Doplnění k výroční finanční zprávě 2025

STING investiční fond

s proměnným základním kapitálem, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ: 290 17 688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, společnost vedená u Krajského soudu v Ostravě, vl. B 4324 (dále jen „Fond“) zveřejnil dne 28. 4. 2026 svou **Výroční finanční zprávu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025** (dále jen „Výroční zpráva za rok 2025“).

Fond v návaznosti na zveřejnění hodnoty investičních akcií podává doplňující informace k výši reálné hodnoty majetku a závazků Fondu ke Dni ocenění, tj. k 31. 12. 2025 podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „reálná hodnota dle ZISIF“) a způsobu stanovení reálné hodnoty zásob podle požadavků Mezinárodních účetních standardů IFRS a prezentace této reálné hodnoty ve Výroční zprávě za rok 2025.

Nově uvedené hodnoty jsou pro přehlednost zvýrazněny formátem písma *kurzíva* a *podtrženy*.

O tomto Doplnění výroční finanční zprávě za rok 2025 byl rovněž informován auditor Fondu, který posoudil doplněné informace a zkonstatoval, že níže uvedené doplnění nemá vliv na výrok auditora uvedený k původní Výroční zprávě za rok 2025.

Doplnění ke kapitole 14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie v části Profil fondu a skupiny

14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	*914 156 048*	832 869 657	711 827 922
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 799 721	33 799 721	33 779 721
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	*855 456 884*	777 493 088	659 585 876
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	58 699 164	55 376 569	52 242 046
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných investičních akcií tř. A (ks):	12 900	12 900	12 900
Počet vydaných investičních akcií tř. B (ks):	36 600	36 600	36 600
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	*66 314,4871*	60 270,7820	51 130,6880
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 603,8023	1 513,0210	1 427,3783
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	16 085,5815	16 085,5815	16 085,5815

Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie jsou založeny na bázi čisté hodnoty aktiv, tj. podle reálné hodnoty majetku a závazků Fondu k 31. 12. 2025 stanovené na základě znaleckých a expertních posudků a odhadů.

Doplnění ke kapitole 14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie v části Profil fondu a skupiny

15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

V průběhu roku 2025 nedošlo k podstatným změnám ve statutu Fondu, nadále je účinný statut schválený ke dni 26. 6. 2023.

19. Zásoby

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024 *)
Stav k 1. 1.	243 834	270 363
Přírůstky	65 415	91 294
Úbytky	-69 196	-130 814
Dopad změn v hodnotě (opravné položky)	-909	191
Celkem k 31.12.	**239 144**	**231 034**

*) Zůstatek k 31. 12. 2024 představuje stav před fúzí společnosti a2zPrague s.r.o. do Fondu. Hodnota nemovitosti vlastněné touto společností se stala součástí zásob Fondu.

Za přírůstky zásob se považuje účetní hodnota zásob pořízených ve sledovaném období, dále zhodnocení neprodaných zásob v účetní hodnotě za sledované období a saldo záloh na rekonstrukce obrátkových nemovitostí.

Úbytky zásob jsou vyjádřeny v účetní hodnotě v okamžiku jejich prodeje.

Převody zásob představuje přeřazení majetku v účetní hodnotě mezi kategoriemi zásoby a investiční majetek.

Dopad změn v hodnotě zásob je vyjádřením změny stavu opravných položek k zásobám na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým.

Reálná hodnota zásob

Fond oceňuje zásoby v souladu s požadavky IAS 2, *Zásoby* na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. V případě aplikování požadavku § 196 ZISIF, tj. ocenění zásob jako investičního majetku v reálné hodnotě *podle IFRS*, by hodnota zásob činila 333 513 tis. Kč k 31. 12. 2025, resp. 299 600 tis. Kč k 31. 12. 2024.

Zásoby zahrnují obrátkové nemovitosti a pozemky určené ke zhodnocení a prodeji. V souvislosti se změnami ve struktuře společností STING Holdingu dochází ve sledovaném a srovnávacím období období k postupnému poklesu objemu transakcí a stavu obrátkových zásob ve prospěch prozemkových projektů. Strukturu zásob k 31. 12. 2025 zobrazuje následující tabulka.

tis. Kč	Reálná hodnota *podle IFRS*	Účetní hodnota
Obrátkové nemovitosti	204 023	159 401
Pozemky určené pro zhodnocení a prodej	129 490	78 513
Celkem	**333 513**	**237 914**

*) Účetní hodnota nezahrnuje zaplacené zálohy na pořízení zásob a rekonstrukce, které k 31. 12. 2025 činí 1 230 tis. Kč. Reálná hodnota *podle IFRS* vč. zaplacených záloh by k 31. 12. 2025 činila 334 743 tis. Kč, účetní hodnota by činila 239 144 tis. Kč.

Reálná hodnota zásob podle požadavků ZISIF, tzn. stanovená na základě znaleckých a expertních posudků a odhadů, k 31. 12. 2025 činila 341 260 tis. Kč.

24. Čistá aktiva připadající na investiční akcie

Investiční akcie emitované fondem

	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A (v tis. Kč)	***855 457***	**777 493**
Počet investičních akcií tř. A (v ks)	12 900	12 900
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)	*66 314*	60 271
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. B (v tis. Kč)	**58 699**	**55 377**
Počet investičních akcií tř. B (v ks)	36 600	36 600
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)	1 604	1 513
Čistá aktiva připadající na investiční akcie celkem (v tis. Kč)	***914 156***	**832 870**

Hodnota investičních akcií je stanovena v souladu se ZISIF, tzn. po přecenění veškerého majetku a závazků na reálnou hodnotu *na základě znaleckých a expertních posudků a odhadů*, vč. nemovitostí klasifikovaných jako zásoby (viz kap. 19. Zásoby) – tj. „reálná hodnota dle ZISIF".

Investiční akcie tř. A byly emitovány dne 6. 8. 2015 při přeměně právní struktury Fondu a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské (2 100 ks / 2 100 tis.) a investiční (12 900 ks / 12 900 tis.). V období od 8. 1. 2016 do 7. 11. 2017 byly investiční akcie tř. A přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. A v roce 2024 činila 777 493 tis. Kč a během roku 2025 byla navýšena na 847 710 tis. Kč.

Investiční akcie tř. B byly emitovány dne 7. 11. 2017 v počtu 36 600 ks / 36 600 tis. Kč. V období od 7. 11. 2017 jsou investiční akcie tř. B přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. B v roce 2024 činila 55 377 tis. Kč a během roku 2025 byla navýše na 58 699 tis. Kč.

Investiční akcie tř. B jsou prioritně zhodnocovány 6 % p.a., což je v případě nižšího zhodnocení zajištěno přesunem fondového kapitálu přiřazeného k investičním akciím tř. A do fondového kapitálu přiřazeného k investičním akciím tř. B.

Fond ve sledovaném období neeviduje nástroje, které by měly dopad na zředění základního ukazatele zisku na akcii v jednotlivých třídách akcií.

V Třinci dne dne 23. 10. 2026

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

Vyjádření auditora

Provedené změny uvedené v tomto Doplnění Výroční zprávy za rok končící 31.12.2025 společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nejsou materiální a výrok vydaný k účetní závěrce společnosti STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií za rok končící 31. prosince 2025 se tímto Doplněním nemění.

V Praze dne dne 26. 10. 2026

ETL Audit & Advisory s.r.o., evidenční číslo 600

Radlická 663/28, 150 00 Praha 5 - Smíchov

Ing. Helena Šulcová

Digitálně podepsal Ing. Helena Šulcová
Datum: 2026.10.26 11:56:21 +01'00'

Ing. Helena Šulcová
Statutární auditor, ev. č. 2137

Výroční finanční zpráva

2025

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

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Obsah 2
Čestné prohlášení 4
Informace pro akcionáře 5
Přehled o podnikatelské činnosti, stavu majetku investičního Fondu a majetkových účastí 15
Profil Fondu a skupiny 24
Zpráva o vztazích 39
Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2025 43
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025 47
Zpráva auditora 79

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, 739 61 Třinec, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	Ostatní jmění Fondu nespadající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
STING Holding	"STING Holding" představuje skupinu ekonomicky propojených společností ovládaných panem Martinem Zarembou

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

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentnosti, ve znění pozdějších předpisů

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Třinci dne dne 28. 4. 2026

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

Martin Zaremba
člen představenstva

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

1. Orgány Fondu a skupiny – jejich složení a postupy jejich rozhodování

1.1 Valná hromada Fondu

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo účastnit se valné hromady, má právo požadovat a obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akcii jeden hlas.

Rozhodování valné hromady upravuje článek 26 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci nejméně 30 % (třicet procent) akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá člen představenstva náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti dnů do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

Působnost valné hromady upravuje článek 23 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu dozorčí radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,

b) rozhodování o změně výše zapisovaného základního kapitálu a o pověření dozorčí rady podle § 511 ZOK či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Fondu proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,

c) volba a odvolání člena představenstva,

d) volba, odvolání a rozhodování o počtu členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,

e) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,

f) rozhodnutí o volbě způsobu určení úplaty za obhospodařování a administraci dle čl. 17.1 a 17.2 stanov,

g) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,

h) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,

i) schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,

j) rozhodnutí o zrušení Fondu, s likvidací,

k) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,

l) schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,

m) rozhodnutí o přeměně Fondu,

n) rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Fond před jeho vznikem,

o) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,

p) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,

q) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitosti, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy Fondu.

1.2 Představenstvo

Člen představenstva	Martin Zaremba narozen: 18. 12. 1974 vzdělání: středoškolské	(znovu zvolen od 1. 1. 2021)

Svou profesní dráhu začal v roce 1997 a v průběhu let vybudoval v ČR přední realitní kancelář působící pod značkou STING. Fond je jednou ze společností tohoto uskupení STING Holding, které sdružuje společnosti v oblasti realit a developmentu řízené panem Martinem Zarembou. Ve statutárním orgánu Fondu pan Zaremba působí od roku 2010.

Člen představenstva je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, který určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu a který zastupuje a jedná za Fond. Člen představenstva se řídí obecně závaznými právními předpisy, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, stanovami a statutem Fondu. **Člen představenstva mj. také svolává valnou hromadu Fondu a posuzuje návrh dozorčí rady na změny statutu Fondu a rozhoduje o jejich předložení ČNB, která změny schvaluje.**

Člen představenstva je volen valnou hromadou Fondu, přičemž disponuje předchozím oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení výkonu činnosti investičního fondu. Člen představenstva nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi.

V působnosti člena představenstva je dle stanov Fondu:

a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,

b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,

c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,

d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,

e) svolávat valnou hromadu,

f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,

g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,

h) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,

i) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

j) na základě návrhu dozorčí rady posuzovat změny statutu Fondu a rozhodovat o jejich předložení ČNB, která změny schvaluje

Vzhledem k tomu, že členu představenstva nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není člen představenstva oprávněn požádat valnou hromadu jako nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Člen představenstva však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

1.3 Dozorčí rada Fondu

Předseda dozorčí rady: Ing. Taťána Cieslarová, FCCA (znovu zvolena od 21. 6. 2024)
narozena: 31. 10. 1978
vzdělání: vysokoškolské

Od roku 2002 poskytovala konzultační služby jako auditor a manažer auditu společnosti Deloitte v ČR a v Chicagu, USA. Od roku 2010 působila na globálních manažerských pozicích při uplatňování profesních standardů do auditní praxe. V roce 2015 nastoupila do STING Holdingu jako finanční manažer, kde od roku 2016 působí na pozici výkonné ředitelky. Ve Fondu zastřešuje pozici Compliance pro zajištění souladu vnitřních předpisů s platnou legislativou a jejich zavedení a dodržování v praxi. Od 2. 11. 2015 působí na pozici předsedkyně dozorčího orgánu.

Člen dozorčí rady: Bc. Kateřina Anna Witos, DiS. (zvolena od 21. 6. 2024)
narozena: 15. 10. 1996
vzdělání: vysokoškolské

V rámci STING Holdingu spolupracuje od roku 2021. Vystudovala obecně právní činnost na vysoké škole v Ostravě zde dále rozšiřuje svůj obor činnosti o aplikační právo v praxi. Má bohaté zkušenosti z podnikatelského prostředí, kde se při práci v rodinném podniku věnovala koordinaci obchodních činností, dotačním programům pro zaměstnance a spolupraci na koordinaci projektů výstavby developerských pojektů. Od 21. 6. 2022 působí jako členka dozorčí rady Fondu.

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti člena představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;

b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;

c) navrhuje změny statutu Fondu, které jsou následně posuzovány členem představenstva, jenž rozhoduje o jejich předložení ČNB, která je následně schvaluje.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou. O přesném počtu členů dozorčí rady rozhodne valná hromada při jejich volbě. Dozorčí rada nezřídila žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů Dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy dozorčí rady.

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že dozorčí rada není svolána po dobu delší než dva měsíce, může o její svolání požádat předsedu

kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda dozorčí rady svolá dozorčí radu také tehdy, požádá-li o to člen představenstva, a to s pořadem jednání, který člen představenstva určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám člen představenstva.

1.4 Výbor pro audit Fondu

Předseda výboru pro audit: Mgr. Pavla Henzelová (zvolena od 10. 3. 2022)
narozena: 27. 11. 1982
vzdělání: vysokoškolské

Vystudovala obory Právo a právní věda, Ekonomika a management. Ještě během studia v roce 2007 vstoupila do resortu justice, kde po osmi letech úspěšně složila odbornou justiční zkoušku. Od září 2015 je samostatným advokátem, ve své praxi se zaměřuje na oblast obchodního, zejména korporátního, práva a compliance. Od počátku svého působení jako advokát vyvíjí činnost též pro STING Holding. Jelikož však právní služby poskytuje vícero subjektům rovněž mimo společnosti tohoto holdingu, splňuje podmínku nezávislosti.

Člen výboru pro audit: Ing. Taťána Cieslarová, FCCA (znovu zvolena od 10. 3. 2022)
narozena: 31. 10. 1978
vzdělání: vysokoškolské

Členka výboru pro audit: Jana Krzemieňová (zvolena od 10. 3. 2022)
narozena: 27. 11. 1970
vzdělání: středoškolské

Po studiu na Střední škole vnitřního obchodu pracovala ve společnosti Pana, s.r.o. Po mateřské dovolené v roce 1999 pracovala v 1. realitní kanceláři Třinec, s.r.o., tato společnost zastřešovala pronájem bytů zaměstnancům Třineckých železáren, a.s. a s tím spojenou problematiku (nájmy, vyúčtování, opravy atd.). V roce 2009 zahájila spolupráci se STING Holdingem, kde pracovala na pozici administrátora výkupů až do roku 2020. Následně přestoupila na ekonomické oddělení a zde až doposud zastřešuje platby a oblast GDPR pro společnosti STING Holdingu.

Fond, jako subjekt veřejného zájmu ve smyslu ust. § 1a písm. a) ve spojení s ust. § 19a odst. 1 Zákona o účetnictví, zřídil ke dni 28. 12. 2015 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze tří členů volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém zasedání si jeho členové zvolili za předsedkyni Mgr. Pavlu Henzelovou. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit. Všichni členové auditního výboru byli zvoleni do svých funkcí na období 5 let.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

1.5 Politika rozmanitosti Fondu

Fond ve vztahu k členovi představenstva, dozorčí radě a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

2. Zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům ve vztahu k procesu výkaznictví

Fond na základě ust. § 19 a Zákona o účetnictví použil mezinárodní účetní standardy harmonizované evropským právem pro sestavení účetní závěrky ke Dni ocenění. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna ve dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídícího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídícího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

3. Kodex řízení a správy Fondu

Fond přijal soubor vnitřních předpisů schválených statutárním orgánem Fondu. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie, jsou pravidelně aktualizovány a jsou předkládány ČNB. Rovněž podléhají interní kontrole Compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu.

4. Ostatní vedoucí osoby Fondu a portfolio manažer

4.1 Ostatní vedoucí osoby

Mimo člena představenstva mají funkci vedoucí osoby ve Fonfu níže uvedené osoby:

Generální ředitelka pověřená řízením rizik	Marie Szlauerová narozena: 26. 4.1978 vzdělání: středoškolské	(zvolena od 2. 11. 2015)

Generální ředitelka disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Svou profesní dráhu odborníka v oboru nemovitostí započala v roce 1997 ve společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o., kde od roku 2003 působila na pozici regionálního manažera. Od roku 2008 působila v rámci STIG Holidigu na pozici ředitelky a tvůrce obchodní strategie ve společnostech zaměřených na nákup a prodej nemovitostí a poskytování půjček oproti zástavě. Od roku 2013 zastává funkci risk manažera STING Holdingu a od 2. 11. 2015 působí na pozici generální ředitelky Fondu.

4.2 Portfolio manažer

Portfolio manažer	Martin Zaremba (viz výše) narozen: 18. 12. 1974 vzdělání: středoškolské

5. Osoby s řídící pravomocí

Statutární orgán

Člen představenstva	Martin Zaremba	(znovu zvolen od 1. 1. 2021)

Kontrolní orgán

Předsedkyně dozorčí rady:	Ing. Taťána Cieslarová, FCCA	(znovu zvolena od 21. 6. 2024)
Členka dozorčí rady:	Bc. Kateřina Anna Witos, DiS.	(zvolena od 21. 6. 2024)
Generální ředitelka:	Marie Szlauerová	(zvolena od 2. 11. 2015)

6. Údaje o peněžitých a nepeněžitých příjmech a principech odměňování

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

7. Údaje o počtu cenných papírů Fondu, které jsou v majetku statutárního či dozorčího orgánu a ostatních osob s řídící pravomocí

Martin Zaremba jako člen představenstva držel ve svém vlastnictví celkem 12 040 investičních akcií tř. A Fondu. Zároveň Martin Zaremba držel 26 606 investičních akcií tř. B Fondu na základě smlouvy o půjčce s termínem vrácení do 30. 6. 2027. Generální ředitelka Marie Szlauerová držela ve svém vlastnictví 1 082 investičních akcií tř. B Fondu. V majetku členů dozorčí rady a členů výboru pro audit nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo kontrolního orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob.

8. Práva a povinnosti spojená s akciemi Fondu

Fond vydává dva druhy cenných papírů:

1. Zakladatelské akcie – tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Zapisovaný základní kapitál Fondu činí 2 100 tis. Kč a je rozdělen na 2 100 ks kusových zakladatelských akcií, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny zakladatelské akcie společnosti jsou vydány jako cenné papíry na řad, tj. jako listiny znějící na jméno akcionáře, a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle II. stanov Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskými akciemi je spojeno právo akcionáře podílet se na řízení Fondu, na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který nepochází z investiční činnosti Fondu, resp. není zařazen do žádného podfondu. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Převoditelnost zakladatelských akcií je podmíněna souhlasem člena představenstva. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Evidence zakladatelských akcií

Zakladatelské akcie jsou v držení akcionářů Fondu, kteří zodpovídají za jejich úschovu. Fond prostřednictvím svého administrátora, tj. AMISTA IS, vede evidenci majitelů zakladatelských akcií v seznamu akcionářů.

2. Investiční akcie – Fond vydává investiční akcie k Fondu jako takovému, resp. k jeho Investiční části. Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Investiční části Fondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává dvě třídy investičních akcií, investiční akcie tř. A a investiční akcie tř. B. Investiční akcie tř. B jsou od 7. 11. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., akcie třídy A byly dne 8. 12. 2017 z obchodování na regulovaném trhu vyřazeny. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem z investiční činnosti Fondu a na likvidačním zůstatku pouze z investiční činnosti Fondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Investiční části Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií, jak je uvedeno v kap. 5 Investiční přílohy Statutu.

Evidence investičních akcií

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Fondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

9. Odměny účtované externími auditory

Celková částka účtovaná ze strany auditora za audit účetní závěrky a výroční zprávy za běžné účetní období byla dle smlouvy 221 tis. Kč.

10. Dividendová politika Fondu

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje žádnou dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadrženého, ani nečiní takové odhady do budoucna.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda. V následujícím období Fond nemá v plánu vyplácet dividendy.

11. Významná soudní a rozhodčí řízení

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

12. Struktura vlastního kapitálu Fondu a dceřiných společností

Fond

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem:

Druh	Zakladatelské akcie	Investiční akcie (třída A)	Investiční akcie (třída B)
ISIN		**CZ0008041803**	**CZ0008042876**
Forma	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno	Kusové akcie na jméno
Podoba	Listinné	Zaknihované	Zaknihované

Jmenovitá hodnota	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty	Bez jmenovité hodnoty
Podíl na zapisovaném základním kapitálu (%)	100		
Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 100	12 900	36 600
Počet akcií vydaných v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet akcií odkoupených v Účetním období (ks)	0	0	0
Počet upsaných, dosud nesplacených akcií (ks)	0	0	0
Obchodovatelnost	Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu	Investiční akcie třídy A byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu v období od 8. 1. 2016 do 8. 12. 2017	Investiční akcie třídy B jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu od 7. 11. 2017

Ostatní skutečnosti:

Počet akcií držených Fondem jako emitentem nebo jménem Fondu jako emitenta, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni:

Po rozhodném dni nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliv na počet akcií.

13. Omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost zakladatelských akcií Fondu je podmíněna souhlasem člena představenstva. Člen představenstva udělí souhlas s převodem písemně na žádost akcionáře v případě, kdy nabyvatel zakladatelských akcií splňuje veškeré požadavky na osobu akcionáře společnosti jako fondu kvalifikovaných investorů, stanovené statutem, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jejich kontrole. Souhlas s převodem zakladatelských akcií mezi stávajícími akcionáři je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k zakladatelským akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

K převodu investičních akcií Fondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas člena představenstva Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Člen představenstva vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Fondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Fondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Fondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Fondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

14. Akcionářské struktury Fondu

Fond

Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnické osoby celkem	100	100
z toho STING Holding a.s. IČO: 174 78 359	100	100

15. Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. Se zakladatelským akciemi není spojeno právo na podíl na zisku pocházejícím z investiční činnosti Fondu, ale je s nimi spojeno právo na řízení Fondu prostřednictvím hlasovacího práva, které je s těmito akciemi spojeno, pokud zákon nestanoví jinak. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

16. Omezení hlasovacích práv

Se zakladatelskými akciemi Fondu je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi Fondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;

b) změně druhu nebo formy investičních akcií;

c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

17. Smlouvy mezi akcionáři s následkem snížení převoditelnosti nebo hlasovacích práv

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Fondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Fondu nebo snížení hlasovacích práv.

18. Zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

19. Zvláštní působnost orgánů

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti člena představenstva je dle stanov Fondu:

a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat její obchodní vedení,

b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,

c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,

d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,

e) svolávat valnou hromadu,

f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku,

g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem o podnikání na kapitálovém trhu,

h) měnit stanovy společnosti v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,

i) posuzovat změny statutu Fondu navržené dozorčí radou a rozhodovat o jejich předložení ČNB, která změny schvaluje,

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;

b) předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis,

c) navrhuje změny statutu fondu

Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady, nebo ledaže ji zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti člena představenstva či jiného orgánu společnosti.

20. Významné smlouvy při změně ovládání emitenta

Fond neuzavřel žádné smlouvy, ve kterých by byl smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí.

21. Smlouvy se členy statutárního orgánu se závazkem plnění při skončení jejich funkce

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

22. Programy nabývání cenných papírů za zvýhodněných podmínek

Dle stanov čl. 8–10 a investiční přílohy statutu Fondu části V. účinných ke Dni ocenění Fond vydává dva druhy investičních akcií rozdělených do tříd A a B. Fond umožnil svým zaměstnancům, spolupracovníkům a členům statutárního a kontrolního orgánu nabývat investiční akcie třídy B nesoucí vyšší míru zhodnocení.

Přehled o podnikatelské činnosti, stavu majetku investičního Fondu a majetkových účastí

Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Přehled podnikání

Fond v rámci své podnikatelské činnosti investuje jednak do nemovitostí za účelem jejich pronájmu (např. bytové domy, komerční objekty atp.) nebo jejich zhodnocení (např. rekonstrukce, pozemkový development, výstavba atp.) a následného prodeje, popř. poskytuje na takové investice úvěry a půjčky partnerským subjektům. Během Účetního období činil objem přijatého nájemného 59 105 tis. Kč (v roce 2024 činil 56 216 tis. Kč) a obchodní marže z prodeje nemovitostí činila 6 404 tis. Kč (v roce 2024 činila 25 194 tis. Kč).

Relevantním trhem pro investice Fondu je nemovitostní trh v České republice, kde Fond vyhledává zejm. byty v osobním vlastnictví, popř. bytové domy, vč. nebytových prostor, komerční objekty určené k pronájmu, dále pozemky vhodné pro development a následný prodej nebo pro rezidenční výstavbu. Investice do výnosových nemovitostí jsou soustředěny zejm. na území Severní Moravy; nemovitosti pořizované za účelem developmentu a dalšího prodeje se nacházejí kdekoliv na území České republiky, s výjimkou regionu Západních Čech.

Během Účetního období Fond nezaváděl nové produkty ani služby. Fond není při své činnosti významně závislý na patentech či licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových či regulovaných postupech.

Investiční cíl a strategie

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, 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. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Druhy majetkových hodnot

Fond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami, do nichž Fond investuje, jsou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

Nemovité věci, včetně jejich součástí a příslušenství (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava, samostatně stojící kůlny a garáže apod.), související movité věci a případné vyvolané investice (inženýrské sítě apod.). Nemovitostní aktiva mají zejména podobu:

- pozemků určených k výstavbě objektů pro bydlení nebo komerčních objektů;
- pozemků určených ke zhodnocení formou změny účelu užívání pozemku a následnému prodeji;
- pozemků provozovaných jako parkoviště;
- pozemků určených k pronajímání třetím osobám pro obchodní aktivity;
- rezidenčních projektů a domů;
- průmyslových areálů pro výrobu a skladování;
- budov pro zdravotnická zařízení;
- budov pro vzdělání a školství a školicí střediska;

- administrativních budov a center;
- hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů;
- logistických parků;
- multifunkčních center;
- nemovitých i movitých energetických zařízení.

Do majetku Fondu lze nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobilá při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos, nebo za účelem jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobilá přinést ze svého prodeje zisk.

Fond může též nabývat nemovitosti výstavbou nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí ve svém majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Výstavba samotná je vždy realizována na účet Fondu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku Fondu se zohledňuje zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech vlastnících nemovité věci (tzv. „nemovitostní společnost"). Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik.

Akcie, podíly, resp. jiné formy účasti na společnostech, které se zaměřují na:

- výrobu elektrické energie či tepla zejména z obnovitelných zdrojů, či za pomoci kogenerace (společná výroba elektrické energie a tepla) apod.;
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám;
- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti.

Pořizovány budou především akcie, podíly, resp. jiné formy účastí v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice.

Při investování do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí v obchodních společnostech bude Fond zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

Majetek nabytý při uskutečňování procesu přeměny obchodních společností.

Fond má možnost uskutečnit:

- proces přeměny, v níž budou Fond a obchodní společnost dle Investiční přílohy zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
- převzetí jmění obchodní společnosti, kdy účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

Movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond může nabývat movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Mezi takové movité věci patří například nábytek, svítidla, drobné vybavení budov včetně uměleckých děl, dopravní a transportní vybavení, výpočetní technika nebo strojní zařízení, které tvoří s nemovitostí logický celek apod.

Movité věci, které nejsou spojeny s nemovitostmi nebo ostatními aktivy Fondu

Fond dále může nabývat také movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční či rizikový profil Fondu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jejich likvidita.

Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

Fond může zřídit k takovému vkladu právo inkasa třetí osoby za účelem splácení přijatého bankovního nebo mimobankovního financování. Předpokladem zřízení práva inkasa je řádné vymezení podmínek jeho uplatnění a skutečnost, že zřízení takového inkasa není ve zcela zjevném rozporu s běžnou tržní praxí v místě a čase obvyklou.

Poskytování úvěrů a zápůjček

Poskytování úvěrů a zápůjček Fondem je možné za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné.

Pohledávky z obchodního styku a úvěrové pohledávky

Fond může nabývat do svého majetku pohledávky za předpokladu, že budou pro Fond ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Fond může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice či v zahraničí. Fond může své existující i případné budoucí pohledávky zatížit zástavním právem třetí osoby, a to za předpokladu zachování celkové ekonomické výhodnosti takové operace a nikoli ve zjevném rozporu s běžnou obchodní praxí v místě a čase obvyklou.

Práva k nehmotným statkům, tj. zejm.:

a) Ochranné známky – kterými se rozumí jakékoli označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto značení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby do výrobků nebo služeb jiné osoby.

b) Průmyslové vzory – kterými se rozumí vnější úprava výrobku. Ta je plošná nebo prostorová a spočívá zejména ve zvláštním tvaru, obrysu, v kresbě nebo v uspořádání barev či kombinaci těchto znaků.

c) Užitné vzory – se považuje technické řešení, které je nové, přesahuje rámec pouhé odborné dovednosti a je průmyslově využitelné.

d) Vynálezy – se považuje výrobek nebo technický postup, který představuje z hlediska světového stavu techniky zcela novou myšlenku, jež skýtá úplně nové možnosti nebo vylepšuje současný stav.

e) Výrobně technické dokumentace – kterými se rozumí souhrn podkladů zpracovaných s cílem realizovat technickou myšlenku (např. výrobek, technické dílo, zařízení apod.).

f) Projektové dokumentace k nemovitostním projektům – kterými se rozumí souhrn podkladů a práv k realizaci nemovitostních developerských projektů.

Fond může poskytovat za úplatu práva k nehmotným statkům v majetku Fondu k jejich užívání třetím osobám.

Doplňková aktiva

Fond může investovat do následujících složek doplňkových aktiv:

- dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky, vydávané státy nebo obchodními společnostmi;
- tuzemské akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným na území České republiky;
- zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem umístěným mimo území České republiky;
- cenné papíry investičních fondů;
- nástroje peněžního trhu.

Likvidní aktiva

Likvidní část majetku Fondu může být investována krátkodobě zejména do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u bank, poboček zahraničních bank nebo zahraničních bank, jež dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropských společenství nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná;
- do dvoustranných úvěrových vztahů mezi Fondem (jako úvěrujícím) a společností STING Holdingu (jako úvěrovaným a členem ekonomicky propojeného uskupení) nesoucích Fondu předem stanovený úrokový výnos, a to formou tzv. reálného cash poolingu umožňujícího Fondu volné nakládání s poskytnutými prostředky, přičemž maximální výše tímto způsobem zhodnocovaného likvidního investičního majetku Fondu může dosahovat až 15 % celkové hodnoty investičního majetku Fondu.

2. Investiční nemovitosti

Výnosové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond ve svém majetku eviduje 14 nemovitostí pořízených za účelem výnosů z nájmů (dále jen "výnosové nemovitosti"). Celková hodnota dle znaleckého posudku činí ke Dni ocenění 719 700 tis. Kč (v roce 2024 činila 726 200 tis. Kč).

Držba za účelem výnosu a zhodnocování nemovitostí v portfolio Fondu formou rekonstrukce jsou zabezpečovány v souladu s příslušnými právními předpisy a nemají významný negativní dopad na životní prostředí.

Vybrané výnosové nemovitosti v portfoliu Fondu jsou zastaveny za poskytnuté bankovní úvěry.

Obrátkové nemovitosti

Ke Dni ocenění Fond eviduje 27 (v roce 2024 evidoval 34) nemovitostí pořízených za účelem následného prodeje (dále jen „obrátkové nemovitosti"), mezi které patří převážně bytové domy, polyfunkční a komerční objekty, ale také byty, rodinné domy a stavební pozemky, které jsou určeny pro zhotovení infrastruktury či k přímému prodeji. Celková účetní hodnota těchto nemovitostí ke Dni ocenění činí 159 401 tis. Kč (v roce 2024 činila 164 509 tis. Kč).

Pozemky určené ke zhodnocení a následnému prodeji

Ke dni ocenění Fond dále eviduje nemovitosti určené pro zhodnocení a prodej v rámci projektů pozemkového developmentu Chlumec, Horní Planá a Jablůnka (dále jen „pozemky pro development"). Projekty představují zajištění projektové dokumentace a stavebního povolení, dodavatelské zhotovení inženýrských sítí a příprava parcel pro prodej s výhledem do konce roku 2025. Účetní hodnota dosud neprodaných pozemků nebo pozemků určených pro zhodnocení ke Dni ocenění činí 78 513 tis. Kč, v roce 2024 byla hodnota 64 728 tis. Kč.

3. Činnost Fondu a skupiny v účetním období

Výnosové nemovitosti

V průběhu účetního období Fond přeřadil dvě výnosové nemovitosti mezi obrátkové nemovitosti určené k prodeji (zejm. nemovitost Žďár). Dále se zaměřil na technické zhodnocování (rekonstrukce) stávajícího portfolia. V účetním období byly realizovány investice v celkové hodnotě 14 243 tis. Kč. Výše dosud nedokončených rekonstrukcí dosáhla k 31. 12. 2025 hodnoty 2 002 tis. Kč.

Na nemovitosti Obchodní dům MOND v Třinci, která má v portfoliu výnosových nemovitostí ke dni ocenění hodnotu podle znaleckého posudku 164 600 tis. Kč, pokračovaly během celého roku 2025 průběžné rekonstrukce vybraných objektů v celkové hodnotě 8 959 tis. Kč (3 487 tis. Kč v roce 2024). Fond bude v těchto rekonstrukcích pokračovat také v příštím roce. Výnosy z nájmů této nemovitosti nejsou z důvodu fázování probíhajících plánovaných rekonstrukcí výrazně dotčeny.

Obrátkové nemovitosti

V průběhu roku 2025 bylo prodáno 13 nemovitostí v celkové hodnotě 50 906 tis.Kč. Stav obrátkových nemovitostí k 31. 12. 2025 činil 27 nemovitostí v celkové účetní hodnotě 159 401 tis. Kč. Během roku 2025 Fond v návaznosti na předchozí změny ve struktuře STING Holdingu realizoval zejm. prodeje těchto nemovitostí. Vybrané obrátkové nemovitosti byly použity jako zástava u banky pro účely krátkodobého revolvingového úvěru.

Pozemky určené ke zhodnocení a následnému prodeji

Fond během roku 2025 pokračoval v prodeji zasíťovaných stavebních pozemků v rámci projektu Chlumec. K datu účetní závěrky bylo prodáno celkem 30 z celkových 56 parcel. Fond dále v roce 2025 zahájil projekt zhotovení infrastruktury na projektu Horní Planá, který by měl být dokončeny a prodán v průběhu roku 2026.

Obchodní podíly

V roce 2025 Fond zakoupil 100% obchodní podíl ve společnostech BIWAG spol. s.r.o. a Denisova 639 s.r.o., přičemž každá z těchto společností vlastní jeden bytový dům zahrnující bytové i nebytové prostory. Valná hromada dne 19.12.2025 schválila Projekt fúze sloučením ze dne 18.11.2025, na jehož základě došlo k sloučení těchto dvou společností do Fondu, a to s účinností k 1.1.2026. Záměrem Fondu je tyto nemovistosti nadále dlouhodobě pronajímat.

Fond v souvislosti s investicemi do nemovitostí a obchodních podílů nemá ke Dni ocenění budoucí investice, k nimž by se pevně zavázal.

4. Hospodaření Fondu

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Fondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti (dále jen „**investiční část Fondu**") od svého ostatního jmění (dále jen „**neinvestiční část Fondu**"). Hospodaření neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. K investiční části Fondu, Fond vydává investiční akcie.

Hospodaření neinvestiční části Fondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši nula, neboť od 1. 1. 2018 jsou veškeré náklady a výnosy Fondu přiřazovány investiční části Fondu.

Hospodaření investiční části Fondu skončilo v účetním období vykázaným kladným hospodářským výsledkem ve výši 47 464 tis. Kč.

Obchodní marže z prodeje obrátkových nemovitostí, která je vypočtena jako rozdíl mezi prodejní cenou těchto nemovitostí a jejich pořizovací cenou včetně příp. nákladů na rekonstrukci a všech nákladů souvisejících s jejich prodejem, dosáhla v roce 2025 výše 6 404 tis Kč (v roce 2024 činila 25 194 tis. Kč). V roce 2025 Fond prodal celkem 13 obrátkových nemovitostí a 26 nemovitostí v roce předchozím. Hrubá obchodní marže na jeden obchodní případ v roce 2025 činila na 493 tis. Kč (969 tis. Kč v roce 2024), tj. pokles o 49 %.

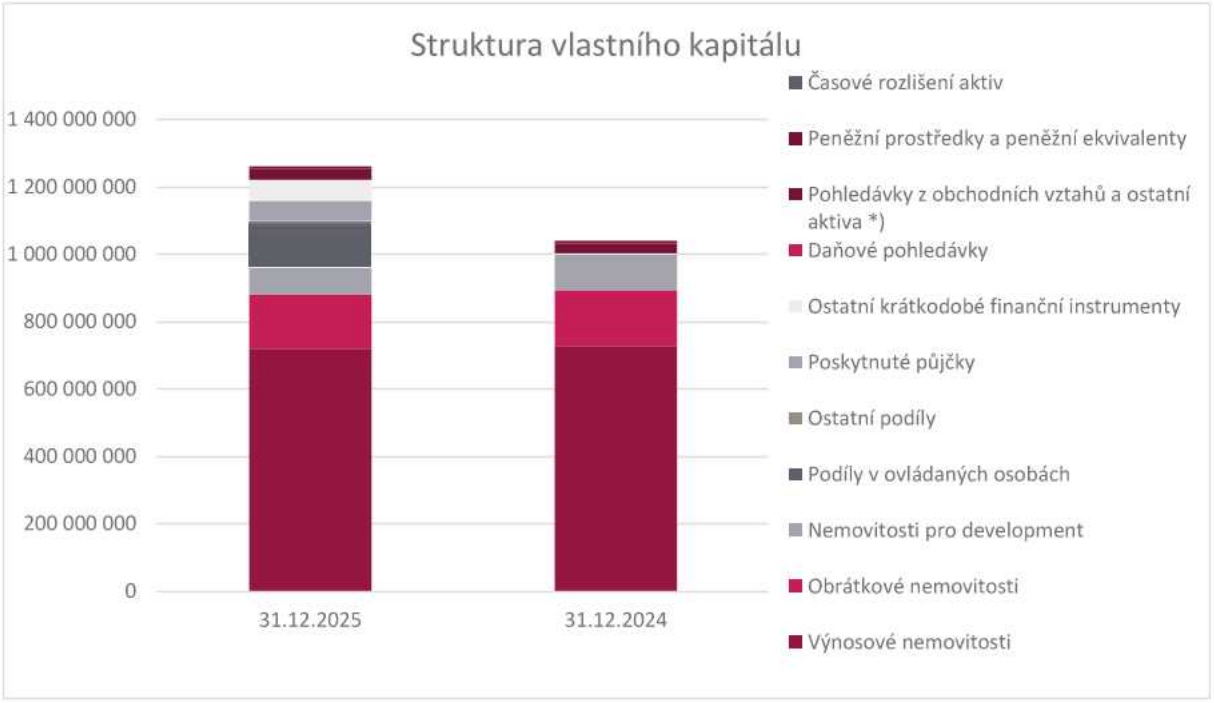
Výnosy z nájmů činily 59 105 tis. Kč, v roce 2024 byla jejich hodnota 56 216 tis. Kč. Důvodem nárůstu o 2 889 tis. Kč (5,14 %) je navýšení tržeb z důvodu uplatnění inflační doložky ve výši 2,5%, ale také rozšíření o nové nájemce nebo nové prostory stávajících nájemců.

Největší podíl na celkových nákladech Fondu tvoří výdaje za služby poskytované společností STING Service a.s., následované náklady na energie.

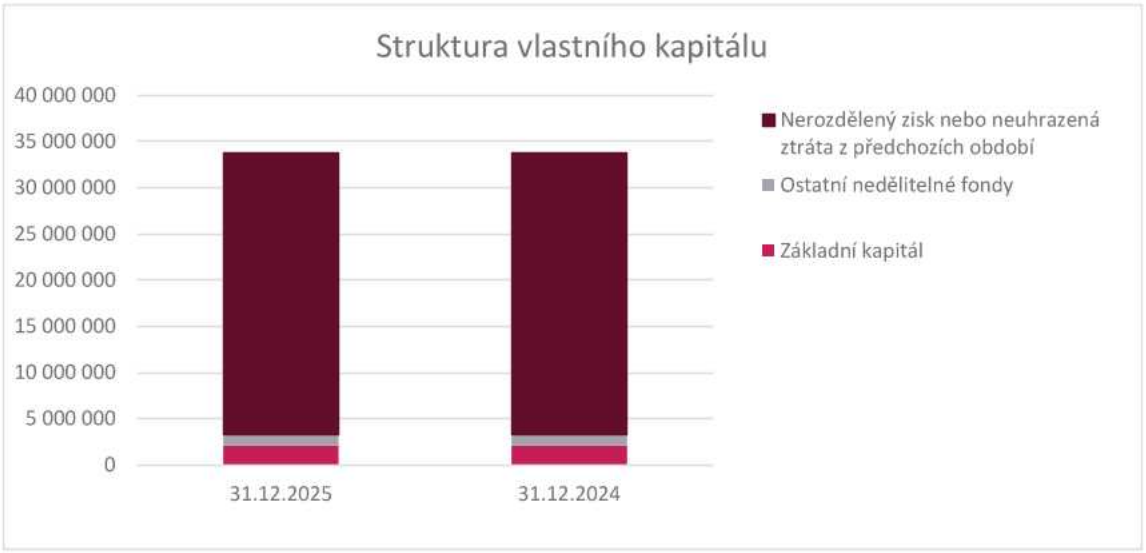
Kategorie aktiv	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Investiční majetek		
Výnosové nemovitosti	720 433 765	728 193 467
Obrátkové nemovitosti	160 630 454	165 465 658
Nemovitosti pro development	78 513 082	65 567 976
Podíly v ovládaných osobách	134 620 000	12 850 000

Ostatní podíly	5 104 561	5 084 986
Poskytnuté půjčky	63 874 037	40 113 164
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	62 720 482	3 420 509
Daňové pohledávky	886 650	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva *)	27 964 449	29 029 565
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 482 149	8 595 260
Časové rozlišení aktiv	42 833	19 523

**) Tato položka zahrnuje také pohledávku neinvestiční části Fondu vůči investiční části Fondu. Zůstatek položky čistě pro investiční část Fondu je 5 815 572. Kč to znamená závazek vůči investiční části fondu.*



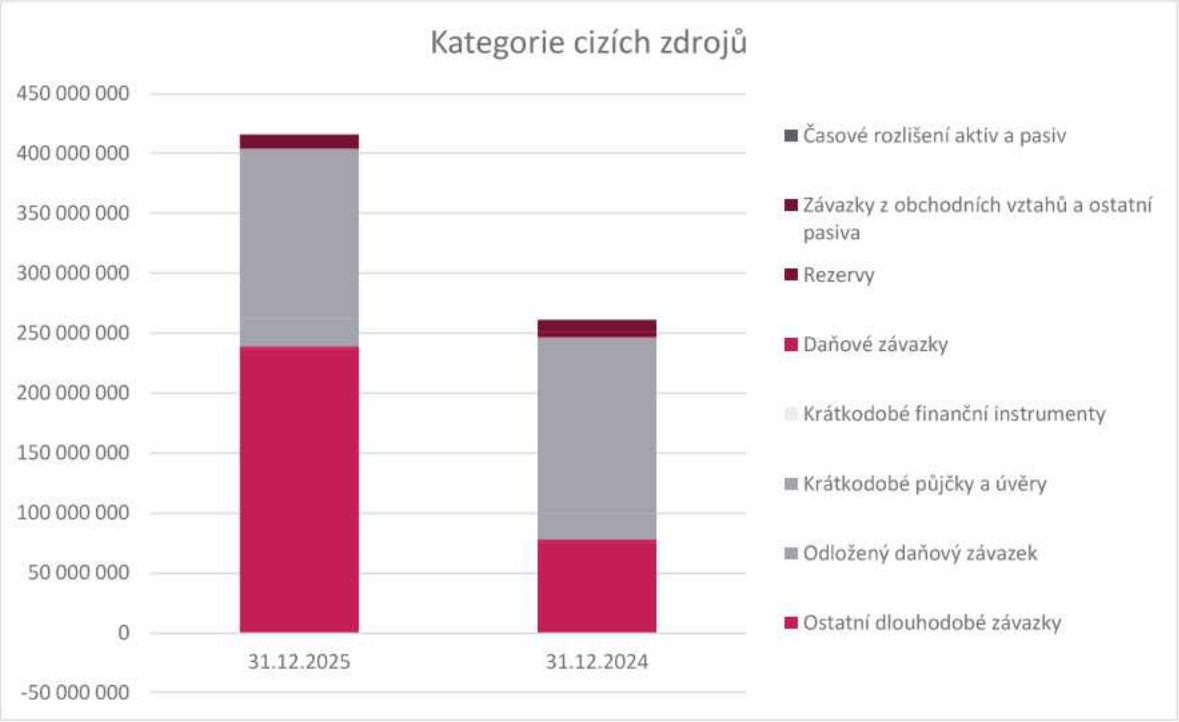
Kategorie vlastního kapitálu	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Základní kapitál	2 100 000	2 100 000
Ostatní nedělitelné fondy	1 255 072	1 255 072
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	30 424 649	30 424 649



Vlastní kapitál představuje neinvestiční část Fondu a ke Dni ocenění i ve srovnávacím období zahrnuje položku základní kapitál ve výši 2 100 tis. Kč, ostatní nedělitelné fondy ve výši 1 255 tis. Kč a nerozdělený zisk ve výši 30 425 tis. Kč. Od 1. 1. 2018 jsou veškeré náklady a výnosy Fondu přiřazeny investiční části Fondu, a proto se výše vlastního kapitálu neinvestiční části Fondu nemění.

Kategorie cizích zdrojů *)	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**
Dlouhodobé půjčky a úvěry	237 132 090	75 726 051
Ostatní dlouhodobé závazky	2 203 380	2 199 020
Odložený daňový závazek	23 450 188	22 153 411
Krátkodobé půjčky, krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	141 227 789	145 955 875
Krátkodobé finanční instrumenty	0	0
Daňové závazky	858 640	1 095 804
Rezervy	3 477 859	3 714 359
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	8 038 738	10 226 809
Časové rozlišení aktiv a pasiv	294 042	142 228

**) Veškeré cizí závazky Fondu jsou přiřazeny investiční části Fondu. Fond nevykazuje žádné závazky neinvestiční části Fondu.*



V rámci cizích zdrojů Fond při své činnosti využívá zejm. úvěry od bank, a to zejm. k financování výnosových nemovitostí a obchodních podílů v nemovitostních společnostech. Dlouhodobá část úvěrů poskytnutých bankami Fondu ke Dni ocenění činí v reálném ocenění 237 132 tis. Kč. Reálná hodnota krátkodobé části těchto úvěrů činí 26 228 tis. Kč.

Čistá aktiva připadající na investiční akcie představují významný zdroj kapitálu Fondu, a to zejména v oblasti kumulovaných nerozdělených zisků ve výši 687 793 tis. Kč, které Fond v plné výši reinvestuje za účelem rozšiřování svého portfolia investic. Hospodářský výsledek daného roku představuje zisk ve výši 47 464 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy ve výši 67 844 tis. Kč jsou tvořeny zejména emisí investičních akcií tř. B ve výši 36 600 tis. Kč a dále pak oceňovacími rozdíly vzniklými při přeměnách Fondu ve výši 31 244 tis. Kč.

Ke Dni ocenění neexistují žádná omezení využití obou druhů zdrojů kapitálu, které by podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

CASHFLOW

Stav peněžních prostředků je ke Dni ocenění o 2 113 tis. Kč nižší, než byl ke konci minulého účetního období. Pokles byl ovlivněn zejména investicemi do majetkových účastí ve výši 121 770 tis. Kč a využitím peněžních prostředků v provozní činnosti ve výši 162 292 tis. Kč. Naopak peněžní toky z finanční činnosti, tj. dlouhodobé půjčky a úvěry, dosáhly kladné hodnoty 160 179 tis. Kč z důvodu čerpání nových bankovních úvěrů.

5. Výhled na následující období

Realitní trh v České republice nadále vykazuje strukturální nerovnováhu mezi nabídkou a poptávkou, zejména v segmentu rezidenčního bydlení, kde přetrvává dlouhodobý nedostatek nové výstavby. Tento faktor, spolu s poklesem úrokových sazeb a návratem poptávky, vytváří tlak na růst cen nemovitostí a nájemného, přičemž pro rok 2026 očekáváme mírný, avšak stabilní růst cen v řádu jednotek procent. Současně dochází k posilování segmentu nájemního bydlení, které je podporováno zhoršenou dostupností vlastnického bydlení a rostoucí rolí institucionálních investorů.

V tomto prostředí Fond nadále realizuje svou investiční strategii zaměřenou na výnosové nemovitosti a pozemkové projekty s důrazem na jejich zhodnocení prostřednictvím přípravy infrastruktury a následného prodeje. Tato strategie umožňuje efektivní alokaci kapitálu při současném omezení rizik spojených s vlastní

výstavbou. Fond současně využívá své dlouhodobé znalosti regionálních trhů, zejména v oblasti Severní Moravy, kde identifikuje investiční příležitosti s vyšším výnosovým potenciálem a nižší mírou konkurence.

V segmentu nemovitostních investic očekáváme v roce 2026 pokračující zájem o rezidenční bydlení a lokálně orientované komerční nemovitosti, zejména v regionech s rostoucí ekonomickou aktivitou. Fond bude nadále selektivně realizovat nové akvizice s důrazem na stabilní výnos, dlouhodobou obsazenost a potenciál růstu hodnoty aktiv. Současně bude kladen důraz na aktivní správu portfolia a optimalizaci výnosů z existujících investic.

Fond si i nadále zachovává konzervativní přístup k financování, charakterizovaný nízkou mírou zadluženosti a využíváním bankovních úvěrů v rozsahu odpovídajícím řízení rizik a stabilitě cash flow. Stabilní kapitálová základna, tvořená omezeným okruhem investorů, přispívá k dlouhodobé investiční stabilitě Fondu a umožňuje realizaci investiční strategie bez tlaku na krátkodobou likviditu.

V souvislosti s pokračujícím zájmem o investiční akcie Fondu plánuje vedení nadále využívat Burzu cenných papírů Praha, a.s., jako nástroj pro zajištění transparentnosti a částečné likvidity pro investory.

Na základě všech dostupných informací k datu sestavení této výroční zprávy a účetní závěrky je vedení Fondu přesvědčeno, že Fond bude v roce 2026 schopen pokračovat ve své činnosti, naplňovat svou investiční strategii a dosahovat stanovených cílů, a to i v prostředí pokračující selektivní dynamiky realitního trhu.

Profil Fondu a skupiny

1. Základní údaje o Fondu

Název:	
Obchodní firma:	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Identifikační údaje:	
IČO:	290 17 688
DIČ:	CZ29017688
LEI:	315700PEP3Y83GCLFD78

Sídlo:	
Ulice:	1. máje 540
Obec:	Třinec – Staré Město
PSČ:	739 61

Vznik:

Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 22. 10. 2009 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 4324 dne 30. 12. 2009 Povolení k činnosti samosprávného investičního fondu obdržel Fond od ČNB na základě rozhodnutí ze dne 18. 12. 2009, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2009.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou:

Adresa:	1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město
Telefon:	800 944 944
E-mail:	info@stingif.cz
Webové stránky:	https://www.stingif.cz
	ttps://www.amista.cz/povinne-informace/sting

Zapisovaný základní kapitál:

Zapisovaný základní kapitál:	2 100 tis. Kč; splaceno 100 %
Akcie:	
Akcie k neinvestiční části Fondu:	2 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (zakladatelské akcie)
Akcie k investiční části Fondu:	12 900 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy A**)
	36 600 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie **třídy B**)
Čistý obchodní majetek Neinvestiční části Fondu:	**33 780 tis. Kč**
Čistý obchodní majetek Investiční části Fondu:	**810 811 tis. Kč**

Orgány Fondu

Informace o orgánech Fondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány Fondu a skupiny.

Zaměstnanci

Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

Hlavní akcionáři

STING Holding a.s.

IČO:	174 78 359
Se sídlem:	Na Florenci 1332/23, 110 00 Praha 1 – Nové Město
výše podílu na Neinvestiční části Fondu:	100 %
účast na kapitálu Neinvestiční části Fondu/hlasovacích právech Fondu:	100 %
typ účasti:	přímá

Fond je ultimátně ovládán panem Martinem Zarembou, čímž je zajištěno, že nebyla zneužita kontrola jednoho akcionáře (nebo skupiny akcionářů) v neprospěch jiného akcionáře nebo akcionářů.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

V Účetním období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Fond

Fond je samosprávným investičním fondem, který je na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného ČNB oprávněn se obhospodařovat. Fond je tak ve smyslu ust. § 8 ZISIF obhospodařovatelem Fondu.

V průběhu Účetního období vykonával obhospodařovatel ve vztahu k Fondu běžné činnosti dle statutu Fondu a v souladu s ním.

Portfolio manažer

Informace o osobě portfolio manažera Fondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, 2. část – Ostatní vedoucí osoby a portfolio manažer, odst. 4.2 Portfolio manažer.

Regulace Fondu

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF") a dalšími právními předpisy. Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neeviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

4. Údaje o depozitáři Fondu

Obchodní firma:	Komerční banka, a.s.	(od 23. 3. 2012)
Sídlo:	Na Příkopě 969/33, 114 07 Praha 1	
IČO:	453 17 054	

5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby. Fond neměl hlavního podpůrce.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

Od 2. 11. 2015 je obhospodařovatelem Fondu sám Fond. Fond jako obhospodařovatel neposkytnul v Účetním období žádné úplaty svým pracovníkům ani vedoucím osobám.

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Fondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Majetek neinvestiční části Fondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkou za investiční částí Fondu ve výši 33 780 tis. Kč.

Majetek investiční části Fondu ke Dni ocenění je uveden v následující tabulce.

Kategorie investičního majetku	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota
Dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem výnosů z nájmů	720 434	466 726
Zásoby pořízené za účelem následného prodeje	239 144	239 144
Podíly v ovládaných osobách	134 620	120 150
Poskytnuté půjčky	63 874	63 874
Peněžní prostředky na běžných účtech	6 482	6 482
Pohledávky z obchodních vztahů	27 964	27 964

Identifikace investičního majetku Fondu podle účelu jeho pořízení

Pokud dále není u nemovitosti specifikována zástava, není nemovitost zastavena oproti závazkům vůči věřitelům.

Nemovitosti pořízené za účelem výnosů z nájmů s hodnotou převyšující 1 % fondového kapitálu

Název nemovitosti	Typ nemovitosti	Katastrální území	Výměra (m^2)	Datum pořízení	Reálná hodnota k 31.12.2024 (Kč)	Reálná hodnota k 31.12.2025 (Kč)	Zástava *)
Komerční nemovitost, 5.května, Nový Jičín	pronájem nebytových prostor	Nový Jičín-město, Nový Jičín-Dolní Předměstí	1 033	14.11.2003	24 300 000	25 600 000	ano
Bytový dům, Alšova 793, Nový Bohumín	pronájem bytových a nebytových prostor	Nový Bohumín	1 468	29.09.2008	16 100 000	18 100 000	ano
Rodinný dům Lípová 20, Třinec Staré-Město	pronájem bytových a nebytových prostor	Třinec	638	30.09.2022	13 400 000	14 000 000	ano
Bytový dům Svatováclavská 31, Karviná Fryštát	pronájem bytových a nebytových prostor	Karviná Fryštát	738	30.09.2022	12 000 000	12 700 000	ano
Bytový dům, Tesařská 322, Havířov	pronájem bytových a nebytových prostor	Havířov-město	1 746	13.09.2010	65 700 000	73 700 000	ano
Obchodní dům MOND, nám. Svobody, Třinec	pronájem nebytových prostor	Lyžbice	6 778	22.10.1997	159 500 000	164 600 000	ano
Obchodní dům TUZEX, Ostrava	pronájem bytových a nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.12.2014	112 700 000	120 200 000	ano
Bytový dům, Bachmačská 1773, Ostrava	pronájem bytových prostor	Moravská Ostrava	1 043	17.09.2015	30 400 000	31 700 000	ano

Komerční nemovitost, Kopřivnice 1328	pronájem nebytových prostor	Kopřivnice	1 171	31.03.2017	21 600 000	21 600 000	ano
Komerční nemovitost, Českobratrská 610, Ostrava	pronájem nebytových prostor	Moravská Ostrava	6 256	01.01.2018	13 800 000	14 300 000	ano
Opava, areál OPAVIA	pronájem nebytových prostor	Opava	4 000	03.05.2019	78 000 000	78 900 000	ano
Třinec, Jablunkovská 241	pronájem nebytových prostor	Třinec	500	31.12.2019	15 700 000	16 000 000	ano
Bytový dům Třinec, Pod Břehem 796	pronájem bytových prostor	Třinec	651	01.01.2021	98 000 000	91 500 000	ano
Budova Jadran č.155, Frýdek-Místek	pronájem nebytových prostor	Třinec	2 634	18.11.2024	36 000 000	36 800 000	ano

*) Zástava nemovitostí ve prospěch bank (Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.), které jsou věřiteli Fondu

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

Přehled obrátkových nemovitostí, jejichž účetní hodnota přesahuje 1 % fondového kapitálu (tedy částku 8 446 tis. Kč), je uveden v následující tabulce.

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m²)	Datum pořízení	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (Kč)	Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (Kč)
Komerční nemovitost Sviadnov, okres F-M	komerční nemovitost	Sviadnov	1 521	30.11. 2020	17 135 164	14 950 000
Byt 2+kk, Smrčkova, Praha- Libeň	byt	Praha	75	1.1.2025		13 620 000
Rezidence Platan, Ostrava - byt 1241/16	byt	Ostrava	131	25.9.2023	8 500 550	12 050 000
Rezidence Platan, Ostrava - byt 1241/17	byt	Ostrava	101	25.9.2023	9 522 524	9 340 000
2 bytové domy, Žďár n. Sázavou	komerční nemovitost	Žďár n. Sázavouc	776	6.2.2020	26 709 761	46 220 000
Byt 6+1, Nádražní, Ostrava	byt	Ostrava	197	26.8.2021	8 800 000	13 950 000

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

Název	Typ	Katastrální území	Výměra (m²)	Datum pořízení	Reálná hodnota k 31.12.2024 (Kč)	Reálná hodnota k 31.12.2025(Kč)
Stavební pozemky Horní Planá	pozemky	Český Krumlov	20 323	12.04.2021	20 040 740	64 170 000
Pozemky v Chlumci	pozemky	Chlumec	44 791	27.11.2019	39 627 995	62 430 000

10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Prohlášení o nezohledňování kritérii pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (**SFDR**):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Informace o politikách začleňování rizik **týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:**

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. 12. 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „**AIFMR**").

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).
- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.

Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

Fond má jednoho zaměstnance, kterým je generální ředitelka Fondu.

12. Informace o obchodech zajišťujících financování (sft)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. Fondový kapitál Fondu a vývoj hodnoty akcie

K datu	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál investiční části Fondu (Kč):	904 409 204	832 869 657	711 827 922
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu (Kč):	33 799 721	33 799 721	33 779 721
Fondový kapitál připadající na IA tř. A (Kč):	847 710 039	777 493 088	659 585 876
Fondový kapitál připadající na IA tř. B (Kč):	58 699 164	55 376 569	52 242 046
Počet vydaných zakladatelských akcií (ks):	2 100	2 100	2 100
Počet vydaných investičních akcií tř. A (ks):	12 900	12 900	12 900
Počet vydaných investičních akcií tř. B (ks):	36 600	36 600	36 600
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. A (Kč):	65 713,9565	60 270,7820	51 130,6880
Fondový kapitál investiční části Fondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1 603,8023	1 513,0210	1 427,3783
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	16 085,5815	16 085,5815	16 085,5815

15. Informace o podstatných změnách statutu Fondu

Dne 21. 6. 2024 došlo ke změně statutu, změna spočívala aktualizaci kontaktních údajů a změně frekvence přecenění akcií.



16. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

17. Členové správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutární orgán

Člen představenstva	Martin Zaremba	(zvolen od 2. 11. 2015)
(statutární ředitel)	narozen: 18. 12. 1974	
	adresa: Vendryně 39, 739 94 Vedryně	

Svou profesní dráhu začal v roce 1997 a v průběhu let vybudoval v ČR přední realitní kancelář působící pod značkou STING. Fond je jednou ze společností tohoto uskupení STING Holding, které sdružuje společnosti v oblasti realit a developmentu řízené panem Martinem Zarembou. Ve statutárním orgánu Fondu pan Zaremba působí od roku 2010.

Člen představenstva je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu, který určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu a který zastupuje a jedná za Fond. Člen představenstva se řídí obecně závaznými právními předpisy, zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, stanovami a statutem Fondu. Člen představenstva mj. také svolává valnou hromadu Fondu a na základě návrhu dozorčí rady schvaluje změny statutu Fondu.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je pět let. Protože je výkon funkce statutárního orgánu bezúplatný, nemá statutární orgán s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen představenstva členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Společník / akcionář	Jednatel / statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorčí rady
STING Holding a.s.				**od 21.12.2022**	
Rodinný nadační fond Martina Zaremby				**od. 21.12.2022**	
STING Service, a.s.	**od 9.4.2008**	od 17.12.2015 do 1.1.2021	od 9.4.2008 do 17.12.2015 **od 25.2.2021**	od 17.12.2015 do 25.2.2021	
Janáčkovo stromořadí s.r.o.		**od 13.5.2024**			
EPULARIS, s.r.o.		**od 18.12.2024**			
Rezidence Botaniqa s.r.o.		**od 29.9.2025**			
STING HOTELS s.r.o.	**od 1.11.2015**	**od 1.11.2015**			
STING PARADISE S.A.	**od 16.4.2018**	**od 16.4.2018**			
Základní škola Malá Řepora s.r.o.		**od 10.10.2025**			
STING Rental a.s. *)	od 10.11.1999 do 10.11.2014	od 10.11.1999 do 17.12.2024	**od 17.12.2024**		
Realitní kancelář STING, s.r.o. *)	od 31.8.1999 do 1.5.2024	od 31.8.1999 do 1.5.2024			
STING Reality s.r.o.		od 21.11.2023 do 1.1.2024			
STING Finance s.r.o.	od 27.9.2006 do 2.1.2024	od 27.9.2006 do 2.1.2024			
STING Stavby s.r.o. *)	od 18.12.2007 do 26.6.2023	od 18.12.2007 do 26.6.2023			
Great Buy s.r.o. *)	od 28.12.2007 do 26.6.2023	od 28.12.2007 do 26.6.2023			
MAX Finance, s.r.o. *)	od 29.12.2007 do 3.1.2023	od 29.12.2007 do 3.1.2023			
STING Reality s.r.o. *)	od 9.1.2008 do 3.1.2023	od 9.1.2008 do 3.1.2023			
STING Rental Home a. s *)	od 9.4.2008 do 17.12.2024	od 17.12.2015 do 1.1.2021	od 9.4.2008 do 17.12.2015 od 25.2.2021 do 17.12.2024	od 17.12.2015 do 25.2.2021	
STINGcom, s.r.o. *)	od 27.9.2008 do 26.6.2023	od 27.9.2008 do 26.6.2023			
Denisova 639 s.r.o.***)		**od 2.10.2025**			

BIWAG spol. s.r.o.***)	**od 12.11.2025**
HDT Radioservice, s. r.o.***)	**od 11.11.2025**

*) Společnost zanikla v rámci projektu přeměny sloučením s jinou (nástupnickou) společností ve skupině STING Holding.

**) Část jmění společnosti přešlo v rámci projektu přeměny do společnosti HDT Radioservice, s. r.o., zatímco nástupnická společnost byla po prodeji 100 % jejího obchodního podílu ze skupiny STING Holding přejmenována na KREDIO Fin a.s.

***) Společnost byla v rámci projektu přeměny s rozhodným dnem 1. 1. 2026 sloučena do Fondu jako nástupnické společnosti

Člen představenstva nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídících nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Kontrolní orgán

Předseda dozorčí rady: Ing. Taťána Cieslarová, FCCA (znovu zvolena od 21. 6. 2024)
narozena: 31. 10. 1978
adresa: Nýdek 427, 739 95 Nýdek

Od roku 2002 poskytovala konzultační služby jako auditor a manažer auditu společnosti Deloitte v ČR a v Chicagu, USA. Od roku 2010 působila na globálních manažerských pozicích při uplatňování profesních standardů do auditní praxe. V roce 2015 nastoupila do STING Holdingu jako finanční manažer, kde od roku 2016 působí na pozici výkonné ředitelky. Ve Fondu zastřešuje pozici Compliance pro zajištění souladu vnitřních předpisů s platnou legislativou a jejich zavedení a dodržování v praxi. Od 2. 11. 2015 působí na pozici předsedkyně dozorčího orgánu.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byla předsedkyně dozorčí rady členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Společník / akcionář	Jednatel / statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorčí rady
STING Holding a.s.					od 19.12.2025
STING Service, a.s.				od 21.8.2020 do 25.2.2021	od 25.2.2021 do 20.5.2024
STING Dobročinný nadační fond				**od 21.12.2022**	
Janáčkovo stromořadí s.r.o.		**od 13.5.2024**			
EPULARIS, s.r.o.		**od 18.12.2024**			
Denisova 639 s.r.o.***)		**od 2.10.2025**			
BIWAG spol. s.r.o.***)		**od 12.11.2025**			
Rezidence Botaniqa s.r.o.		**od 29.9.2025**			
STING Rental a.s.**)					**od 31.1.2017**
STING Reality s.r.o. *)		od 2.6.2017 do 3.1.2023			
STING Rental Home, a.s.*)				od 21.8.2020 do 25.2.2021	od 25.2.2021 do 17.12.2024

*) Společnost zanikla v rámci projektu přeměny sloučením s jinou (nástupnickou) společností ve skupině STING Holding.

**) Část jmění společnosti přešlo v rámci projektu přeměny do společnosti HDT Radioservice, s.r.o., zatímco nástupnická společnost byla po prodeji 100 % jejího obchodního podílu ze skupiny STING Holding přejmenována na KREDIO Fin a.s.

***) Společnost byla v rámci projektu přeměny s rozhodným dnem 1. 1. 2026 sloučena do Fondu jako nástupnické společnosti

Předsedkyně dozorčí rady nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídících nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Člen dozorčí rady: Bc. Kateřina Anna Witos, DiS. (zvolena od 21. 6. 2024)
narozen: 15. 10. 1996
adresa: Karpentná 30, 739 94 Třinec

V rámci STING Holdingu spolupracuje od roku 2021. Vystudovala obecně právní činnost na vysoké škole v Ostravě zde dále rozšiřuje svůj obor činnosti o aplikační právo v praxi. Má bohaté zkušenosti z podnikatelského prostředí, kde se při práci v rodinném podniku věnovala koordinaci obchodních činností, dotačním programům pro zaměstnance a spolupráci na koordinaci projektů výstavby developerských pojektů. Od 21. 6. 2022 působí jako členka dozorčí rady Fondu.

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právním

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byla členka dozorčí rady členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Společník / Akcionář	Jednatel / Statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorčí rady
STING Rental a.s. *)					Od 13.5.2024
STING Service a.s.					**od 19.12.2025**

*) Část jmění společnosti přešlo v rámci projektu přeměny do společnosti HDT Radioservice, s.r.o., zatímco nástupnická společnost byla po prodeji 100 % jejího obchodního podílu ze skupiny STING Holding přejmenována na KREDIO Fin a.s.

Členka dozorčí rady nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídících nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

Generální ředitel

Generální ředitelka: Marie Szlauerová (zvolena od 2. 11. 2015)
narozena: 26. 4. 1978
pracovní adresa: č.p. 39, Vendryně, 739 94

Svou profesní dráhu odborníka v oboru nemovitostí započala v roce 1997 ve společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o., kde od roku 2003 působila na pozici regionálního manažera. Od roku 2008 působila v rámci STIG Holidigu na pozici ředitelky a tvůrce obchodní strategie ve společnostech zaměřených na nákup a prodej nemovitostí a poskytování půjček oproti zástavě. Od roku 2013 zastává funkci risk manažera STING Holdingu a od 2. 11. 2015 působí na pozici generální ředitelky Fondu.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů generálního ředitele Fondu ve vztahu k Fondu.

Generální ředitelka byla jmenována na dobu neurčitou. Za výkon funkce generální ředitelky náleží odměna určená jako pevná částka. Generální ředitelka Fondu je rovněž odměňována v souvislosti se svou funkcí risk manažera ve společnostech STING Holdingu.

Společnosti, v nichž byla generální ředitel členem správních, řídících nebo kontrolních orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Společník / Akcionář	Jednatel / Statutární ředitel	Předseda / člen představenstva	Předseda / člen správní rady	Předseda / člen dozorčí rady
STING Rental a.s.**)					**od 13.5.2024**
STING Rental Home a.s.*)				od 17.12.2015 do 25.2.2021	od 25.2.2021 do 17.12.2024
STING Service a.s.				od 17.12.2015 do 25.2.2021	**od 25.2.2021**
STING Reality s.r.o. *)		od 9.1.2008 do 3.1.2023			

*) Společnost zanikla v rámci projektu přeměny sloučením s jinou (nástupnickou) společností ve skupině STING Holding.

**) Část jmění společnosti přešlo v rámci projektu přeměny do společnosti HDT Radioservice, s.r.o., zatímco nástupnická společnost byla po prodeji 100 % jejího obchodního podílu ze skupiny STING Holding přejmenována na KREDIO Fin a.s.

Generální ředitelka nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídících nebo kontrolních orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

18. Významné smlouvy

Fond nebyl v Účetním období smluvní stranou žádných významných smluv (kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání).

Žádný z členů skupiny Fondu neuzavřel v Účetním období smlouvy obsahující ustanovení, podle kterého by měl kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které by byly ke konci Účetního období pro skupinu podstatné.

19. Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 7. 11. 2017.

20. Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

21. Alternativní výkonnostní ukazetele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

22. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Výhled na další období v souvislosti s aktivitami Fondu, vč. popisu událostí, které již nastaly mezi datem účetní závěrky a datem této výroční zprávy, a mohly by mít dopad na hospodaření Fondu, je uveden v části přehledu podnikání a činnosti Fondu. V tomto období nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

23. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy Výkaz o finanční situaci, Výkaz o úplném výsledku hospodaření, Výkaz o změnách vlastního kapitálu, Výkaz o změnách čistých aktiv připadající na investiční akcie a Výkaz o peněžních tocích obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Přiložená účetní závěrka nebyla dosud schválena k tomu příslušným orgánem podle zvláštních právních předpisů, neboť k datu vyhotovení výroční zprávy ještě nenastal termín, ve kterém je dle zákona nutno účetní závěrku nejpozději tímto orgánem schválit.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Zpráva o vztazích

Fond	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 29017688, se sídlem 1. máje 540, Staré Město, Třinec, PSČ 739 61 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. B 4324
Účetní období	Období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

1. Úvod

Tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**") za Účetní období vypracoval statutární orgán Fondu v souladu s ust. § 82 ZOK.

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

A. Ovládaná osoba

Název:

Obchodní firma:	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	
Ulice:	1. máje 540
Obec:	Třinec
PSČ:	739 61
IČO:	290 17 688

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4324.

B. Ovládající osoba

Přímá ovládající osoba

Název

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

Ovládající osoba (ultimátní vlastník)

Jméno:	Martin Zaremba
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.

C. 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	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	17856817	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
Rezidence Botaniqa s.r.o.	23778202	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	21601933	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
EPULARIS, s.r.o.	247 93 647	1. máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika
BIWAG spol. s.r.o.	48399591	nám. Míru 558, 739 61 Třinec, Česká republika
Denisova 693 s.r.o.	23433507	Denisova 639/2, 702 00 Ostrava, Česká republika
HDT Radioservice s.r.o.	06130305	Nýdek 427, 739 95 Nýdek, Česká republika
Základní škola Malá Řepora s.r.o.	03266231	Nad Ryšánkou 2103/7a, Krč, 147 00 Praha 4
STING Rental a.s.*)	25846949	1.máje 540, 739 61 Třinec, Česká republika

*) Část jmění společnosti přešlo v rámci projektu přeměny do společnosti HDT Radioservice, s.r.o., zatímco nástupnická společnost byla po prodeji 100 % jejího obchodního podílu ze skupiny STING Holding přejmenována na KREDIO Fin a.s.

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

Název společnosti	Podíl	Řízená	Prostřednictvím
STING Holding a.s.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	Rodinný nadační fond Martina Zaremby
STING Service a.s.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
Rodinný nadační fond Martina Zaremby	100% podíl p. Martin Zaremba	Přímo	
STING Dobročinný nadační fond	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
EPULARIS, s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
Rezidence Botaniqa s.r.o.	51% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
BIWAG spol. s.r.o	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s.
Denisova 639 s.r.o.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
HDT Radioservice s.r.o.	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.
Základní škola Malá Řepora s.r.o.	25% podíl p. Martin Zaremba	Nepříno	STING Holding a.s.
STING Rental a.s.*)	100% podíl p. Martin Zaremba	Nepřímo	STING Holding a.s.

*) Část jmění společnosti přešlo v rámci projektu přeměny do společnosti HDT Radioservice, s.r.o., zatímco nástupnická společnost byla po prodeji 100 % jejího obchodního podílu ze skupiny STING Holding přejmenována na KREDIO Fin a.s.

3. Úloha ovládané osoby

Ovládaná osoba je jednou z dceřiných obchodních společností ovládající osoby, která se zaměřuje především na pronájem nemovitého majetku, a dále nákup a prodej nemovitostí. Ovládaná osoba spravuje svůj vlastní majetek, mj. za pomoci některých dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou.

4. Způsob a prostředky ovládání

Ovládaná osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání majetkového podílu na ovládané osobě, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

5. Přehled jednání učiněných v účetním období

V účetním období nebylo učiněno žádné jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami a poskytnuté plnění

V Účetním období byly mezi ovládající osobou a osobou ovládanou, případně mezi osobou ovládanou a osobou ovládanou stejnou ovládající osobou uzavřeny následující smlouvy:

A. Smlouvy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Smlouvy uzavřené s dopadem na aktuální rok 2025 a srovnatelné období roku 2024

- Smlouva o úvěru se společností EPULARIS, s.r.o. ze dne 25. 1. 2025
- Smlouva o kontokorentním úvěru se společností EPULARIS, s.r.o. ze dne 27. 2. 2025
- Smlouva o úvěru se společností EPULARIS, s.r.o. ze dne 6. 6. 2025
- Smlouva o úvěru se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 26. 6. 2025
- Smlouva o úvěru se společností Rezidence Botaniqa s.r.o ze dne 3. 10. 2025

B. Smlouvy mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami

Smlouvy uzavřené s dopadem na aktuální rok 2025 a srovnatelné období roku 2024

- Smlouva o obchodní spolupráci se společností STING Service a.s. ze dne 1. 1. 2022 (právní nástupce společnosti Realitní kancelář STING, s.r.o.)
- Licenční smlouva k nevýhradní licenci se společností STING Service a.s. ze dne 15. 1. 2014
- Smlouva o úpisu, vydání a zpětném odkupu investičních akcií se společností STING Service a.s. ze dne 20. 10. 2017 (právní nástupce Realitní kancelář STING, s.r.o.)
- Smlouvy o nájmu bytů a nebytových prostor se společností STING HOTELS s.r.o. ze dne 1. 1. 2016, 1. 8. 2026 a 2. 1. 2017
- Rámcová smlouva o zprostředkování prodeje nemovitých věcí se společností STING Service a.s. ze dne 1. 1. 2016 (právní nástupce Realitní kancelář STING, s.r.o.)
- Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání se společnostmi STING Service a.s., STING HOTELS s.r.o., STING Rental a.s. ze dne 4. 12. 2023
- Smlouva o kontokorentním úvěru se společností Janáčkovo stromořadí s.r.o. ze dne 30. 7. 2024

  Dohoda o poskytování flexi on-line cash poolingu reálného pro ekonomicky spjatou skupinu STING Holding ze dne 14. 5. 2024, tj. členům skupiny, popř. jejich nástupnickým společnostem na základě projektů přeměny (tj. Fond, STING Rental a.s., STING Service a.s., STING HOTELS s.r.o.)

7. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání

S ohledem na právní vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními Propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých ovládanou osobou v Účetním období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

Ovládaná osoba nemá žádné výhody ani nevýhody, které by vyplývaly z výše uvedených vztahů mezi propojenými osobami. Vztahy jsou uzavřeny za stejných podmínek jako s jinými osobami, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu a pro ovládanou osobu z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

9. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že údaje uvedené v této zprávě jsou úplné, průkazné a správné

V Třinci dne 31. 3. 2026

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

Člen představenstva

Individuální účetní závěrka k 31. 12. 2025

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

Sídlo: 1. máje 540, 739 61 Třinec

IČO: 290 17 688

Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. 4. 2026

Rozvaha k 31. 12. 2025

Aktiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2025 Neinvestiční	31. 12. 2025 Investiční	31. 12. 2025 Celkem	1. 1. 2025
Dlouhodobá aktiva		-	914 209	**914 209**	**747 115**
Investiční majetek	15	-	720 434	**720 434**	**728 193**
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)	16	-	134 620	**134 620**	**0**
Investice do finančních aktiv	17	-	5 105	**5 105**	**5 085**
Poskytnuté úvěry a půjčky	18	-	54 050	**54 050**	**13 837**
Krátkodobá aktiva		33 780	313 284	**347 064**	**310 740**
Zásoby	19	-	239 144	**239 144**	**243 834**
Poskytnuté úvěry a půjčky	18	-	9 824	**9 824**	**27 034**
Ostatní krátkodobé finanční nástroje	20	-	62 720	**62 720**	**3 421**
Daňové pohledávky	21	-	887	**887**	**0**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	22	33 780	-5 816	**27 964**	**28 288**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23	-	6 482	**6 482**	**8 627**
Časové rozlišení aktiv	22	-	43	**43**	**20**
Aktiva celkem		**33 780**	**1 227 493**	**1 261 273**	**1 058 339**

*) Při prvotním rozdělení kapitálových fondů a nerozděleného zisku mezi neinvestiční a investiční část Fondu vznikla neinvestiční části pohledávka za investiční částí. Tato pohledávka nebyla k datu účetní závěrky splacena, a proto záporná částka představuje závazek investiční části vůči neinvestiční části Fondu. Finanční výkazy jsou však prezentovány společně za obě části Fondu.

Pasiva

tis. Kč	Pozn.	31. 12. 2025 Neinvestiční	31. 12. 2025 Investiční	31. 12. 2025 Celkem	1. 1. 2025
Vlastní kapitál		**33 780**	-	**33 780**	**33 780**
Základní kapitál	25	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	24	-	**810 811**	**810 811**	**763 040**
Ostatní nedělitelné fondy		-	7 710	**7 710**	**7 710**
Ostatní kapitálové fondy		-	67 844	**67 844**	**67 844**
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií za běžné období		-	47 464	**47 464**	**0**
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií za předchozí období		-	687 793	**687 793**	**687 486**
Dlouhodobé závazky		-	**262 785**	**262 785**	**100 364**
Dlouhodobé půjčky a úvěry	26	-	237 132	**237 132**	**75 726**
Ostatní dlouhodobé závazky	29	-	2 203	**2 203**	**2 199**
Odložený daňový závazek	27	-	23 450	**23 450**	**22 439**
Krátkodobé závazky		-	**153 011**	**153 011**	**161 155**
Krátkodobé půjčky a úvěry	26	-	141 228	**141 228**	**145 956**
Ostatní krátkodobé finanční instrumenty	20	-	-	-	-
Daňové závazky	27	-	858	**858**	**1 048**
Rezervy	28	-	3 478	**3 478**	**3 714**
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	29	-	8 039	**8 039**	**10 295**
Časové rozlišení pasiv	29	-	294	**294**	**142**
Pasiva celkem		**33 780**	**1 227 493**	**1 261 273**	**1 058 339**

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč	Pozn.	Za rok od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 Neinvestiční	Investiční	Za rok od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 Celkem
Výnosy z investičního majetku	4	-	89 808	170 512
Výnosy z poskytnutých půjček	5		7 042	2 282
Výnosy ze zásob	6	-	7 780	27 844
Výnosy z majetkových účastí	7	-	14 470	1 650
Správní náklady	8	-	-47 750	-45 406
Čistý provozní výsledek hospodaření		**-**	**71 350**	**156 882**
Osobní náklady	9	-	-351	-173
Ostatní provozní výnosy	10	-	451	1 201
Ostatní provozní náklady	11	-	-9 288	-7 238
Provozní výsledek hospodaření		**-**	**62 162**	**150 672**
Finanční výnosy	12	-	972	4 592
Finanční náklady	13	-	-14 165	-12 285
Finanční výsledek hospodaření		**-**	**-13 193**	**-7 693**
Zisk/ztráta z pokračující činnosti (neinvestiční část) Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií (investiční část) před zdaněním		**-**	**48 969**	**142 979**
Daň z příjmu	14	-	-1 505	-7 227
Zisk z pokračující činnosti (neinvestiční část) Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií (investiční část) po zdanění		**-**	**47 464**	**135 752**
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-		
Celkový úplný výsledek hospodaření (neinvestiční) Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií (investiční část)		**-**	**47 464**	**135 752**
Z toho:				
Výsledek připadající na zakladatelské akcie (v tis. Kč)				
Zisk na jednu zakladatelskou akcii			0	0
Výsledek připadající na investiční akcie (v tis. Kč)			**47 464**	**135 752**
Zisk/ztráta na kategorie akcií třídy A (v Kč) / 12 900 ks			44 390	126 726
Zisk/ztráta na kategorie akcií třídy B (v Kč) / 36 600 ks			3 074	9 026

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	**2 100**	**1 255**	**30 425**	**33 780**
Úpis investičních akcií	0	0	0	**0**
Zisk/ztráta za období	0	0	0	**0**
Zůstatek k 31. 12. 2024	**2 100**	**1 255**	**30 425**	**33 780**
Úpis investičních akcií	0	0	0	**0**
Zisk/ztráta za období	0	0	**0**	**0**
Zůstatek k 31. 12. 2025	**2 100**	**1 255**	**30 425**	**33 780**

Výkaz o peněžních tocích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč	Pozn.	2025	2024
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním		**48 968**	**142 978**
Úpravy o nepeněžní operace			
Změna reálné hodnoty		-11 502	-100 295
Tvorba opravných položek		1 469	265
Nákladové a výnosové úroky		3 163	807
Provozní činnost			
Změna stavu investičního majetku		20 858	-17 742
Změna stavu majetkových účastí		-121 770	-17 935
Změna stavu poskytnutých půjček		-26 924	-40 920
Změna stavu zásob		-9 019	39 520
Změna stavu ostatních aktiv		-58 366	35 083
Změna stavu krátkodobých finančních závazků		-4 988	-17 022
Změna stavu ostatních závazků		-2 270	-53 469
Zaplacená daň		-1 913	-55
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti		**-162 292**	**-28 783**
Finanční činnost			
Emitované splacené investiční akcie / zvýšení kapitálový fondů		0	0
Změna stavu dlouhodobých finančních závazků		160 179	29 416
Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti		**160 179**	**29 416**
Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů		**-2 113**	**632**
Peníze a peněžní ekvivalenty k 1. 1. *)		8 627	7 963
Peníze a peněžní ekvivalenty k 31. 12.		6 482	8 595

*) Položka Peníze a peněžní ekvivalenty k 1.1. se liší o částku 32 tis. Kč z důvodu dopadu fúze se společností a2z Prague s.r.o.

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025

1. Všeobecné informace

A. 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 č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon"). 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 o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky 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 datu účetní závěrky splacen v plné výši.

Identifikační číslo

290 17 688

B. Členové statutárního a kontrolního orgánu k 31. 12. 2025

Člen představenstva Martin Zaremba

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: Ing. Taťána Cieslarová FCCA
Člen dozorčí rady: Bc. Kateřina Anna Witos, DiS.

V návaznosti na změnu Zákona č. 90/2021 Sb., o obchodních korporacích, Fond aktualizoval znění stanov. S účinností od 1. 1. 2021 je statutárním orgánem Fondu člen představenstva a kontrolním orgánem dozorčí rada.

C. 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").

2. Účetní postupy

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

A. Východiska sestavování individuální účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu za období do 31. 12. 2025 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.

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

Srovnatelné údaje ve výkazech a doplňujících informacích k výkazům zobrazují buď stav k 1.1.2025 dle Zahajovacího výkazu o finanční situaci k 1. lednu 2025 nebo obrat za rok 2024 dle Individuální účetní závěrky k 31.12.2024 za rok 2024 fondu STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Posouzení statutu investiční jednotky podle IFRS 10

Mateřská společnost, Fond, investuje v souladu se svým statutem zejména do nemovitostí, majetkových účastí v nemovitostních a obchodních společnostech, pohledávek a dalších finančních aktiv. Cílem Fondu je dosahovat zhodnocení prostředků investorů prostřednictvím kapitálového zhodnocení, výnosů z nájmů a úrokových výnosů.

Fond může investovat do majetkových účastí v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až do výše stanovené statutem Fondu, přičemž důvodem držby těchto účastí je vždy zhodnocení investovaných prostředků.

Fond posoudil své postavení podle IFRS 10, *Konsolidovaná účetní závěrka* a vyhodnotil, že splňuje definici investiční jednotky dle IFRS 10 (27), neboť:

- získává finanční prostředky od investorů za účelem jejich investování,
- jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem dosažení výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo jejich kombinace,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost svých investic na základě reálné hodnoty.

Na základě tohoto posouzení Fond své majetkové účasti nekonsoliduje a vykazuje je v reálné hodnotě v souladu s IFRS 10.

Posouzení charakteru činností Fondu

Fond v rámci správy svých investic realizuje také aktivity směřující ke zvýšení hodnoty investičního majetku. Tyto aktivity zahrnují zejména rekonstrukce nemovitostí a v omezeném rozsahu rovněž přípravu pozemků pro jejich budoucí prodej (tzv. „pozemkový development").

Tyto činnosti mají následující charakteristiky:

- Fond neprovádí výstavbu budov ani jiné stavební činnosti typické pro developerské společnosti,
- činnosti související s přípravou pozemků (např. projektová dokumentace, zajištění inženýrských sítí a kolaudace) jsou zajišťovány výhradně prostřednictvím externích, odborně způsobilých dodavatelů,
- Fond nevykonává stavební ani projektové činnosti vlastními kapacitami,
- cílem těchto aktivit je výhradně zvýšení hodnoty investice a její následná realizace prodejem,
- tyto aktivity představují doplňkovou složku investiční strategie Fondu a jejich podíl na celkové hodnotě investičního majetku Fondu nepřesahuje významnou úroveň (typicky 5–7 %).

Fond proto vyhodnotil, že uvedené činnosti nepředstavují samostatnou podnikatelskou činnost v oblasti developmentu, ale jsou součástí aktivní správy investic zaměřené na maximalizaci jejich reálné hodnoty.

Exit strategie Fondu

Fond realizuje své investice s cílem jejich budoucího zpeněžení prostřednictvím prodeje nebo generování průběžných výnosů. Pro jednotlivé typy investic jsou stanoveny výstupní strategie, které zahrnují zejména:

- dlouhodobé držení výnosových nemovitostí s cílem generování výnosů z nájmů a jejich následný prodej,
- krátkodobější držení nemovitostí pořízených za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje,
- přípravu pozemků (včetně zajištění infrastruktury) a jejich následný prodej,
- držbu majetkových účastí za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje.

Investice jsou řízeny s ohledem na maximalizaci jejich hodnoty v investičním horizontu stanoveném statutem Fondu a jsou průběžně přeceňovány na reálnou hodnotu.

Posouzení dalších charakteristik dle IFRS 10 (B85A–B85M)

Fond dále posoudil doplňující charakteristiky investiční jednotky a dospěl k následujícím závěrům:

- Fond má diverzifikované portfolio více investic různého charakteru,
- Fond má více investorů, včetně investorů, kteří nejsou spřízněnými stranami,
- investoři drží podíly ve formě investičních akcií představujících podíl na vlastním kapitálu Fondu,
- Fond vykazuje a vyhodnocuje výkonnost svých investic primárně na základě reálné hodnoty.

Statut Fondu jako investiční jednotky dle IFRS 10

Na základě výše uvedeného posouzení Fond vyhodnotil, že splňuje definici investiční jednotky dle IFRS 10 a využívá výjimku z konsolidace. Majetkové účasti jsou proto vykazovány v reálné hodnotě.

Toto posouzení je pravidelně přehodnocováno v každém účetním období s ohledem na vývoj činnosti Fondu a jeho investiční strategie.

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. 35.

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 nájmů, 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 nájmů, 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 přeúčtování 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 přeúčtování 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, regulatorní 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 zjistitelná. 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 pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců a zůstatky a reálném cash poolingu. Pokladní 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 vyhlašovaném 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 zaplacena 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 rozdíly 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. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – dopad vydaných standardů a interpretací, které dosud nenabyly účinnosti

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

Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost
Účetní jednotka posuzuje, zda je měna směnitelná za jinou měnu ke dni ocenění a pro stanovený účel. Pokud je účetní jednotka schopna získat ke dni ocenění pro stanovený účel pouze nevýznamné množství jiné měny, není měna za tuto jinou měnu směnitelná. Účetní jednotka zvažuje svou schopnost tuto jinou měnu získat, nikoli svůj úmysl nebo rozhodnutí tak učinit. Pokud měna není ke dni ocenění směnitelná za jinou měnu, odhadne účetní jednotka k tomuto dni spotový měnový kurz. Účetní jednotka může použít pozorovatelný měnový kurz bez úpravy (např. spotový měnový kurz pro jiný účel, první následný měnový kurz) nebo jinou metodu odhadu (např. jakýkoli pozorovatelný měnový kurz). Pokud účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz, protože měna není

směnitelná za jinou měnu, zveřejní informace, které uživatelům její účetní závěrky umožní pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu, ovlivňuje nebo se očekává, že ovlivní finanční výkonnost, finanční pozici a peněžní toky účetní jednotky. Rada IASB přidává nový dodatek, tj. aplikační příručku k požadavkům zavedeným úpravami a dále provedla následné úpravy standardu IFRS 1 za účelem uvedení do souladu s revidovaným standardem IAS 21 a odkazu na něj při posuzování směnitelnosti. Vedení společnosti neočekává, že přijetí těchto úprav standardu IAS 21 může mít dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

K datu schválení této účetní závěrky Fond neaplikoval následující novelizované účetní standardy IFRS, který byly vydány a rovněž přijaty Evropskou unií, avšak dosud nejsou v Evropské unii účinné:

Standard / Úprava	Popis	Účinnost	Očekávaný dopad na Fond
Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: *Zveřejňování*	Změny klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Účinné od 1. 1. 2026	Dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích
Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: *Zveřejňování*	Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026	Dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl)	Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026	Dopad na účetní závěrku v budoucích obdobích

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích s výjimkou níže uvedeného.

Následující nové a novelizované IFRS účetní standardy nebyly dosud schváleny k používání v EU a Fond je tedy nemohl aplikovat.

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

3. Významné účetní 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.

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.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity významné účetní úsudky, odhady a předpoklady v souvislosti s oceněním majetku a dluhů Fondu reálnou hodnotou, a to v souladu s požadavky § 196 Zákona, tzn. podle mezinárodních účetních standardů. Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů a investičního majetku, jsou popsány v kap. 37.

4. Výnosy z investičního majetku

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024 *)
Výnosy z nájmů	59 105	56 216
Přecenění investičního majetku	13 255	97 294
Výnosy z energií a služeb	16 083	14 922
Ostatní výnosy z investičního majetku	1 365	2 080
Celkem	**89 808**	**170 512**

*) Údaj za rok 2024 byl v této výroční zprávě upraven o částku 447 tis. tak, aby souhlasil na položku Výnosy z investičního majetku ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření

Výnosy z nájmů

Jedná se o realizované výnosy z nájemních smluv, ve kterých Fond vystupuje jako pronajímatel. Tento druh výnosů tedy spadá pod požadavky standardu IFRS 16, *Leasingy* (viz účetní postupy v kap. 2. písm. E).

Výnosy z nájmů dosáhly v roce 2025 částky 59 105 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst o 2 889 tis. Kč (5,14 %) oproti roku 2024, kdy činily 56 216 tis. Kč. Tento nárůst byl způsoben jednak začleněním nové výnosové nemovitosti JADRAN pořízené do portfolia v prosinci 2024, která pro Fond začala generovat nájmy až v roce 2025, a jednak zvýšením nájemného o inflaci na základě smluvních ujednání s nájemníky.

Následující tabulka uvádí v souladu s IFRS 16 budoucí minimální výši výnosů z pronájmu v rámci aktuálně uzavřených smluv. Smlouvy na dobu určitou jsou zpravidla obnovovány o stejnou nájemní lhůtu. Smlouvy na dobu neurčitou jsou uvedeny v kategorii „Doba ukončení nájmu nad 5 let".

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Doba ukončení nájmu do 1 roku	17 102	9 990
Doba ukončení nájmu od 1 do 5 let	18 738	25 048
Doba ukončení nájmu nad 5 let	30 921	31 742
Celkem	**66 761**	**66 780**

Přecenění investičního majetku

Jedná se o přecenění investičního majetku, tedy změnu reálné hodnoty výnosových nemovitostí, jehož vykázání se řídí IAS 40, *Investice do nemovitostí* (viz účetní postupy v kap. 2. písm. G).

Znalecká hodnota nemovitostí v portfoliu Fondu k 31. 12. 2025 činila 719 700 tis. Kč, zatímco hodnota stejných nemovitostí k 31. 12. 2024 činila 697 200 tis. Kč, tzn. nárůst hodnoty 22 500 tis. Kč (3.22 %). Zároveň došlo k poklesu oceňovacího rozdílu z důvodu prodeje nemovitosti STING Centrála k datu 31. 10. 2025.

Výnosy z energií a služeb

Jedná se o výnosy z přeúčtování nákladů Fondu na zajištění dodávek energií pro nájemníky a služeb spojených s nájmem. Tyto výnosy jsou během účetního období účtovány dohadem a vyúčtovány nájemníkům po skončení účetního období a přijetí všech faktur souvisejících s daným rokem.

Nejvýznamnější položkou nákladů na energie jsou dodávky tepla a tepla na ohřev teplé vody, a dále zajištění dodávek elektrické energie. Nárůst energií je způsoben zejm. začleněním nemovitosti JADRAN do portfolia nemovitostí a dokončení několika energeticky náročných aparmánů pro hotelingový provoz STING Hotels.

Ostatní výnosy z investičního majetku

Ostatní výnosy z investičního majetku zahrnují zejm. služby posouzení obchodních příležitostí v rámci investiční činnosti Fondu pro společnosti využívající obchodní značku STING. Výnosy z takové činnosti činily k 31. 12. 2025 částku 1 961 tis. a k 31. 12. 2024 částku 2 027 tis.

K 31. 12. 2025 byla dále zaúčtována ztráta z prodeje nemovitosti STING Centrála ve výši 600 tis. Kč.

5. Výnosy z poskytnutých půjček

Fond v rámci svých investic poskytuje úvěry a půjčky úročené pevnou úrokovou sazbou se splatností úroků spolu s jistinou. Účelem úvěru je zpravidla financování nemovitostních transakcí. Úvěry a půjčky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Fond neposkytuje. Výše úroků realizovaných k 31. 12. 2025 činila 7 042 tis. Kč, k 31. 12. 2024 činila 2 282 tis. Kč.

6. Výnosy ze zásob

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Tržby z prodeje zásob nemovitostí	50 906	138 624
Náklady na prodej zásob nemovitostí	-44 502	-113 430
Výnosy z prodeje pozemků určených pro zhodnocení a prodej	3 952	5 754
Náklady na prodej pozemků určených pro zhodnocení prodej	-2 576	-3 104
Celkem	**7 780**	**27 844**

Výnosy ze zásob představují jak u obrátkových nemovitostí, tak u pozemků určených pro zhodnocení a prodej, tržby realizované při jejich prodeji ponížené o náklady na jejich prodej. Tržby jsou vykázány v okamžiku podání návrhu na vklad realitní smlouvy do katastru nemovitostí.

7. Výnosy z majetkových účastí

Fond investuje do nemovitostních společností za účelem jejich následného sloučení s Fondem. V roce 2025 Fond pořídil 100 % obchodní podíl ve společnosti BIWAG spol. s.r.o. a 100 % obchodní podíl ve společnosti Denisova 639 s.r.o. V roce 2024 Fond pořídil 100 % obchodní podíl ve společnosti a2z Prague s.r.o. K 31. 12. 2025 byl realizován kladný oceňovací rozdíl na obou podílech 14 470 tis. Kč, k 31. 12. 2024 byl realizován kladný oceňovací rozdíl 1 650 tis. Kč.

8. Správní náklady

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Náklady na pořízení, správu a prodej investic	7 387	7 171
Spotřeba energií a služby spojené s nájmem	16 217	14 829
Opravy dlouhodobého majetku	2 692	3 143
Náklady na audit účetních závěrek	570	236
Náklady na služby administrátora	2 859	3 003
Náklady na služby depozitáře	1 559	1 221
Servisní služby ve skupině STING	12 841	13 003
Ostatní správní náklady	3 625	2 800
Celkem	**47 750**	**45 406**

Fond zajišťuje na nemovitostech na vlastní náklady dodávky energií a poskytování služeb spojených s nájmem (viz kap. 4.). Zároveň Fond vytváří do výnosů dohad na následné vyúčtování těchto nákladů nájemníkům.

Servisní služby ve skupině STING zahrnují jednak licenční poplatky za ochrannou známku STING a jednak náklady na služby např. v oblasti informačních technologií, ekonomiky, marketingu a správy.

9. Osobní náklady

Osobní náklady zahrnují mzdové náklady v souvislosti činností vedoucí osoby (generální ředitelky). V roce 2025 činily celkem 351 tis. Kč, v roce 2024 činily celkem 173 tis. Kč.

10. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy představují např. pojistná plnění, smluvní pokuty nebo výnosy z prodeje drobného majetku. K 31. 12. 2025 činily ostatní provozní výnosy 451 tis. Kč, k 31. 12. 2024 činily 1 201 tis. Kč.

11. Ostatní provozní náklady

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Daně a poplatky	896	819
Tvorba (+) / Rozpouštění (-) opravných položek a rezerv	1 312	177
Ostatní provozní náklady	7 081	6 242
Celkem	**9 288**	**7 238**

Ostatní provozní náklady představují zejm. náklady z titulu uplatnění kráticího koeficientu u daně z přidané hodnoty z důvodu osvobozených příjmů z nájmů, který činil ve sledovaném období 4 730 tis. Kč (ve srovnávacím období 3 978 tis. Kč) a daň z nemovitých věcí pro nemovitosti v portfoliu Fondu.

12. Finanční výnosy

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Výnosové úroky	774	956
Oceňovací rozdíl – přecenění úvěrů	198	3 622
Ostatní finanční výnosy	0	14
Celkem	**972**	**4 952**

Výnosové úroky zahrnují úroky za prostředky uložené Fondem v on-line cash poolingu STING Holdingu. Výnosové úroky z poskytnutých půjček jsou účtovány jako součást čistého provozního výsledku hospodaření. Položka oceňovacího rozdílu z přecenění derivátů a úvěrů představuje změnu reálné hodnoty úvěru uzavřeného na pořízení nemovitosti Kopřivnice v roce 2017.

13. Finanční náklady

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Nákladové úroky	11 867	10 979
Oceňovací rozdíl – přecenění derivátů a úvěrů	1 951	426
Ostatní finanční náklady	347	880
Celkem	**14 165**	**12 285**

Položka oceňovacího rozdílu z přecenění derivátů a úvěrů představuje změnu reálné hodnoty úvěrů uzavřené úvěrovými smlouvami na pořízení nemovitosti Opava a nemovistosti Jablunkovská v roce 2019. Změna reálné

hodnoty byla zaúčtována do finančních nákladů v souladu s IFRS 9, reálná hodnota byla stanovena v souladu s IFRS 13, *Ocenění reálnou hodnotou.*

14. Daň z příjmů

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná (náklad)	494	1 862
Daň z přijmu za běžnou činnost – odložená (náklad)	1 011	5 365
Celkem	**1 505**	**7 227**

Splatná daň z příjmu představuje náklad z titulu propočtené rezervy na daňovou povinnost ve sledovaném období a rozdílu mezi daní z příjmu za srovnávací období a na ni vytvořené rezervy. Hlavním titulem pro odloženou daň je rozdíl mezi reálnou a účetní hodnotou portfolia nemovitostí.

Následující tabulka vysvětluje vztah mezi daňovým nákladem (výnosem) a účetním ziskem dle českých účetních standardů (ČÚS):

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Zisk/ztráta před zdaněním dle IFRS	48 969	142 979
Úprava o rozdíl mezi IFRS a výsledkem dle ČÚS	27 925	99 389
Zisk před zdaněním dle ČÚS	21 044	43 590
Úprava na daňový základ – nedaňové náklady	5 286	10 810
Položky snižující základ daně	16 447	17 160
Daňový základ	**9 883**	**37 240**
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	**-494**	**-1 862**
Odložená daň	**-1 011**	**-5 365**
- Efektivní sazba daně	**3,17%**	**5,05%**

Následující tabulka obsahuje dopady jednotlivých položek aktiv a pasiv na skladbu odložené daně, jejíž meziroční změna stavu ve výši 310 tis. Kč je prezentována ve Výkaze o úplném výsledku hospodaření.

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Rozdíl mezi reálnou a účetní hodnotou investičního majetek	23 703	22 426
Rezervy a opravné položky	-253	-273
Celkem	**23 450**	**22 153**

Kladné hodnoty v tabulce představují odložený daňový závazek, záporné odloženou daňovou pohledávku.

15. Investiční majetek

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Stav k 1. 1.	728 193	611 624
Přírůstky	11 779	48 498
Úbytky	-33 100	-29 021
Převody	0	0
Dopad změn reálné hodnoty do výsledku hospodaření	13 255	97 092
Dopad změn reálné hodnoty – dopad fúze	307	0
Celkem k 31.12.	**720 434**	**728 193**

Za přírůstky se považuje účetní hodnota investičního majetku pořízeného ve sledovaném období, dále technické zhodnocení neprodaného investičního majetku za sledované období v účetní hodnotě a saldo záloh na rekonstrukce nemovitostí.

Úbytky investičního majetku jsou vyjádřeny k okamžiku jejich prodeje.

Za převody je považováno přeřazení majetku v reálné hodnotě mezi kategoriemi zásoby a investiční majetek.

Dopad změn reálné hodnoty je vyjádřením změny stavu reálné hodnoty investičního majetku na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým, a to včetně případného snížení hodnoty majetku, které představují opravné položky a oprávky k samostatným movitým věcem.

16. Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024 *)
Stav k 1. 1.	**0**	**0**
Přírůstky	120 150	11 200
Úbytky	0	0
Dopad změn reálné hodnoty	14 470	1 650
Celkem k 31. 12.	**134 620**	**12 850**

*) Zůstatek k 31. 12. 2024 představuje stav před fúzí společnosti a2zPrague s.r.o. do Fondu. Zůstatek položky Majetkové účasti k 1. 1. 2025 tedy činí 0 Kč.

V roce 2025 byl realizován nákup 100 % obchodního podílu ve společnosti BIWAG spol. s.r.o. v hodnotě 47 810 tis. Kč a ve společnosti Denisova 639 s.r.o. v hodnotě 72 340 tis. Kč. K datu 31. 12. 2025 na základě znaleckého posudku byl doúčtován oceňovací rozdíl ve výši 14 470 tis. Kč za oba obchodní podíly.

17. Investice do finančních aktiv

Investice do finančních aktiv zahrnuje investici do dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, která je k 31. 12. 2025 vykázána v reálné hodnotě 5 105 tis. Kč, k 31. 12. 2024 v hodnotě 5 085 tis. Kč.

18. Poskytnuté úvěry a půjčky

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Stav k 1.1.	40 871	0
Přírůstky	210 757	40 871
Úbytky	-187 754	0
Celkem k 31.12.	**63 874**	**40 871**
Z toho: Dlouhodobé poskytnuté úvěry a půjčky	54 050	13 837
Z toho: Krátkodobé poskytnuté úvěry a půjčky	9 824	27 034
Celkem	**63 874**	**40 871**

Poskytnuté půjčky a úvěry jsou vykázány v jejich reálné hodnotě.

Přírůstky představují nově poskytnuté půjčky v jejich reálné hodnotě k 31.12.

Úbytky představují objem splacených půjček ze stavu k 31.12. minulého období.

19. Zásoby

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024 *)
Stav k 1. 1.	243 834	270 363
Přírůstky	65 415	91 294
Úbytky	-69 196	-130 814
Dopad změn v hodnotě (opravné položky)	-909	191
Celkem k 31.12.	**239 144**	**231 034**

*) Zůstatek k 31. 12. 2024 představuje stav před fúzí společnosti a2zPrague s.r.o. do Fondu. Hodnota nemovitosti vlastněné touto společností se stala součástí zásob Fondu.

Za přírůstky zásob se považuje účetní hodnota zásob pořízených ve sledovaném období, dále zhodnocení neprodaných zásob v účetní hodnotě za sledované období a saldo záloh na rekonstrukce obrátkových nemovitostí.

Úbytky zásob jsou vyjádřeny v účetní hodnotě v okamžiku jejich prodeje.

Převody zásob představuje přeřazení majetku v účetní hodnotě mezi kategoriemi zásoby a investiční majetek.

Dopad změn v hodnotě zásob je vyjádřením změny stavu opravných položek k zásobám na konci sledovaného období ve srovnání s obdobím minulým.

Reálná hodnota zásob

Fond oceňuje zásoby v souladu s požadavky IAS 2, *Zásoby* na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. V případě aplikování požadavku § 196 ZISIF, tj. ocenění zásob jako investičního majetku v reálné hodnotě, by hodnota zásob činila 333 512 tis. Kč k 31. 12. 2025, resp. 299 600 tis. Kč k 31. 12. 2024.

Zásoby zahrnují obrátkové nemovitosti a pozemky určené ke zhodnocení a prodeji. V souvislosti se změnami ve struktuře společností STING Holdingu dochází ve sledovaném a srovnávacím období období k postupnému poklesu objemu transakcí a stavu obrátkových zásob ve prospěch prozemkových projektů. Strukturu zásob k 31. 12. 2025 zobrazuje následující tabulka.

tis. Kč	Reálná hodnota	Účetní hodnota
Obrátkové nemovitosti	204 022	159 401
Pozemky určené pro zhodnocení a prodej	129 490	78 513
Celkem	**333 512**	**237 914**

*) Účetní hodnota nezahrnuje zaplacené zálohy na pořízení zásob a rekonstrukce, které k 31. 12. 2025 činí 1 230 tis. Kč. Reálná hodnota vč. zaplacených záloh by k 31. 12. 2025 činila 334 742 tis. Kč, účetní hodnota by činila 239 144 tis. Kč.

20. Ostatní krátkodobé finanční nástroje

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
On-line cash pooling (pohledávka)	61 736	2 177
Pohledávky z termínových operací (úrokový swap)	984	1 244
Celkem	**62 720**	**3 421**

Krátkodobá finanční aktiva jsou vykázána v reálné hodnotě. Fond neeviduje žádné krátkodobé finanční závazky.

21. Daňové pohledávky

Fond eviduje k 31. 12. 2025 daňovou pohledávku ve výši 887 tis. Kč. Fond k 31. 12. 2025 eviduje pohledávku z titulu daně z příjmu právnických osob, zatímco k 31. 12. 2024 evidoval daňový závazek.

22. Pohledávky z obchodních vztahů, ostatní aktiva a náklady příštích období

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Pohledávky z obchodních vztahů	27 702	26 958
Ostatní aktiva	262	1 330
Celkem pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	**27 964**	**28 288**
Celkem náklady příštích období	**43**	**20**

Pohledávky z obchodních vztahů představují pohledávky z nemovitostních transakcí, kde byl podán návrh na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí, avšak kupní cena ještě nebyla k datu vykázání vypořádána. Položka dále zahrnuje neuhrazené pohledávky z nájemních vztahů. Vykázané hodnoty představují rozumnou aproximaci reálné hodnoty těchto položek.

23. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Běžné účty u bank	6 278	8 558
Pokladní hotovost	204	69
Celkem	**6 482**	**8 627**

24. Čistá aktiva připadající na investiční akcie

Investiční akcie emitované fondem

	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A (v tis. Kč)	**847 710**	**777 493**
Počet investičních akcií tř. A (v ks)	12 900	12 900
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. A (v Kč)	65 714	60 271
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. B (v tis. Kč)	**58 699**	**55 377**
Počet investičních akcií tř. B (v ks)	36 600	36 600
Čistá aktiva na jednu investiční akcii tř. B (v Kč)	1 604	1 513
Čistá aktiva připaající na investiční akcie celkem (v tis. Kč)	**906 409**	**832 870**

Hodnota investičních akcií je stanovena v souladu se ZISIF, tzn. po přecenění veškerého majetku a závazků na reálnou hodnotu, vč. nemovitostí klasifikovaných jako zásoby (viz kap. 19. Zásoby) – tj. „reálná hodnota dle ZISIF".

Investiční akcie tř. A byly emitovány dne 6. 8. 2015 při přeměně právní struktury Fondu a změně druhu akcií z kmenových na zakladatelské (2 100 ks / 2 100 tis.) a investiční (12 900 ks / 12 900 tis.). V období od 8. 1. 2016 do 7. 11. 2017 byly investiční akcie tř. A přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. A v roce 2024 činila 777 493 tis. Kč a během roku 2025 byla navýšena na 847 710 tis. Kč.

Investiční akcie tř. B byly emitovány dne 7. 11. 2017 v počtu 36 600 ks / 36 600 tis. Kč. V období od 7. 11. 2017 jsou investiční akcie tř. B přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Čistá aktiva připadající k investičním akciím tř. B v roce 2024 činila 55 377 tis. Kč a během roku 2025 byla navýše na 58 699 tis. Kč.

Investiční akcie tř. B jsou prioritně zhodnocovány 6 % p.a., což je v případě nižšího zhodnocení zajištěno přesunem fondového kapitálu přiřazeného k investičním akciím tř. A do fondového kapitálu přiřazeného k investičním akciím tř. B.

Fond ve sledovaném období neeviduje nástroje, které by měly dopad na zředění základního ukazatele zisku na akcii v jednotlivých třídách akcií.

25. Základní kapitál

tis. Kč	Počet akcií	Jmenovitá hodnota	Emisní ážio
Zakladatelské akcie	2 100	2 100 000	0
Splacené	2 100	2 100 000	0
Celkem	**2 100**	**2 100 000**	**0**

26. Dlouhodobé a krátkodobé půjčky a úvěry

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Zajištěné bankovní úvěry na financování investic	263 860	75 726
Revolvingový úvěr (bezúčelový na rozvoj portfolia)	115 000	145 956
Celkem	**378 360**	**221 682**
Dlouhodobé	237 132	75 726
Krátkodobé	141 228	145 956
Celkem	**378 360**	**221 682**

Fond v roce 2025 ani v roce 2024 nečerpal žádné vlastnické půjčky ani půjčky od spřízněných stran v rámci STING Holdingu, ani neevidoval žádné podřízené dluhy.

K 31. 12. 2025 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2025	Rok splatnosti	Forma zajištění
Investiční bankovní úvěry	294 452	31 092	2026-2039	Investiční majetek, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné bankovní úvěry	160 000	45 000	-	

K 31. 12. 2024 jsou podmínky pro úročené závazky následující:

Půjčka	Jistina	Splaceno 2024	Rok splatnosti	Forma zajištění
Investiční bankovní úvěry	154 830	68 020	2025-2039	Investiční majetek, pohledávky, podíl na korporaci, blankosměnka
Jiné bankovní úvěry	136 563	0	-	

Investiční majetek zastavený ve prospěch bank (Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.), které jsou věřiteli Fondu:

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Podíl na celkových aktivech (1 261 273 tis. Kč)
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	73 700	5,85 %
Bytový dům Bohumín	18 100	1,44 %
Komerční dům TUZEX	120 200	9,54%
Obchodní dům MOND	164 600	13,06 %
Bytový dům Karviná	12 700	1,01 %
Komerční dům Kopřivnice	21 600	1,71 %
Komerční dům Ostrava	14 300	1,13 %
Komerční dům Nový Jičín	25 600	2,03 %
Bytový dům Ostrava	31 700	2,52 %
Komerční dům Opava	78 900	6,26 %
Komerční dům Třinec, ul. Jablunkovská	16 000	1,27 %
Rodinný dům Třinec, ul. Lípová	14 000	1,11 %
Bytový dům Třinec, ul. Pod Břehem	91 500	7,26 %
Komerční nemovitost Jadran, Frýdek - Místek	36 800	2,92 %
	719 700	**57,10 %**

Investiční majetek zastavený ve prospěch bank (Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.), které jsou věřiteli Fondu:

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2024	Podíl na celkových aktivech (1 058 339 tis. Kč)
Investiční majetek		
Bytový dům Havířov	65 700	6,21 %
Bytový dům Bohumín	16 100	1,52 %
Komerční dům TUZEX	112 700	10,65 %
Obchodní dům MOND	159 500	15,07 %
Bytový dům Karviná	12 000	1,13%
Komerční dům Kopřivnice	21 600	2,04 %
Komerční dům Ostrava	13 800	1,30 %
Komerční dům Nový Jičín	24 300	2,30 %
Bytový dům Ostrava	30 400	2,87 %
Komerční dům Opava	78 000	7,37 %
Komerční dům Třinec, ul. Jablunkovská	15 700	1,48 %
Rodinný dům Třinec, ul. Lípová	13 400	1,27 %
Bytový dům Třinec, ul. Pod Břehem	98 000	9,26 %
Budova administrativní Třinec, 1. máje 540	29 000	2,74%
Komerční nemovistost Jadran, Frýdek-Místek	36 000	3,40 %
	726 200	**68,62 %**

27. Daňové závazky, splatné a odložené

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Daň z přidané hodnoty	846	553
Daň z příjmu právnických osob	0	485
Zúčtování sociálního a zdravotního pojištění	9	9
Ostatní daně a poplatky	3	2
Celkem	**858**	**1 048**

Odložený daňový závazek k 31. 12.2025 ve výši 23 450 tis. Kč, resp. ve výši 22 153 tis. Kč k 1. 1. 2025 je tvořen zejm. z titulu dočasných rozdílů mezi reálnou hodnotou investičního majetku a jeho účetní hodnotou. Fond neeviduje jiné významné tituly pro odloženou daň.

Fond k 31. 12. 2025 eviduje pohledávku z titulu daně z příjmu právnických osob, zatímco k 31. 12. 2024 evidoval daňový závazek.

28. Rezervy

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Stav k 1. 1.	**3 714**	**3 657**
Nově natvořeno	712	368
Použití	- 20	-143
Rozpuštěno	- 928	-168
Celkem k 31. 12.	**3 478**	**3 714**

Rezervy byly vytvořeny v souvislosti se škodami na nemovitostech nebo na uplatněné reklamace, kde k datu účetní závěrky nebylo vyhodnoceno posouzení nároku, avšak dlouhodobě existuje pravděpodobnost budoucího plnění. Výše vytvořené rezervy představuje nelepší možný odhad k datu účetní závěrky.

29. Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Ostatní dlouhodobé závazky – přijaté zálohy (kauce)	**2 203**	**2 199**
Závazky z obchodních vztahů	4 101	4 139
Závazky vůči zaměstnancům	83	78
Přijaté zálohy krátkodobé	2 710	3 359
Dohadné účty pasivní	1 145	2 719
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní pasíva	**8 039**	**10 295**
Účty časového rozlišení	**294**	**142**

Součástí přijatých záloh Fondu jsou přijaté kauce od nájemníků výnosových nemovitostí. Tyto kauce jsou časově rozlišeny na krátkodobé podle nájmů na dobu určitou do 1 roku a na dlouhodobé u nájemního vztahu na období delší než 1 rok a na dobu neurčitou.

Hodnota těchto kaucí a vykázaná Fondem je rozumnou aproximací jejich reálné hodnoty.

30. Transakce se spřízněnými osobami

Níže popsané transakce Fond uskutečnil ve sledovaném a srovnávacím období s těmito spřízněnými osobami:

Spřízněná osoba	Obchodní podíl	Řízení
STING Holding a.s.	100% podíl p. M. Zaremba	přímé
STING Service a.s.	100% podíl STING Holding	nepřímé
STING Rental a.s.	100% podíl STING Holding	nepřímé
STING HOTELS s.r.o.	100% podíl STING Holding	nepřímé
Janáčkovo stromořadí s.r.o.	51% podíl STING Holding	nepřímé
EPULARIS, s.r.o.	51% podíl STING Holding	nepřímé
Rezidence Botaniqa s.r.o.	51% podíl STING Holding	nepřímé
Denisova 639 s.r.o.	100% podíl STING investiční fonda s poměnným základním kapitálem, a.s.	nepřímé
BIWAG spol. s.r.o.	100% podíl STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	nepřímé
HDT Radioservice, s.r.o.	100% podíl STING Holding	nepřímé
Základní škola Malá Řepora s.r.o.	25% podíl STING Holding	nepřímé

Pan Martin Zaremba je ovládající osobou Fondu i ostatních spřízněných osob.

Zůstatky a transakce se spřízněnými osobami

tis. Kč	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 1. 1. 2025
Aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	23 912	23 900
Poskytnuté úvěry a půjčky	62 644	27 285
Ostatní finanční nástroje	61 737	2 177
Pasiva		
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	1 341	1 525

tis. Kč	Rok 2025	Rok 2024
Výnosy		
Výnosy z investičního majetku	8 025	6 861
Výnosy ze zásob	0	23 900
Finanční výnosy	6 824	1 419
Náklady		
Správní režie	13 214	13 297
Ostatní provozní náklady	1 841	1 003
Zprostředkovatelské provize	158	270

K 31. 12. 2025 zahrnují pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva pohledávku za prodej nemovitosti ve výši 23 900 tis. Kč a nájem ve výši 12 tis. Kč vůči STING HOTELS s.r.o. Ke dni 31.12.2025 Fond eviduje poskytnuté úvěry a půjčky ve výši 5 115 tis. Kč vůči společnosti Janáčkovo stromořadí s.r.o, 47 805 tis. Kč vůči EPULARIS, s.r.o a 9 724 tis. Kč vůči Rezidence Botaniqa s.r.o.

K 31. 12. 2024 tvořily pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva pohledávku za prodej podílu ve společnosti KREDIT FINANCE, s.r.o., kde společnost STING Holding a.s. odkoupila 100 % obchodní podíl na této společnosti, a to ve výši 49 200 tis. Kč.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2025 zahrnují pohledávku z cash poolingu se společností STING Holding a.s. ve výši 61 737 tis. Kč.

Ostatní finanční nástroje k 31. 12. 2024 zahrnují pohledávku z cashpoolingu se společností STING Holding a.s. ve výši 2 177 tis. Kč.

K 31. 12. 2025 tvoří závazky z obchodních vztahů závazky za servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. ve výši 1 341 tis. Kč.

K 31. 12. 2024 tvoří závazky z obchodních vztahů závazky za servisní činnosti vůči společnosti STING Service a.s. ve výši 1 525 tis. Kč.

Za rok 2025 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) ve výši 8 025 tis. Kč, především od společnosti STING HOTELS s.r.o. (7 407 tis. Kč).

Za rok 2024 Fond evidoval výnosy z investičního majetku (nájem) ve výši 6 861 tis. Kč, především od společnosti STING HOTELS s.r.o. (5 695 tis. Kč). Dále pak výnos z prodeje nemovitosti společnosti Janáčkovo stromořadí s.r.o. ve výši 23 900 tis. Kč.

Finanční výnosy v roce 2025 tvoří úroky z poskytnutých půjček a úvěrů ve výši 7 042 tis. Kč, zejména z půjček vůči společnosti EPULARIS, s.r.o. (3 255 tis. Kč) a společnosti Janáčkovo stromořadí s.r.o. (2 961 tis Kč)

Finanční výnosy v roce 2024 tvoří úroky z poskytnutých půjček a úvěru ve výši 1 419 tis. Kč z půjčky vůči společnosti Janáčkovo stromořadí s.r.o.

V roce 2025 činily servisní režijní náklady 13 214 tis. Kč, z toho 13 200 tis. Kč představovaly servisní a účetní služby od společnosti STING Service a.s.

V roce 2024 činily servisní režijní náklady 13 297 tis. Kč, z toho 13 200 tis. Kč představovaly servisní a účetní služby od společnosti STING Service a.s.

Ostatní provozní náklady v roce 2025 zahrnovaly náklady na licenční poplatky za ochrannou známku ve výši 841 tis. Kč společnosti STING Service a.s a dar ve výši 1 000 tis. Kč STING Dobročinnému Nadačnímu Fondu.

Ostatní provozní náklady v roce 2024 zahrnovaly náklady na licenční poplatky za ochrannou známku ve výši 1 003 tis. Kč společnosti STING Service a.s.

V roce 2025 byly zprostředkovatelské provize hrazené společnosti STING Service s.r.o. ve výši 158 tis. Kč, v roce 2024 činily 270 tis. Kč. Tyto provize představují přímý náklad na prodej a ve finančních výkazech jsou zahrnuty do výnosů ze zásob.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za obvyklých podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve statutu Fondu.

31. Výkaz o peněžních tocích

Zdroje peněžních prostředků a jejich použití během sledovaného a srovnávacího období jsou uvedeny ve Výkazu o peněžních tocích.

32. Přiznané dividendy

Fond ve sledovaném období ani ve srovnávacím období nevyplácel žádné dividendy.

33. Odměny vyplacené klíčovému vedení Fondu

Výkon funkce člena představenstva a člena dozorčí rady je bezúplatný. Člen představenstva ani členové dozorčí rady nebyli v souvislosti se svou pozicí ve Fondu odměňováni z Fondu ani z žádné jiné propojené osoby.

Za výkon funkce generálního ředitele náleží odměna určená jako pevná částka. Příjem generálního ředitele jako odměna za výkon funkce v roce 2025 činil 251 tis. Kč (v roce 2024 činil 173 tis.).

Generální ředitelka Fondu je odměňována v souvislosti se svou funkcí manažera řízení rizik. Příjmy od Fondu plynoucí z výkonu této funkce v roce 2025 činily 600 tis. Kč (2024 činily 600 tis. Kč).

34. Informace o podmíněných aktivech a závazcích

Fond neeviduje podmíněná aktiva a podmíněné závazky.

35. Finanční nástroje – řízení rizik

Fond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel jednotlivá rizika vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje. Pro účely této přílohy jsou zveřejněna zejména rizika vyplývající z finančních nástrojů, tj. tržní riziko, kreditní riziko a riziko likvidity

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Fond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Fondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika neboť diverzifikace portfolia je s ohledem na zaměření investic omezená. Současně je výkonnost Fondu řízena na bázi reálné hodnoty, a proto se významná část tržního rizika projevuje prostřednictvím změn ocenění ve výkazu o finanční pozici a ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

Fond řídí tržní riziko zejména prostřednictvím investičních limitů, průběžného sledování složení portfolia a pravidelného vyhodnocování rizik spojených s jednotlivými investicemi. Kvantitativní informace o finančních nástrojích a dalších relevantních aktivech vystavených tržnímu riziku jsou uvedeny v příslušných tabulkách této přílohy.

Jiné cenové riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace má u Fondu největší význam jiné cenové riziko, které je hlavní složkou tržního rizika. Toto riziko souvisí zejména se změnami reálné hodnoty investičního majetku, zásob pořízených za účelem následného prodeje, nemovitostí pro development, podílů v ovládaných osobách, ostatních podílů, poskytnutých půjček a ostatních krátkodobých finančních instrumentů.

Vývoj reálné hodnoty těchto položek závisí zejména na vývoji diskontních sazeb, očekávaných budoucích peněžních toků, cen nemovitostí, výši nájemného, cen relevantních aktiv, regulatorního prostředí a dalších vstupů použitých při ocenění. Kvantitativní informace o aktivech a závazcích oceňovaných reálnou hodnotou, o použitých oceňovacích metodách, významných nepozorovatelných vstupech a citlivosti ocenění jsou uvedeny v tabulkách této přílohy vztahujících se k reálné hodnotě a k jednotlivým kategoriím aktiv a závazků.

Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku, a to jak ve vztahu k úročeným aktivům a úročeným závazkům, tak ve vztahu ke změnám tržních úrokových sazeb. S ohledem na skutečnost, že Fond vykazuje významnou část svých aktiv a vybraných finančních závazků v reálné hodnotě, je úrokové riziko třeba posuzovat nejen jako riziko budoucích peněžních toků, ale také jako riziko změny reálné hodnoty finančních nástrojů v důsledku změny tržních sazeb.

Do posouzení úrokového rizika je proto třeba zahrnout nejen peněžní prostředky a úročené závazky, ale i další úrokově citlivé finanční nástroje, zejména poskytnuté půjčky, ostatní krátkodobé finanční instrumenty a relevantní finanční závazky. Kvantitativní informace o úrokově citlivých aktivech a závazcích a o dopadu změn úrokových sazeb jsou uvedeny v příslušných tabulkách této přílohy.

Úroková citlivost majetku a závazků dle očekávaných peněžních toků *) – reálná hodnota dle ZISIF

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Stav k 31. 12. 2025					
Celkem úrokově citlivá aktiva	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A	0	0	847 710	0	**847 710**
Přijaté úvěry a půjčky	3 358	10 075	53 736	49 258	**116 427**
Celkem úrokově citlivá pasiva	**3 358**	**10 075**	**901 446**	**49 258**	**964 137**

*) Peněžní toky z úrokově citlivých aktiv a závazků očekávané na základě smluvních ujednání platných k 31. 12. 2025

Úroková citlivost majetku a závazků dle očekávaných peněžních toků *) – reálná hodnota dle ZISIF

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Stav k 1. 1. 2025					
Celkem úrokově citlivá aktiva	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Čistá aktiva připadající na investiční akcie tř. A	0	0	777 493	0	**777 493**
Přijaté úvěry a půjčky	567	1 700	9 069	10 580	**21 916**
Celkem úrokově citlivá pasiva	**567**	**1 700**	**786 562**	**10 580**	**799 409**

*) Peněžní toky z úrokově citlivých aktiv a závazků očekávané na základě smluvních ujednání platných k 31. 12. 2024

Následující tabulka ukazuje případný dopad na výkaz o úplném výsledku hospodaření v závislosti na případném zvýšení, resp. snížení úrokových sazeb o 1 %, a to u finančních nástrojů s pohyblivou úrokovou sazbou. Fond neeviduje žádná finanční aktiva s pohyblivou úrokovou sazbou.

tis. Kč	Rok 2025	Změna úrokové sazby +1%	Změna úrokové sazby -1%
Výnosový úrok u nástrojů s pohyblivou úrokovou sazbou	0	0	0
Nákladový úrok u nástrojů s pohyblivou úrokovou sazbou	11 819	15 533	10 367
Případný dopad do výsledku hospodaření	---	**3 714**	**-1 452**

tis. Kč	Rok 2024	Změna úrokové sazby +1%	Změna úrokové sazby -1%
Výnosový úrok u nástrojů s pohyblivou úrokovou sazbou	0	0	0
Nákladový úrok u nástrojů s pohyblivou úrokovou sazbou	10 946	16 363	12 009
Případný dopad do výsledku hospodaření	---	**5 417**	**1 063**

Měnové riziko

Fond může být obecně vystaven měnovému riziku prostřednictvím aktiv a závazků denominovaných v cizích měnách. Ve sledovaném období však Fond nerealizoval významné cizoměnové transakce, a měnové riziko proto nebylo k rozvahovému dni významné. Fond k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 evidoval veškerá aktiva a závazky v Kč.

Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko, že protistrana finančního nástroje nesplní svůj smluvní závazek a Fondu vznikne finanční ztráta. U Fondu vzniká kreditní riziko zejména ve vztahu k peněžním prostředkům uloženým u bank, k poskytnutým půjčkám, k pohledávkám z obchodních vztahů a k dalším relevantním finančním aktivům.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Fond vyplývající z vypořádání jeho transakcí. Kvantitativní informace o koncentraci expozic a o členění významných finančních aktiv podle typu protistrany / charakteru aktiva jsou uvedeny v tabulkách této přílohy.

Riziko koncentrace

Riziko koncentrace představuje riziko vyplývající z vyššího soustředění investic Fondu do omezeného počtu aktiv, lokalit, projektů, protistran nebo typů investic. V případě Fondu je toto riziko spojeno zejména s koncentrací investic do nemovitostních aktiv, majetkových účastí v nemovitostních společnostech, pozemků určených ke zhodnocení a následnému prodeji, poskytnutých půjček a dalších souvisejících finančních aktiv. Fond riziko koncentrace průběžně sleduje v rámci investičních limitů a pravidelného vyhodnocování struktury portfolia. Kvantitativní informace o významných aktivech Fondu a jejich struktuře jsou uvedeny v tabulkách této přílohy, zejména v přehledu kategorií aktiv a v tabulkách identifikace investičního majetku podle účelu pořízení.

Analýza investičních aktiv podle struktury – reálná hodnota dle ZISIF

	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
	Stav k 31. 12. 2025	**Stav k 1. 1. 2025**
Investiční majetek	53,1 %	64,5 %
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)	9,9 %	-
Zásoby určené k obchodování	24,7 %	27,8 %
Poskytnuté úvěry a půjčky	4,7 %	3,6 %
Ostatní finanční instrumenty	4,6 %	0,3 %
Celkem	**97,0 %**	**96,2 %**

Investiční i neinvestiční část Fondu k 31. 12. 2025 – reálná hodnota dle ZISIF

Tis. Kč	Finanční instituce	Nemovitostní společnosti	Ostatní subjekty	Celkem
AKTIVA				**1 356 871**
Investiční majetek			720 434	720 434
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)		134 620		134 620
Investice do finančních aktiv	5 105			5 105
Poskytnuté úvěry a půjčky		63 874		63 874
Zásoby			334 742	334 742
Ostatní krátkodobé finanční nástroje		62 720		62 720
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6 482			6 482
Ostatní aktiva		28 007	887	28 894

PASIVA				**1 356 871**
Vlastní kapitál			33 780	33 780
Čistá aktiva připadají k investičním akciím			906 409	906 409
Půjčky a úvěry	378 360			378 360
Ostatní závazky		31 343	5 579	36 922

Investiční i neinvestiční část Fondu k 1. 1. 2025 – reálná hodnota dle ZISIF

Tis. Kč	Finanční instituce	Nemovitostní společnost	Ostatní subjekty	Celkem
AKTIVA				**1 128 169**
Investiční majetek			728 193	728 193
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)		0		0
Investice do finančních aktiv	5 085			5 085
Poskytnuté úvěry a půjčky		40 871		40 871
Zásoby			313 664	313 664
Ostatní krátkodobé finanční nástroje		3 421		3 421
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8 627			8 627
Ostatní aktiva		28 308		28 308
PASIVA				**1 128 169**
Vlastní kapitál			33 780	33 780
Čistá aktiva připadají k investičním akciím			832 870	832 870
Půjčky a úvěry	221 682			221 682
Ostatní závazky		34 272	5 565	39 837

Riziko likvidity

Riziko nedostatečné likvidity spočívá v tom, že Fond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Fondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Fondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Fondu umožňuje.

Při řízení rizika likvidity Fond vychází z nastaveného limitu minimální výše likvidního majetku a současně sleduje vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikosti a časové struktuře závazků a pohledávek tak, aby byl v každý okamžik schopen plnit své aktuální a předvídatelné závazky. Fond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity.

Informace o časové struktuře aktiv a závazků jsou uvedeny v příslušných tabulkách této přílohy, zejména v tabulce zbytkové doby splatnosti a v tabulce smluvní splatnosti finančních závazků. S ohledem na objem likvidních aktiv a strukturu závazků je hodnoceno riziko likvidity jako nízké.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu k 31. 12. 2025 – reálná hodnota dle ZISIF *)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Stav k 31. 12. 2025						
Investiční majetek					720 434	**720 434**
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)					134 620	**134 620**
Investice do finančních aktiv					5 105	**5 105**
Zásoby určené k obchodování		334 742				**334 742**
Poskytnuté půjčky		9 824	54 050			**63 874**
Ostatní finanční instrumenty		62 720				**62 720**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva, daňové pohledávky a časové rozlišení aktiv	1 397	27 497				**28 894**
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 482					**6 482**
Celkem	**7 879**	**434 783**	**54 050**	**0**	**860 159**	**1 356 871**
Přijaté úvěry a půjčky	6 547	134 503	151 076	86 234		**378 360**
Obchodní a ostatní závazky	9 470	3 168			25 684	**38 322**
Vlastní kapitál					33 780	**33 780**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím			906 409			**906 409**
Celkem	**16 017**	**137 671**	**1 057 485**	**86 234**	**59 464**	**1 356 871**
Gap	**8 138**	**- 297 112**	**1 003 435**	**86 234**	**-800 695**	**0**
Kumulativní gap	**8 138**	**-288 974**	**714 461**	**800 695**	**0**	**0**

*) Čistá aktiva připadající k investičním akciím budou potenciálně v budoucnu vyplacena investorům v reálné hodnotě podle ZISIF, a proto jsou tato čistá aktiva a hodnota zásob uvedené v reálné hodnotě dle ZISIF.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu k 1. 1. 2025 – reálná hodnota dle ZISIF *)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Stav k 1. 1. 2025						
Investiční majetek					728 193	**728 193**
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)					0	**0**
Investice do finančních aktiv					5 085	**5 085**
Zásoby určené k obchodování		313 664				**313 664**
Poskytnuté půjčky		26 226	13 837			**40 063**
Ostatní finanční instrumenty		3 441				**3 441**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva, daňové pohledávky a časové rozlišení aktiv	531	3 993	24 572			**29 096**
Peníze a peněžní ekvivalenty	8 627					**8 627**
Celkem	**9 158**	**347 324**	**38 409**	**0**	**733 278**	**1 128 169**
Přijaté úvěry a půjčky	2 530	143 426	48 846	26 880		**221 682**
Obchodní a ostatní závazky	12 335	2 864			24 638	**39 837**
Vlastní kapitál					33 780	**33 780**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím			832 870			**832 870**
Celkem	**14 865**	**146 290**	**881 716**	**26 880**	**58 418**	**1 128 169**
Gap	**5 707**	**-201 034**	**773 477**	**26 880**	**-674 860**	**0**
Kumulativní gap	**5 707**	**-195 327**	**647 980**	**674 860**	**0**	**0**

*) Čistá aktiva připadající k investičním akciím budou potenciálně v budoucnu vyplacena investorům v reálné hodnotě podle ZISIF, a proto jsou tato čistá aktiva a hodnota zásob uvedené v reálné hodnotě dle ZISIF.

Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, která mohou tvořit zásadní část majetku Fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

36. Klasifikace finančních nástrojů

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7, *Finanční nástroje: zveřejňování*. Poskytnuté úvěry a půjčky jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceňovaná 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.

Fond rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
Stav k 31. 12. 2025					
Majetkové účasti a cenné papíry	134 620				**134 620**
Investice do finančních aktiv	5 105				**5 105**
Poskytnuté půjčky a úvěry	63 874				**63 874**
Ostatní finanční aktiva	62 720				**62 720**
Celkem	**266 319**				**266 319**
Přijaté půjčky a úvěry	378 360				**378 360**
Ostatní finanční pasíva	0				**0**
Celkem	**378 360**				**378 360**

tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
Stav k 1. 1. 2025					
Majetkové účasti a cenné papíry	0				**0**
Investice do finančních aktiv	5 085				**5 085**
Poskytnuté půjčky a úvěry	40 871				**40 871**
Ostatní finanční aktiva	3 421				**3 421**
Celkem	**266 319**				**266 319**
Přijaté půjčky a úvěry	221 682				**221 682**
Ostatní finanční pasíva	0				**0**
Celkem	**221 682**				**221 682**

37. Reálná hodnota aktiv a závazků

Fond oceňuje svůj majetek a závazky v reálné hodnotě, a to v souhladu s IFRS 13, *Ocenění reálnou hodnotou,* který definuje reálnou hodnotu jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena 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.

Hierarchie reálné hodnoty k 31. 12. 2025 – hodnoty dle ZISIF

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Stav k 31. 12. 2025				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)	0	0	134 620	**134 620**
Investice do finančních aktiv	0	0	5 105	**5 105**
Poskytnuté úvěry a půjčky	0	0	63 874	**63 874**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	906 409	**906 409**
Přijaté úvěry a půjčky	0	0	378 360	**378 360**
Celkem	**0**	**0**	**1 488 368**	**1 488 368**

Hierarchie reálné hodnoty k 31. 12. 2024 – hodnoty dle ZISIF

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Stav k 1. 1. 2025				
Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti)	0	0	0	**0**
Investice do finančních aktiv	0	0	5 085	**5 085**
Poskytnuté úvěry a půjčky	0	0	40 871	**40 871**
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	0	0	832 870	**832 870**
Přijaté úvěry a půjčky	0	0	221 682	**221 682**
Celkem	**0**	**0**	**1 100 508**	**1 100 508**

Oceňovací metody pro stanovení reálné hodnoty v rámci úrovně 3

Reálná hodnota finančních aktiv a finančních závazků (tj. investice do finančních aktiv, poskytnuté úvěry a přijaté půjčky a úvěry) byla stanovena oceňovacími technikami na základě modelů očekávaných diskontovaných peněžních toků.

V případě ocenění čistých aktiv připadajících k investičním akciím šlo o ocenění podkladového portfolia nemovitostí (tj. investičního majetku, zásob a nemovitostí vlastněných nemovitostními společnostmi, v nichž má Fond majetkovou účast). Reálná hodnota byla určena na základě metody nejlépe odrážející záměr Fondu ohledně účelu využití nemovitostí. U výnosových nemovitostí držených na dlouhodobý pronájem šlo o výnosovou metodu. Investiční majetek, u něhož nebylo možné výnosovou hodnotu stanovit (zejm. při jeho nevyužívání z důvodu připravované či probíhající rekonstrukce), byla jako stěžejní zvolena hodnota porovnávací. Pro určení reálné hodnoty zásob nemovitostí byla použita přímá multikriteriální komparativní metoda zohledňující jiné nabízené, či již prodané obdobné nemovitosti v dané lokalitě.

Ocenění bylo k 31. 12. 2025 a rovněž v období srovnávacím provedeno společností ALFA znalecká s.r.o., tj. nezávislými znalci nespřízněnými s Fondem. Společnost ALFA znalecká s.r.o. je zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění mj. pro oceňování věcí nemovitých. Výběr znalce proběhl na základě schválení členem představenstva při posouzení odborné způsobilosti, nezávislosti, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

Zásoby nemovitostí jsou v souladu se ZISIF oceněny v souladu s IFRS 13, avšak podle požadavků Zákona jsou zároveň přeceněny na reálnou hodnotu ke Dni ocenění a tato hodnota zveřejněna. Ocenění bylo k poslednímu dni sledovaného i srovnávacího období provedeno na základě posudku zaměřeného na zjištění tržní hodnoty nemovitého majetku za účelem ocenění majetku investičního fondu dle Zákona vypracovaného Ing. Miroslavem Zawadou. Výběr odhadce proběhl na základě schválení členem představenstva při posouzení odborné způsobilosti, nezávislosti, referencí a předchozích zkušeností s oceňováním nemovitostí v obdobných lokalitách.

Významné vstupy pro stanovení reálné hodnoty

Reálná hodnota aktiv a závazků zařazených do úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty je stanovena znaleckými posudky s využitím oceňovacích modelů, které využívají předepsané metody ocenění majetku a závazků a zahrnují jak pozorovatelné, tak významné nepozorovatelné vstupy. Mezi tyto vstupy patří zejm. předpoklady o budoucích peněžních tocích, vývoji tržních podmínek a dalších faktorech relevantních pro daný typ aktiva nebo závazku. Konkrétní vstupy se liší podle charakteru oceňovaného instrumentu a použité oceňovací techniky. Změna v těchto předpokladech může vést ke zvýšení nebo snížení hodnoty investičního majetku.

Významné nepozorovatelné vstupy používané při ocenění jednotlivých tříd aktiv a závazků jsou uvedeny níže.

Třída aktiva / závazku	Oceňovací technika	Významné nepozorovatelné vstupy	Rozsah hodnot (interval)	Směr vlivu na reálnou hodnotu
Majetkové účasti (nemovitostní společnosti)	Výnosová metoda (DCF), tržní přístup	Diskontní sazba, výnosová míra (yield), očekávané nájemné, míra neobsazenosti, cena za m²	Diskontní sazba: cca 4,5 % – 7,0 % Výnos: cca 5,0 % – 8,0 % Obsazenost: 80 % – 100 %	Vyšší diskontní sazba, riziko nižší hodnoty Vyšší obsazenost, nižší riziko nižší hodnoty
Poskytnuté půjčky a úvěry	Diskontované peněžní toky	Diskontní sazba, kreditní riziko protistrany, splatnost	Diskontní sazba: cca 5,0 % – 9,0 %	Vyšší diskontní sazba, riziko nižší hodnoty
Přijaté půjčky a úvěry	Diskontované peněžní toky	Tržní úroková sazba, kreditní spread Fondu, splatnost	Diskontní sazba: cca 4,0 % – 8,0 %	Vyšší diskontní sazba, riziko nižší hodnoty
Čistá aktiva připadající k investičním akciím	Hodnota fondového kapitálu (NAV)	Reálná hodnota podkladových aktiv a závazků Fondu	Odvozeno z ocenění portfolia reálnou hodnotou	Vyšší hodnota aktiv, vyšší reálná hodnota

Citlivost ocenění vůči změnám vstupních veličin

Fond podle požadavku IFRS 13.93 písm. (h) posuzuje citlivost ocenění reálnou hodnotou vůči změnám nepozorovatelných vstupních veličin. Reálná hodnota aktiv a závazků zařazených do úrovně 3 je citlivá zejména na změny výše diskontních sazeb, výnosových měr a dalších významných vstupních parametrů jako je cena nájmu za m², procento obsazenosti atp.

Následující tabulka prezentuje citlivost významných nepozorovatelných vstupů na změny parametrů.

Třída aktiva	Klíčový nepozorovatelný vstup	Případná změna vstupu	Dopad na reálnou hodnotu
Majetkové účasti (podkladová nemovitost)	Výnos z nájemného (cena za m²)	+5 %	Zvýšení reálné hodnoty
		−5 %	Snížení reálné hodnoty
	Míra obsazenosti	+5 p. b.	Zvýšení reálné hodnoty
		−5 p. b.	Snížení reálné hodnoty
Čistá aktiva připadající k investičním akciím (Investiční nemovitosti)	Výnos z nájemného (cena za m²)	+5 %	Zvýšení reálné hodnoty
		−5 %	Snížení reálné hodnoty
	Míra obsazenosti	+5 p. b.	Zvýšení reálné hodnoty
		−5 p. b.	Snížení reálné hodnoty

Zásoby (nemovitosti k prodeji, vč. pozemků)	Prodejní cena (cena za m²)	+5 %	Zvýšení reálné hodnoty
		−5 %	Snížení reálné hodnoty
Přijaté úvěry a půjčky	Diskontní sazba	+1 %	Snížení reálné hodnoty
		-1 %	Zvýšení reálné hodnoty

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

U finančních nástrojů uvedených v následující tabulce a 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.

tis. Kč	Účetní hodnota	Rozumná aproximace reálné hodnoty
Stav k 31.12. 2025		
Aktiva		
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	27 964	**27 964**
Ostatní krátkodobé finanční nástroje	62 720	**62 720**
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 482	**6 482**
Závazky		
Obchodní a ostatní závazky	8 039	**8 039**

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3 – reálná hodnota dle ZISIF k 31. 12. 2025

v tis. Kč	Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti])	Investice do finančních aktiv	Poskytnuté úvěry a půjčky	Čistá aktiva připadající k investičním akciím	Přijaté úvěry a půjčky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2025	**0**	**5 085**	**40 871**	**832 870**	**221 682**	**1 100 508**
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	14 470	20	3 162	73 539	-4 769	**86 422**
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu						
Nákupy/poskytnuté úvěry	120 150		204 003		169 965	**494 118**
Prodeje						
Emise						
Splacení			-184 162		-8 518	**-192 680**
Převod do úrovně 3						
Převod z úrovně 3						
Zůstatek k 31. 12. 2025	**134 620**	**5 105**	**63 874**	**906 409**	**378 360**	**1 488 368**

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3 – reálná hodnota dle ZISIF k 31. 12. 2024

v tis. Kč	Podíly v ovládaných osobách (majetkové účasti) *)	Investice do finančních aktiv	Poskytnuté úvěry a půjčky	Čistá aktiva připadající k investičním akciím	Přijaté úvěry a půjčky	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	**0**	**0**	**0**	**711 828**	**210 416**	**922 244**
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	1 650	85	808	121 042	-234	**123 351**
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu						
Nákupy/poskytnuté úvěry	11 200	5 000	40 063		20 735	**76 988**
Prodeje						
Emise						
Splacení					-9 235	**-9 235**
Převod do úrovně 3						
Převod z úrovně 3						
Zůstatek k 31. 12. 2024	**12 850**	**5 085**	**40 871**	**832 870**	**221 682**	**1 113 358**

*) Zůstatek k 31. 12. 2024 představuje podíl ve společnosti a2z Prague s.r.o., která byla na základě Projektu fúze s účinnosti od 1. 1. 2025 sloučena do Fondu

38. Následné události

Vedení Fondu zvážilo informace dostupné k datu účetní závěrky a potenciální dopady aktuální situace v souvislosti s vývojem makroekonomické a politické situace Vedení Fondu dospělo k závěru, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu.

Na základě Projektu fúze sloučením ze dne 18. 11. 2025 byla valnou hromadou Fondu dne 19. 12. 2025 schválena fúze se společnostmi Denisova 639 s.r.o., BIWAG spol. s r.o. a HDT Radioservice, s.r.o. s účinností od 1. 1. 2026. Fond je na základě tohoto Projektu nástupnickou společností a vstupuje do všech právních jednání sloučených společností. Výnosové nemovitosti těchto společností se staly součástí portfolia Fondu.

Dne 3. 2. 2026 Fond uzavřel Smlouvu o úvěru za účelem financování investic do nemovitostí. Na jejím základě Fond načerpal částku 20 000 tis. Kč.

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

V Třinci dne 28. 4. 2026

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

Zpráva auditora