevýznamnou část portfolia Fondu.

Vykazování zásob

Zásoby jsou vykazovány podle IAS 2, *Zásoby* a oceňovány nižší z pořizovací ceny a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady (zpravidla kupní cenu nemovitosti nebo pozemku určeného pro zhodnocení a prodej, přímé materiály a náklady na rekonstrukce a zhotovení infrastruktury atp.) a takové režijní náklady, které vznikly při uvedení zásob do jejich současného místa a stavu. K vyčíslení pořizovacích nákladů a pro následné vyřazení zásob Fond využívá individuální položkové ocenění.

Čistá realizovatelná hodnota představuje odhadovanou prodejní cenu zásob v běžném obchodním styku sníženou o odhadované náklady na dokončení a náklady nezbytné k uskutečnění prodeje. Následná realizační cena je pravidelně vyhodnocována, a v případě očekávaného poklesu pod úroveň účetní hodnoty, je provedeno snížení hodnoty v souladu s IAS 2. Zároveň Fond zvažuje nápravná opatření pro zamezení realizace ztráty z prodeje, popř. zvolena alternativní forma dosažení kladného výsledku realizace.

Fond má dle § 196 Zákona povinnost stanovit reálnou hodnotu svého investičního majetku, včetně zásob nemovitostí pořízených za účelem prodeje. Reálná hodnota je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti k datu účetní závěrky (např. ve stavu rozpracovanosti). O této reálné hodnotě není účtováno, neboť zásoby jsou oceněny v souladu s IAS 2, avšak tato hodnota je zveřejněna v příloze účetní závěrky v rámci doplňujících informací v souladu s IFRS 13.

I. 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.

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.

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.

J. Tvorba rezerv

Rezervy jsou vykazovány v souladu s IAS 37, *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva* jako závazky s nejistým časovým určením nebo výší. Rezerva je vykázána, pokud má Fond současný právní nebo konstruktivní závazek vyplývající z minulé události, je pravděpodobné, že bude nutný odtok ekonomických zdrojů k jeho vypořádání, a lze spolehlivě odhadnout jeho výši.

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.

K. Daň z příjmu

Daň z příjmů je vykazována v souladu s IAS 12, *Daně ze zisku* a zahrnuje splatnou daň a odloženou daň.

Splatná daň

Splatná daň představuje očekávanou daňovou povinnost zdanitelných zisků za běžné období stanovenou podle platných daňových sazeb. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k prvnímu dni účetního období. 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.

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 posouzených k rozvahovému dni v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdílly a nevyužité daňové ztráty převedené z minulých let mohly být využity.

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, jejichž změna se vykazuje do úplného výsledku hospodaření, se vykazuje také do úplného výsledku hospodaření. Odložená daň z ostatních položek se vykazuje ve výkazu o finanční situaci.

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

L. Výkaz o peněžních tocích

Výkaz 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.

M. Výkaz o peněžních tocích

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

Standard / Úprava	Popis	Účinnost	Očekávaný dopad na Fond
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Účinné od 1. 1. 2027	Dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027	Možný dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích, pokud k takové situaci dojde
Úpravy IAS 21	Převod do hyperinflační měny	Účinné od 1. 1. 2027	Nevýznamný dopad na Fond
Úpravy IFRS 10 <i>Konsolidovaná účetní závěrka</i> a IAS 28 <i>Investice do přidružených a společných podniků</i>	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Datum účinnosti nebylo stanoveno	Možný dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích, pokud k takové transakci dojde

4. Významné úsudky, předpoklady a odhady

Při sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS je vedení Fondu povinno provádět úsudky, odhady a předpoklady, které ovlivňují vykázané částky aktiv, závazků, výnosů a nákladů a související zveřejnění. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech a dalších relevantních faktorech a jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Skutečné výsledky se mohou od těchto odhadů lišit. Oblasti, které vyžadují významný úsudek nebo obsahují významnou míru nejistoty odhadu, zahrnují zejména stanovení reálné hodnoty investičního majetku, ocenění finančních nástrojů a posouzení návratnosti odložených daňových pohledávek. Tyto požadavky vycházejí zejména z IAS 1, *Prezentace účetní závěrky* a IAS 8, *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby*.

Odhady a předpoklady tvořené Fondem vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje a dalších relevantních informací, které jsou v současnosti považovány za realistické nebo pravděpodobné (např. jako informace související s eskalací válečného konfliktu na Ukrajině). Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

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

Fond oceňuje svůj majetek a závazky v reálné hodnotě, a to v souladu s IFRS 13, *Ocenění reálnou hodnotou*, který definuje reálnou hodnotu jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálných hodnot podle vstupů

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. Daný nástroj je pak klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty.

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty podle úrovně

Fond k datu účetní závěrky neeviduje finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě klasifikované v rámci úrovně 1 a 2 hierarchie reálné hodnoty.

K datu účetní závěrky jsou následující položky výkazů klasifikovány v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty: *Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)*, *Investice do finančních aktiv*, *Poskytnuté úvěry a půjčky*, *Čistá aktiva připadající k investičním akciím a Přijaté úvěry a půjčky*.

Finanční nástroje, u kterých je účetní hodnota rozumnou aproximací reálné hodnoty

U následujících finančních nástrojů klasifikovaných jako přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, je vzhledem k jejich krátkodobé povaze a nízkému úrokovému riziku jejich účetní hodnota považována za rozumnou aproximaci reálné hodnoty: *Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy*, *Ostatní krátkodobé finanční nástroje*, *Peníze a peněžní ekvivalenty* a *Obchodní a ostatní závazky*.

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. 2026 a 30. 6. 2026 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 68,10 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnávacím období 58,69 %). Během sledovaného období došlo v důsledku fúze na základě Projektu přeměny (viz kap. 3. A) k rozšíření portfolia výnosových nemovitostí o dvě nové nemovitosti, tj. Denisova a Lidový dům (viz kap. 5.2).

Fond k datu 30. 6. 2026 posoudil relevantní faktory týkající se znaleckého ocenění výnosových nemovitostí k 31. 12. 2025 a vyhodnotil, že reálná hodnota stanovená na základě tohoto ocenění je nadále adekvátní k 30. 6. 2026. Fond během sledovaného období investoval do technického zhodnocení vybraných nemovitostí v celkové výši 21 464 tis. Kč, zejména do komerční nemovitosti MOND.

5.2. Podíly v ovládaných osobách

Fond k datu účetní závěrky neeviduje žádný podíl v ovládaných osobách. Ve srovnávacím období k 31. 12. 2025 Fond evidoval podíly ve společnostech Denisova 639 s.r.o. a BIWAG spol. s.r.o. Hodnota těchto podílů činila 134 620 tis. Kč, což tvořilo 10,97 % aktiv investiční části Fondu. K 1. 1. 2026 došlo na základě Projektu přeměny ke sloučení těchto obchodních podílů s Fondem.

5.3. Ostatní podíly

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

5.4. Poskytnuté půjčky

Poskytnuté půjčky jsou vykázány v jejich reálné hodnotě. Ve sledovaném období byly poskytnuty půjčky v celkové výši 110 298 tis. Kč, tj. 8,59 % aktiv investiční části Fondu (z toho 47 500 tis. Kč na pořízení nemovitostí a 54 618 tis. Kč na development ve skupině a 8 180 tis. Kč představuje dohad na úroky). Ve srovnávacím období byly poskytnuty půjčky

v celkové výši 63 874 tis. Kč, tj. 5,20 % aktiv investiční části Fondu (z toho 40 000 tis. Kč půjčky na pořízení nemovitostí a 19 904 tis. Kč na jiné investice ve skupině a 3 970 tis. Kč představuje dohad na úroky).

5.5. Zásoby

Za nejvýznamnější položku krátkodobých aktiv lze považovat obrátkové zásoby, které představují nemovitosti pořízené za účelem dalšího prodeje. Ve sledovaném období činily 18,13 % aktiv investiční části Fondu (ve srovnatelném období činily 19,48 %).

Pokud by zásoby pořízené za účelem zhodnocení a následného prodeje byly v souladu s požadavkem § 196 Zákona přeceněny k datu účetní závěrky na reálnou hodnotu, pak by na základě expertního odhadu společnosti STING Service a.s. jejich hodnota činila k 30. 6. 2026 částku 293 396 tis. Kč.

5.6. Ostatní krátkodobé finanční instrumenty

Součástí krátkodobých aktiv Fondu ve sledovaném i srovnávacím období je reálná hodnota úrokového swapu v výši 977 tis. Kč, resp. 984 tis. Kč. Dále Fond eviduje pohledávku z titulu zapojení do cashpoolingu ve výši 56 680 tis. Kč ve sledovaném období a 61 736 tis. Kč ve srovnávacím.

5.7. Aktiva celkem

Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2026 hodnoty 1 284 447 tis. Kč (tj. 97,44 % celkových aktiv) a k 31. 12. 2025 činila 1 227 494 tis. Kč (tj. 97,32 %). Během sledovaného období Fond investoval do technického zhodnocení výnosových nemovitostí v účetní hodnotě 21 464 tis. Kč.

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

5.8. Čistá aktiva připadající k investičním akciím

Čistá aktiva připadající k investičním akciím dosahovala k 30. 6. 2026 hodnoty 834 249 tis. Kč (tj. 63,26 % celkových pasiv) a k 31. 12. 2025 činila 810 811 tis. Kč (tj. 64,29 % celkových pasiv). Nárůst absolutní hodnoty je způsoben výsledkem hospodaření dosaženým během sledovaného období.

5.9. Dlouhodobé půjčky a úvěry

Dlouhodobé závazky Fondu jsou tvořeny zejména dlouhodobou částí bankovních úvěrů, a to ve výši 249 284 tis. Kč k 30. 6. 2026 a ve výši 237 132 tis. Kč k 31. 12. 2025. Ve sledovaném období došlo k načerpání nového úvěru na financování nákladů na investice po roce 2022 ve výši 20 000 tis. Kč.

5.10. Krátkodobé půjčky a úvěry

Největší část krátkodobých půjček a úvěrů je tvořena krátkodobou částí investičních úvěrů a zůstatkem provozních úvěrů Fondu. Zůstatek krátkodobých půjček a úvěrů k 30. 6. 2026 činí 115 975 tis. Kč (141 228 Kč k 31. 12. 2025). Snížení této položky je způsobeno splacením částí provozního úvěru od České spořitelny, a.s. a zahájením splácení podnikatelského úvěru od Komerční banky a.s.

5.11. Výnosy z investičního majetku

Během sledovaného období dosáhl Fond celkových výnosů z investičního majetku ve výši 41 798 tis. Kč (ve srovnávacím období činily tyto výnosy 38 466 tis. Kč). Tyto výnosy jsou tvořeny zejména výnosy z dlouhodobého pronájmu, a to tržbami z nájemného, energií a ostatních služeb.

5.12. Výnosy z poskytnutých půjček

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

5.13. Výnosy ze zásob

Výnosy ze zásob představují marži dosaženou při prodeji obrátkových nemovitostí. Tato marže je tvořena prodejní cenou po odpočtu účetní hodnoty zásob a přímo přiřaditelných souvisejících nákladů (např. zprostředkovatelská provize, náklady řízení rizik a rekonstrukcí atp.). Částka těchto výnosů ve sledovaném období činí 11 110 tis. Kč a 5 390 tis. Kč v období srovnávacím.

5.14. Správní náklady

Správní náklady, které sestávají zejména z nákupů služeb od spřízněné společnosti STING Service a.s. (užívání ochranné známky, servisní služby), nákupů energií, služeb administrátora, služeb auditora a nákladů na správu, na opravy a údržbu nemovitostí, činí ve sledovaném období 24 693 tis. Kč, v období srovnávacím 23 153 tis. Kč.

5.15. Čistý provozní výsledek hospodaření

Čistý provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období dosáhl zisku ve výši 32 425 tis. Kč, v období srovnávacím se jednalo o zisk ve výši 24 586 tis. Kč.

5.16. 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 5 982 tis. Kč a ve srovnávacím období 4 362 tis. Kč.

5.17. Finanční výnosy

Finanční výnosy Fondu jsou tvořeny přijatými úroky z půjček ve skupině a přeceněním derivátů.

5.18. Finanční náklady

Finanční náklady jsou tvořeny hrazenými úroky a poplatky z poskytnutých bankovních úvěrů, které ve sledovaném období dosáhly výše 10 360 tis. Kč a 5 367 tis. Kč v období srovnávacím. Nárůst finančních nákladů ve sledovaném období je způsoben zejména zahájením splacení podnikatelského úvěru od Komerční banky a.s.

5.19. Daň z příjmů

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

5.20. Úpravy o nepeněžní operace

Úpravy o nepeněžní operace zahrnují zejm. tvorbu opravných položek a rezerv v celkové hodnotě 1 024 tis. Kč.

5.21. Změna stavu investičního majetku

Zvýšení hodnoty investičního majetku ve výši 19 711 tis. Kč během sledovaného období představuje zejm. zaplacené investice do technického zhodnocení výnosových nemovitostí.

5.22. Změna stavu zásob

Během sledovaného období došlo ke zvýšení hodnoty obrátkových nemovitostí o 12 766 tis. Kč v důsledku fúze společnosti HDT Radioservice na základě Projektu přeměny. Dále Fond uhradil zálohy na pořízení a rekonstrukce obrátkových zásob v celkové hodnotě 901 tis. Kč.

5.23. Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv

Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv během sledovaného období představuje reorganizaci položek reálného cashpoolingu v souvislosti s Projektem přeměny.

5.24. Změna stavu krátkodobých finančních závazků

Snížení hodnoty krátkodobých finančních závazků představuje předčasné splacení u kontokorentních závazků.

5.25. Změna stavu ostatních závazků

Změna stavu ostatních závazků během sledovaného období je nevýznamná.

5.26. Změna stavu dlouhodobých finančních závazků

Dlouhodobé finanční závazky se zvýšily během sledovaného období o 18 013 tis. Kč jako důsledek načerpání nového investičního úvěru.

6. Události po datu účetní závěrky

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

V Třinci dne 25. 9. 2026

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

Martin Zarembo
člen představenstva