



WOOD
&Company



Výroční finanční zpráva 2022

**WOOD & Company, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.**

- WOOD & Company Retail podfond
- WOOD & Company Office podfond
- WOOD & Company AUP Bratislava podfond

Tento dokument, vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format), představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2022. Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě společnosti za rok 2022 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML. V případě zjištění obsahových rozdílů má oficiální verze výroční finanční zprávy vždy přednost před tímto dokumentem. Oficiální Výroční finanční zpráva společnosti za rok 2022, vytvořená v souladu s platnou regulací ESEF a legislativou v ČR, je dostupná na webu administrátora společnosti zde: <https://www.woodis.cz/o-spolecnosti/#ke-stazeni>.

OBSAH

Článek	Strana
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	3
PROHLÁŠENÍ PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	5
PROHLÁŠENÍ MÍSTOPŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	6
PROHLÁŠENÍ ČLENA PŘEDSTAVENSTVA	7
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	8
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	22
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	28
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	78
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	82
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	97
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	151
WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND	155
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND	159
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND	209
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY	213
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	214
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	217
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	223

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) je samosprávný investiční fond kvalifikovaných investorů, jehož podfondy jsou zaměřeny na alternativní finanční aktiva. V roce 2022 Fond spravoval tři realitní podfondy, WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond a WOOD & Company AUP Bratislava podfond, které jsou zaměřené na investice do kvalitních komerčních nemovitostí, zejména pak do kancelářských budov a maloobchodních center. Ke konci roku 2022 dosahovala tržní hodnota aktiv ve správě Fondu 1 140 mil. EUR.

Popis hlavních rizik a nejistot

Rok 2022 byl pro Fond dalším rokem velkých výzev, kdy představenstvo a tým Fondu se musely vypořádat s dramatickými událostmi, které se odehrávaly v Evropě a na lokálních a světových trzích. Po dvou pandemických letech 2020 a 2021 byl začátek roku 2022 ještě poznamenán dozvuky covidové pandemie. Již v polovině března 2022 jsme po ukončení vládních omezení mohli naplno otevřít nákupní centra v ČR a s několika týdenním zpožděním i Aupark Bratislava. Rok 2022 byl silně negativně poznamenán ruskou agresí vůči Ukrajině a energetickou krizí, která kulminovala v srpnu 2022, kdy ceny dodávek energií prudce vystřelily nahoru a vytvořily velkou tržní nejistotu. V průběhu roku 2022 v důsledku výše uvedených událostí prudce akcelerovala inflace, což se projevilo v nárůstu úrokových sazeb a ve významném zdražení financování realitních projektů. Pro Fond však současný vývoj nepřináší žádné významné dopady, které by ohrožovaly naši podnikatelskou činnost. Fond nevlastní žádné nemovitosti v územích zasažených válečným konfliktem.

Představenstvo Fondu zvážilo a analyzovalo potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12. 2022 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Výsledky Fondů

A to více se vážíme toho, že se týmu Fondu podařilo dosáhnout, i přes velmi složité podmínky, kterým musel Fond čelit, výborných výsledků a podařilo se nám vysoce nadprůměrně zhodnotit investované prostředky našich investorů.

Držitelé investičních akcií Office podfondu třídy EUR si za rok 2022 připsali výnos na úrovni 10,24 % p.a., držitelé CZK třídy investičních akcií připsali výnos 14,35 % p.a. Akcionáři Retail podfondu si za rok 2022 připsali 17,54 % p.a. u EUR třídy investičních akcií a 21,07 % p.a. u CZK třídy investičních akcií. Výnos eurové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2022 dosáhl 7,42 %. Výnos korunové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2022 dosáhl 11,07 %.

Hlavní pilíře úspěchu

Věříme, že tyto výsledky, které u např. Retail podfondu dosahujeme kontinuálně již sedmým rokem jsou důsledkem dvou základních pilířů v činnosti Fondu. Prvním pilířem je nastavení a důsledná realizace správné strategie, která je postavena na dlouhodobě udržitelném investičním a obchodním modelu. Ten vychází ze zásady, že předpokladem růstu hodnoty každé nemovitosti je její cash-flow vycházející z dlouhodobě udržitelného nájmu, který je generován díky diverzifikovanému portfoliu nájemců na budovách. Naše budovy mají oproti tzv. prime budovám poměrně široké portfolio nájemníků, což poskytuje dostatečný polštář pro udržení, nebo dokonce mírné zvýšení ocenění budov i v současné době, kdy dochází důsledkem zvyšování úrokových sazeb také ke zvyšování oceňovacích yieldů; čímž dochází ke snižování komerční hodnoty budov. Naproti tomu jde ale nadprůměrně vysoká inflace, která se díky inflačním doložkám obsažených v naprosté většině nájemních smluv projevuje celkovým zvyšováním tržních nájmu v takřka všech segmentech komerční realit. Dalším faktorem, které ovlivňují úroveň nájemného je prudký nárůst stavebních nákladů, který má za příčinu plošného zvýšení nájemného na nových budovách, které vstupují na trh komerčních nemovitostí. Oba tyto faktory zvyšují výrazným způsobem příjmy z nájmu na budovách a

tím posilují cash-flow nemovitostních společností. Tento pozitivní trend plně kompenzuje nárůst úrokových sazeb a představenstvo Fondu věří, že toto bude platit minimálně i pro rok 2023.

Druhým pilířem našich fondů je aktivní správa a řízení našich budov, což nám umožňuje efektivně a flexibilně spravovat naše aktiva. Díky této strategii můžeme lépe reagovat na různé potřeby a přání našich zákazníků a zajistit vysokou kvalitu služeb poskytovaných našimi budovami a dlouhodobou udržitelnost nájemníků na našich budovách.

Obchodní události roku 2022

V lednu 2022 Retail podfond dokoupil zbývající 15% podíl ve společnosti C&R Developments („CRD“), které vlastní Galerii Harfa a Fond se stal 100% vlastníkem CRD. Office podfond uskutečnil v roce 2022 dvě akvizice. Office podfond vstoupil v roce 2022 na varšavský kancelářský trh nákupem budovy Astrum Business Park. Druhou akvizicí poté byl nákup budovy Green Point na pražském Smíchově.

Všechny tři akvizice byly uskutečněny v souladu s investiční strategií podfondů.

Office podfond se chce i v roce 2023 zaměřit na akvizice atraktivních kancelářských budov ve Varšavě.

V červnu 2022 dokončil AUP Podfond velmi úspěšně další kolo fundraisingu od investorů za účelem akvizice dodatečného podílu v Aupark Bratislava. Spolu s equity partnerem TAM akcionáři od URW nabyli 27% podíl a v současnosti tak pod vedením WOOD & Co. jako asset manažera v Auparku kontrolují 87% podíl.

V prvním čtvrtletí roku 2022 byly Office a Retail podfond uvedeny k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

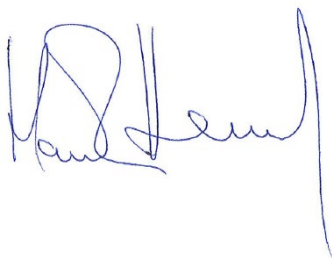
V roce 2022 také realitní tým spravující nemovitosti vlastněné našimi fondy výrazně posílil příchodem velice kvalitních lidí z realitního trhu od renomovaných společností jako je JLL nebo Cushman & Wakefield.

Pro rok 2023 má Fond za cíl aktivně spravovat a zvyšovat hodnotu nemovitostí v portfoliu všech realitních podfondů s cílem udržet vysokou obsazenost, silné cash-flow a nízkou zadluženost.

ESG

Fond se aktivně hlásí ke správné praxi v oblasti ESG. Fond chce postupně v rámci připravované ESG Strategie zavádět postupy a činnosti s cílem zlepšovat energetickou účinnost a efektivitu našich budov a fungovat jako zodpovědný investor a partner pro všechny členy komunity, ve které podniká.

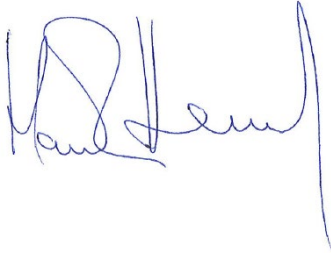
Za představenstvo,



Marek Herold
předseda představenstva

PROHLÁŠENÍ PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Dle mého nejlepšího vědomí podává následující výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho podfondů za rok 2022 a vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.



Marek Herold
předseda představenstva

PROHLÁŠENÍ MÍSTOPŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Dle mého nejlepšího vědomí podává následující výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho podfondů za rok 2022 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.



Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

PROHLÁŠENÍ ČLENA PŘEDSTAVENSTVA

Dle mého nejlepšího vědomí podává následující výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho podfondů za rok 2022 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.



Petr Beneš
člen představenstva

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Název společnosti: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen "Fond")
Sídlo: Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
IČ: 05154537
Účetní období: 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022

Zapisovaný základní kapitál činí 8,5 mil. CZK. Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. V případě více vlastníků Zakladatelských akcií mají ostatní vlastníci předkupní právo při převodu Zakladatelských akcií na třetí osobu, a to v souladu se stanovami Fondu.

Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 31. května 2016. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

Fond může vytvářet podfondy. Fond měl k datu 31. prosince 2022 tři podfondy:

- **WOOD & Company Retail podfond** (dále jen „*Retail podfond*“)
původní název platný do 24. června 2019: **WOOD & Company Realitní podfond I.**
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016
ISIN pro EUR třídu: CZ0008042124
ISIN pro CZK třídu: CZ0008045192

- **WOOD & Company Office podfond** (dále jen „*Office podfond*“)
původní název platný do 24. června 2019: **WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond**
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017
ISIN pro EUR třídu: CZ0008042769
ISIN pro CZK třídu: CZ0008045200

- **WOOD & Company AUP Bratislava podfond** (dále jen „*AUP podfond*“)
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 21. února 2020
ISIN pro EUR třídu: CZ0008044914
ISIN pro CZK třídu: CZ0008045523

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Italská 2581/67, PSČ 120 00

Depozitář:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92.
Funkci depozitáře banka vykonávala po celé účetní období.

Osoba pověřená úschovou nebo opatrováním majetku:

WOOD & Company investiční společnost, a.s., náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1 – Nové Město a
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle.

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce ani nepověřil výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování podfondů Fondu, žádnou osobu.

Jediným akcionářem Fondu, držící zakladatelské akcie byl do 1. 12. 2019 WOOD & Company Group S.A., Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, L-5365, Lucemburské velkovévodství. Konečnými většinovými akcionáři Společnosti k 31. 12. 2022 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Ľubomír Šoltýs (vlastníci).

Jediný akcionář Fondu společnost WOOD & Company S.A., založená podle práva Lucemburského velkovévodství, se sídlem L-5365 Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, Lucemburské velkovévodství, registrační číslo: B 83.396 na základě tří smluv o převodu akcií převedla ke dni 1. 12. 2019 svůj podíl ve Fondu na nabyvatele (i) Renaissance Finance S.A., B 148870, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko, (ii) Burton & Simpson Ltd., C 42467, se sídlem Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta, a (iii) Maidford Finance S.A., B 148074, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko.

Povolení České národní banky k nabytí kvalifikované účasti bylo uděleno již dříve v rámci řízení o osamosprávnění WOOD SICAV.

Administrátorem Fondu a jím vytvořených podfondů je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČ 601 92 445 (dále jen "Společnost").

K 31. prosinci 2022 majetek Fondu činil 160 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

2,72 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu vedeném u Citibank Europe plc, organizační složka.

Fond nebyl v roce 2022 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

Fond zaměstnává dva portfolio managery, deputy risk managera a risk managera. Dále má fond čtyři zaměstnance. Výkon ostatních činností je zajišťován dodavatelským způsobem Společností.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil:

Mzdové náklady a náklady Fondu jakožto samosprávného fondu na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Fondu a jeho podfondů činily v roce 2022 celkem 4,804 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Fond ani jím vytvořené podfondy v roce 2022 nevynaložily výdaje na činnost v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany životního prostředí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nemají organizační složku v zahraničí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nenabýly v roce 2022 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

Likvidní riziko je popsáno v přílohách jednotlivých podfondů.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ:

Dne 7. února 2022 nabylo účinnosti aktualizované znění statutu Fondu a jeho podfondů. Došlo k zapracování změn souvisejících s přijetím investičních akcií podfondů WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company Office podfond k obchodování na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. Kromě formálních změn došlo zejména k úpravě (zkrácení) odkupových lhůt dle požadavků organizátora regulovaného trhu.

UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

Office podfond v srpnu 2022 společně se svým JV partnerem (slovenskou developerskou skupinou Immocap) úspěšně dokončil výstavbu kancelářské budovy Lakeside 2 v Bratislavě. Jedná se velmi moderní budovu sousedící s Lakeside 2 o celkové pronajímatelné ploše 15 200 m². Budova je pronajata na 99 % a Office podfond na konci března 2023 úspěšně dokončil odkup 50% podílu v tomto projektu od Immocapu a stal se 100%-ním vlastníkem tohoto projektu.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), činnost Fondu řídí jeho představenstvo.

Administrátorem Fondu a jím vytvořených podfondů je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSC 110 00, IČ 601 92 445.

PŘEDSTAVENSTVO OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022



Marek Herold

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

Marek nastoupil do WOOD & Co. v roce 2013 jako investiční ředitel. Marek se podílel na akvizičních procesech většiny aktiv do realitních fondů v Praze a Bratislavě. V současné době je předsedou představenstva Fondu a také členem dozorčí rady WOOD & Company Financial services, a.s.

V roce 1999 se stal jedním ze zakladatelů společnosti Genesis Capital - private equity fondu zaměřeného na Českou republiku a Slovensko. V roce 2005 nastoupil do nově zřízené private equity pobočky PPF (největší české soukromé finanční skupiny), kde pracoval na středně velkých až velkých ob chodech v regionu střední a východní Evropy. Jako investiční ředitel byl zodpovědný za řadu projektů v České republice, na Ukrajině a v Rumunsku. V roce 2011 nastoupil do společnosti Perun Capital, private equity fondu se sídlem ve Vídni. V Perunu pracoval na řadě „turnaround“ projektů v Maďarsku, na Ukrajině a v Bulharsku. Marek má titul BSc a MSc z University of Bedfordshire.



Ing. Jiří Hrbáček

Místopředseda představenstva od 12. prosince 2018

Jiří má více jak 25 let zkušeností s investičním a finančním řízením a strategickým poradenstvím v oblasti komerčních realit, korporátních financí a private equity.

V rámci realitních fondů WOOD & Company se Jiří stará o strategické řízení, přípravu a implementaci dlouhodobých investičních strategií, vyhledávání nových příležitostí a rozvoj stávajících aktiv v portfoliu fondů WOOD & Company.

Před nástupem do WOOD & Co. působil čtyři roky jako člen představenstva a finanční ředitel developerské skupiny HB Reavis, která patří k předním komerčním developerům v Evropě. Ve svých pozicích ředitele corporate finance ABN AMRO Bank ČR a České spořitelny se Jiří podílel na řadě úspěšných fúzí a akvizic a transakcí na kapitálových trzích. Pracoval také jako člen představenstva ŽB-Trust, investiční společnosti Živnostenské banky. Dále Jiří působil jako člen představenstva a dozorčí rady několika korporací.



Ing. Petr Beneš, MBA

Člen představenstva od 12. prosince 2018

Petr se pohybuje v odvětví financí a investičního managementu již více než 20 let. Ve WOOD & Company má Petr na starosti zejména řízení vztahu s klienty a obchodními partnery, distribuci investičních produktů a spolupodílí se také na přípravě marketingových strategií.

Před nástupem do WOOD & Co. působil sedm let jako generální ředitel penzijních fondů ČSOB a tři roky zastával pozici obchodního ředitele ČSOB Pojišťovny. Petr vystudoval finance na Vysoké škole ekonomické v Praze a má MBA titul z Durham University ve Velké Británii.

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022



Peter Turner, MBA

Předseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

Peter působí ve skupině WOOD & Company již od roku 2006, s mnohaletými zkušenostmi v oblasti investičního bankovníctví, včetně řízení nákupních i prodejních procesů, posuzování, strukturování a vytváření investičních příležitostí, emise dluhopisů, dojednání bankovního financování apod. Podílel se na řadě významných transakcích v nejrůznějších odvětvích, v odvětví komerčních nemovitostí pak působí od roku 2010.

Peter vede akvizice a divestice všech českých aktiv v rámci realitních podfondů WOOD & Company, dále má na starosti vyhledávání a posuzování nových příležitostí a rozvoj stávajících aktiv – zejména jako jednatel pražského nákupního a kancelářského centra HARFA.



Mgr. Radovan Sukup

Místopředseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

Radovan je členem slovenského realitního týmu WOOD & Co. Mezi jeho hlavní úkoly patří správa dvou bratislavských aktiv, Lakeside Park a Westend Tower. Radovan koordinuje procesy due diligence a zabývá se oceňováním a posuzováním nových akvizičních příležitostí.

Radovan má více než devět let zkušeností ve finančním sektoru. Před svým nástupem do WOOD & Co. pracoval v oddělení auditu společnosti PricewaterhouseCoopers. Má rozsáhlé zkušenosti s poradenstvím v oblasti fúzí a akvizic v různých odvětvích, jako jsou energetika, veřejné služby, silniční a železniční infrastruktura, zdravotnictví a nemovitosti. Mimo jiné je členem investičního týmu CTI Group a ředitelem a členem představenstva několika portfoliových společností v rámci skupiny WOOD & Co.



Mgr. Martin Šmigura

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

Martin působí ve WOOD & Company jako investiční ředitel pro skupinu realitních aktivit na Slovensku. Mezi jeho úkoly patří strategické řízení portfolia, vedení bratislavského realitního týmu a koordinace rozvoje slovenských portfoliových aktiv spadajících do fondů WOOD & Co.

Martin má více než 15 let zkušeností v oblasti poradenství pro kupující i prodávající strany, investičního bankovníctví a private equity. V průběhu let pracoval na řadě transakcích na slovenském i českém trhu ve více odvětvích, včetně energetiky, veřejných služeb, zdravotnictví, telekomunikací a dalších. Martin je aktivní také v odvětví odpadového hospodářství jako investiční ředitel skupiny KOSIT Group a je ředitelem několika portfoliových společností v rámci skupiny WOOD & Co.

Za rozhodné období se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

ADMINISTRÁTOR FONDU OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022

WOOD & Company investiční společnost, a.s.

IČ: 601 92 445, Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00.

Při výkonu funkce zastupuje:



RNDr. Jaroslav Krabec, CSc., CFA

Předseda představenstva od 13. listopadu 2009

Jaroslav Krabec se na finančních trzích pohybuje profesionálně již od roku 1994. Do WOOD & Company Financial Services, a.s. nastoupil jako investiční ředitel oddělení Asset Management v roce 2008. Předtím působil v ING Investment Management v Praze a ING DSS v Bratislavě, kde byl členem představenstva a ředitelem investičního oddělení.

Jaroslav má bohatou zkušenost se správou širokého spektra portfolií, a to jak v obdobích významného růstu tržních cen rizikových aktiv (1997-99, 2003-07), tak v obdobích těžkých krizí (2000-02, 2008-09).



Ing. Jan Sýkora, MBA

Člen představenstva od 20. června 2011

Jan Sýkora zahájil svoji kariéru v roce 1994, při zakládání společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s. Od roku 1995 působí ve firmě jako partner a řídí její české zázemí. V roce 2001, spolu s panem Vladimírem Jarošem, převzal společnost od zakládajících akcionářů a stal se předsedou představenstva společnosti WOOD & Company Financial Services a.s. Jan Sýkora je zodpovědný za řízení a strategická rozhodnutí v rámci skupiny WOOD & Co. V roce 2009 vedl jednání o akvizici společnosti CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT investiční společnost, a.s.

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

INVESTIČNÍ FONDY, KTERÉ BYLY VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVÁNY ČI ADMINISTROVÁNY SPOLEČNOSTÍ

- **WOOD & Company All Weather dluhopisový fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company All Weather růstový fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Dluhopisový fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **ČCE (A) Restituční podfond**; ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Retail podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Office podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company AUP Bratislava podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ FONDU

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

Fond prostřednictvím svého statutárního orgánu přijal soubor vnitřních předpisů. Tyto vnitřní předpisy vycházejí z požadavků stanovených všeobecně závaznými právními předpisy, včetně právních předpisů Evropské unie a podléhají pravidelné aktualizaci, jakož i interní kontrole ze strany compliance a vnitřního auditu. Mezi tyto vnitřní předpisy patří mj. organizační řád, který je základní normou řízení a správy Fondu. Jelikož Fond není povinen nad rámec interních směrnic a právních předpisů dodržovat jakékoliv kodexy řízení a správy společností, Fond pro své řízení a správu nepřijal dobrovolně žádný takový kodex.

INFORMACE O POSTUPECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU POUŽÍVANÝCH NAD RÁMEC POŽADAVKŮ ZÁKONA A JEJICH PODROBNÝ POPIS, POKUD JE FOND POUŽÍVÁ

Fond ke dni vypracování této výroční finanční zprávy používá pouze postupy řízení a správy Fondu tak, jak vyžadují relevantní právní předpisy. Žádné další postupy řízení a správy Fond nepřijal.

POPIS HLAVNÍCH PARAMETRŮ SYSTÉMŮ VNITŘNÍ KONTROLY A ŘÍZENÍ RIZIK VE VZTAHU K PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Fond v souladu s ust. § 19a zákona č. 563/1991, o účetnictví, aplikoval při sestavení účetní závěrky mezinárodní účetní standardy. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a interních 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. Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna na dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE FONDU

Fond má právní formu akciové společnosti s proměnným základním kapitálem v souladu s ust. § 154 a násl. ZISIF. Dle ust. § 154 odst. 2 ZISIF přitom může být akciovou společností s proměnným základním kapitálem pouze investiční fond.

Akciové společnosti s proměnným základním kapitálem se v souladu s § 158 až 163 ZISIF se dělí na akcie zakladatelské a akcie investiční. Toto rozdělení na akcie zakladatelské a investiční je rovněž popsáno ve stanovách Fondu (např. v čl. 3.4, čl. 5, čl. 8) a obdobně i ve statutu Fondu (např. v kapitole „Vymezení pojmů“, čl. 1, čl. 9).

Zakladatelské akcie označují akcie Fondu, které upsali zakladatelé Fondu a s nimiž není spojeno právo na jejich odkoupení na účet Fondu ani jiné zvláštní právo a které jsou kusovými kmenovými akciemi na jméno bez jmenovité hodnoty.

Investiční akcie označují zaknihované kusové akcie Fondu na jméno a bez jmenovité hodnoty, vydávané pro jednotlivé podfondy Fondu, které představují stejné podíly na fondovém kapitálu příslušného podfondu a je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet příslušného podfondu.

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

POPIS SLOŽENÍ A POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ VEDOUcíHO ORGÁNU FONDU

Personální složení vedoucího orgánu, včetně stručného představení všech členů vedoucího orgánu Fondu, je detailněji rozepsáno v rámci této výroční finanční zprávy v kapitole Statutární orgány a investiční tým.

Postavení, působnost, způsoby jmenování, zasedání a rozhodování představenstva, resp. dozorčí rady, jakožto vedoucího orgánu Fondu jsou upraveny zejména ve stanovách Fondu, a to ve člancích 28 až 31 (představenstvo) a 32 až 36 (dozorčí rada). Stanovy Fondu jsou veřejně dostupné na webových stránkách Fondu, popř. ve sbírce listin na internetových stránkách obchodního rejstříku provozovaného Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Představenstvo/dozorčí rada je schopné usnášet se, jen je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů představenstva/dozorčí rady. Každý člen představenstva/dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy. Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva/dozorčí rady, může představenstvo/dozorčí rada činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání představenstva/dozorčí rady.

Do působnosti dle čl. 28.3 stanov Fondu patří:

- řídit činnost Fondu a zabezpečovat její obchodní vedení,
- vykonávat řídicí působnost ve smyslu právních předpisů upravujících obhospodařování a činnost investičních fondů,
- poskytovat součinnost administrátorovi potřebnou pro zajištění řádné administrace podfondů a vykonávat dohled nad jeho činností,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,
- měnit stanovy Fondu 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,
- schvalovat vytvoření podfondu a určení jeho investiční strategie,
- rozhodovat o zrušení podfondu s likvidací,
- schvalovat změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů,
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu Fondu, tedy zejm. dozorčí radě, investičnímu výboru nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dle čl. 32 stanov Fondu dohlíží na řádný výkon působnosti představenstva a činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dozorčí rada dále 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.

K jednotlivým podfondům se zřizují investiční výbory jako poradní orgány Fondu. O zřízení investičního výboru k určitému podfondu rozhoduje valná hromada Fondu. Valná hromada Fondu rovněž rozhoduje o počtu jeho členů a volí a odvolává jeho členy. V souladu s čl. 37.2 stanov působnost investičního výboru daného podfondu vykonává představenstvo Fondu, dokud valná hromada nerozhodne o zřízení investičního

výboru jako samostatného orgánu k určitému podfondu. Ke dni vypracování této výroční finanční zprávy valná hromada nerozhodla o zřízení investičního výboru, proto její působnost vykonává představenstvo Fondu. Podrobnosti ohledně působnosti a postavení investičních výborů ve vztahu k jednotlivým podfondům stanoví statuty podfondů.

Fond dále upravil svůj statut a zavázal se v něm ke zřízení výbor pro audit, do okamžiku jmenování členů výboru vykonává jeho činnosti kontrolní orgán Fondu, tj. dozorčí rada. Činnost výboru pro audit zejména spočívá ve sledování účinnosti vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnosti vnitřního auditu či sledování postupů při sestavování účetní závěrky.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY FONDU

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 50 % 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, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá představenstvo náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 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 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.

V působnosti valné hromady Fondu v souladu s čl. 1.17 statutu Fondu je mimo jiné:

- rozhodování o změně stanov Fondu, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o zvýšení či snížení základního zapisovaného kapitálu Fondu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- volba a odvolání člena představenstva Fondu,
- volba a odvolání členů dozorčí rady Fondu,
- schvalování rozhodnutí o přeměně Fondu,
- schvalování rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- rozhodování zřizování investičních výborů k jednotlivým podfondům, o počtu členů investičního výboru, jejich volba a odvolání,
- schvalování řádné nebo mimořádné účetní závěrky Fondu a jeho podfondů, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- 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,
- rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,

- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- rozhodování o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, zákon o investičních společnostech a investičních fondech nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

Podrobnosti týkající se valné hromady jsou blíže upraveny ve stanovách Fondu (čl. 22 až 27 stanov Fondu).

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O VŠECH PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH, KTERÉ PŘIJALI SOUHRNNĚ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY OD FONDU A OD OSOB OVLÁDANÝCH FONDĚM

Členové představenstva a dozorčí rady Fondu za předmětné účetní období nepřijali od Fondu, ani od osob ovládaných Fondem žádné nepeněžité příjmy.

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VLASTNĚNÝCH ČLENY PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY

Fond uvádí, že žádný ze členů představenstva a dozorčí rady nevlastní zakladatelské akcie Fondu, resp. jiný cenný papír zakládající obdobná práva, jaká mají vlastníci zakladatelských akcií Fondu. Členové představenstva a dozorčí rady ovšem vlastní investiční akcie Fondu. Na konci účetního období vlastnili v souhrnu členové představenstva 101 633 ks investičních akcií podfondu Office (EUR třída) a 15 740 ks investičních akcií podfondu Retail (EUR třída). Členové dozorčí rady vlastnili na konci účetního období v souhrnu 59 901 ks investičních akcií podfondu Office (EUR třída) a 20 745 ks investičních akcií podfondu Retail (EUR třída).

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti představenstva Fondu. Členové představenstva a dozorčí rady vykonávají funkci člena představenstva, resp. dozorčí rady, bezplatně. Detailní přehled veškerých odměn poskytnutých Fondem nebo splatných v průběhu skončeného účetního období je popsán ve zprávě o odměňování. Zpráva o odměňování bude představenstvem předložena ke schválení valné hromadě, která schvaluje tuto účetní závěrku.

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI UPLATŇOVANÉ NA VEDOUcí ORGÁN FONDU

Popis politiky rozmanitosti není Fond v souladu s § 118 odst. 4 písm. h) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, povinen vypracovat, jelikož k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň 2 hraniční hodnoty podle § 1b odst. 3 zákona č. 563/1991, o účetnictví. Fond se ovšem principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby veškeré orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční finanční zprávy. Cenné papíry vydávané Fondem se dělí:

Zakladatelské akcie

- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Listinná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

- Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
- Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 85 ks
- Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Investiční akcie podfondu Retail a Office

- Název a ISIN:
 - Retail podfond EUR třída: CZ0008042124
 - Retail podfond CZK třída: CZ0008045192
 - Office podfond EUR třída: CZ0008042769
 - Office podfond CZK třída: CZ0008045200
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Zaknihovaná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Obchodovatelnost: Tyto investiční akcie byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha v období od 7. 2. 2022
- Podíl těchto akcií na celkovém akciovém kapitálu z povahy právního uspořádání akciové společnosti s proměnným základním kapitálem není možné vyjádřit, neboť investiční akcie se nezapočítávají na základní kapitál.

Investiční akcie podfondu AUP Bratislava

- Název a ISIN:
 - AUP Bratislava podfond EUR třídu: CZ0008044914
 - AUP Bratislava podfond CZK třídu: CZ0008045523
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Zaknihovaná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Obchodovatelnost: Tyto investiční akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
- Podíl těchto akcií na celkovém akciovém kapitálu z povahy právního uspořádání akciové společnosti s proměnným základním kapitálem není možné vyjádřit, neboť investiční akcie se nezapočítávají na základní kapitál.

OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPIRŮ

Hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníci zakladatelských akcií. Převádějící vlastník zakladatelských akcií oznámí záměr převést zakladatelské akcie ostatním vlastníkům zakladatelských akcií tak, že jim tento záměr odešle v písemné formě na adresu uvedenou v seznamu akcionářů, případně jim tento záměr proti potvrzení písemně předá. Vlastníci zakladatelských akcií mají právo vykoupit zakladatelské akcie poměrně podle velikosti svých podílů.

Předkupní právo mají vlastníci zakladatelských akcií i v případě, že některý z vlastníků zakladatelských akcií převádí zakladatelské akcie bezúplatně; v takovém případě mají vlastníci zakladatelských akcií právo zakladatelské akcie vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Pokud má dojít v důsledku převodu zakladatelských akcií k nabytí nebo zvýšení kvalifikované účasti na společnosti, musejí osoba nebo osoby jednající ve shodě oznámit svůj záměr a získat předchozí souhlas České národní banky v souladu s § 520 a násl. Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Převoditelnost investičních akcií Fondu obecně omezena není. Tím nejsou dotčena relevantní ustanovení zákona o investičních společnostech a investičních fondech, resp. statutu Fondu, které stanoví základní požadavky na osobu kvalifikovaného investora.

VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH FONDU

Hlasovací práva jsou spojena se zakladatelskými akciemi. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo s výjimkou případů uvedených v § 162 odst. 2 ZISIF. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu, je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze příslušného podfondu a na likvidačním zůstatku při zániku pouze tohoto podfondu s likvidací. S investičními akciemi, které byly vydány ke konkrétnímu podfondu, je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet tohoto podfondu za podmínek blíže stanovených statutem daného podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Struktura vlastníků zakladatelských akcií Fondu je blíže upravena ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční finanční zprávy.

VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY, VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

Fond, s výjimkou shora uvedených cenných papírů, neemituje žádné jiné účastnické cenné papíry se zvláštními právy.

OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

Hlasovací práva spojená s akciemi Fondu lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech. Stanovy Fondu žádná zvláštní omezení hlasovacích práv nepřipouští.

SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI

Fondu nejsou známy jakékoliv smlouvy uzavřené mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ ŘÍDÍCÍHO ORGÁNU FONDU A ZMĚNU STANOV FONDU

Volba a odvolání člena představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami je v působnosti valné hromady.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada na návrh představenstva nebo na základě protinávrhů akcionářů nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI PŘEDSTAVENTVA

Představenstvo Fondu nedisponuje žádnou zvláštní působností. Základní působnost představenstva je blíže popsána výše v kapitole „Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu“.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY, KTERÉ NABUDOU ÚČINNOSTI V PŘÍPADĚ ZMĚNY OVLÁDÁNÍ

Fond uvádí, že neuzavřel žádnou významnou smlouvu ve smyslu § 118 odst. 5 písm. i) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve které by byl Fond smluvní stranou a která by nabyla účinnosti, změnila se nebo zanikla v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí.

SMLOUVY MEZI FONDEM A ČLENY ŘÍDICÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚSTNANCI V SOUVISLOSTI S NABÍDKOU PŘEVZETÍ

Mezi Fondem a členy představenstva, resp. dozorčí rady, ani mezi Fondem a jeho zaměstnanci nejsou uzavřeny žádné smlouvy, kterými by byl Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

INFORMACE O PROGRAMECH UMOŽŇUJÍCÍCH NABÝVAT ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPIŘY FONDU

Fond nemá žádný opční program, tzn. členové představenstva a dozorčí rady, resp. zaměstnanci Fondu nemají nárok na získání opčních práv k akciím Fondu.

ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY

Zásady pro výplatu dividendy jsou stanoveny v příloze 3 článku 3 statutu Fondu, a to ve vztahu k investičním akciím podfondu AUP Bratislava. U ostatních podfondů Fondu se s ohledem na tržní situaci dividendy nevyplácí, neboť je pro investory výhodnější realizovat nárůst hodnoty prostřednictvím reinvestic daného podfondu.

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

		2022
ISIN EUR třída		CZ0008042124
ISIN CZK třída		CZ0008045192
Vznik podfondu		10. 6. 2016
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem	
Daňový domicil		Česká republika
Měna podfondu		EUR, CZK
Distribuce výnosu		Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

Podfond investuje do komerčních realit v České republice a je primárně zaměřen na maloobchodní a administrativní centra. Podfond drží ve svém portfoliu stoprocentní podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o., která vlastní Obchodní a administrativní centrum Harfa na Praze 9 (dále jen „Harfa“). Dále má Podfond ve svém portfoliu stoprocentní podíl ve společnosti Krakov Holding s.r.o., která vlastní obchodní centrum Krakov na Praze 8 (dále jen „Krakov“). Podfond aktivně vyhledává nové investiční příležitosti do svého portfolia v oblasti maloobchodních center.

Cílem Podfondu je dlouhodobě aktivně a efektivně spravovat Harfu a Krakov a případně další aktiva v segmentu maloobchodních center s cílem využít jejich růstového potenciálu. Podfond využívá konzervativní míru zadlužení. Podfond cílí dosahovat pro své investory dlouhodobý výnos 8-10 % p.a. Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu strategií zaměřenou na akvizice a následnou správu nemovitostních společností. Podfond vydává třídu investičních akcií denominovanou v eurech (EUR) a třídu denominovanou v korunách českých (CZK). Měnové riziko EUR třídy nebude aktivně řízeno. Měnové riziko CZK třídy bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let.

Podfond může doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Výkonnost portfolia podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.



¹ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2022 dle metodiky RICS

² Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 151,99 % od založení podfondu dne 10. 6. 2016 do 31. 12. 2022 (EUR třída investičních akcií)

KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	61 800 m ²	15 700 m ²
NOI ³	10,5 mil. EUR	3,5 mil. EUR
Průměrná obsazenost	91 %	99 %
Aktuální ocenění (RICS)	213,36 mil. EUR ⁴	
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	60,18 %	

AKTIVA V PORTFOLIU

Obchodní a administrativní centrum Harfa



Harfa je jedním z největších obchodních a administrativních center v Praze. Celý komplex se skládá z obchodního centra Galerie Harfa o rozloze 40 500 m² a z moderních kancelářských prostor Harfa Office Park s celkovou pronajímatelnou plochou 21 300 m².

Administrativní budova se rozprostírá na 11 nadzemních patrech a nabízí flexibilní kancelářské prostory s nejvyššími standardy. Nájemníci mají k dispozici kvalitní zázemí, mohou využívat služeb mnoha restaurací, fitness centra s bazénem a vířivkou a téměř každé pracovní místo nabízí panoramatický

³ Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31. 12. 2022

⁴ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2022 dle metodiky RICS

výhled na Prahu. Komplex disponuje střešní terasou, která nabízí atraktivní sportovní a multimediální atrakce.

Obchodní centrum Harfa nabízí služby více než 160 obchodů. Mezi dlouhodobými nájemníky jsou významné společnosti jako Ahold, CCC, Datart, H&M, Sinsay nebo HalfPrice

Výhodou je atraktivní lokalita přímo na stanici metra Českomoravská u pražské O2 arény na Vysočanech. V bezprostřední blízkosti se nachází autobusové a tramvajové zastávky, nedaleko je pak vlakové nádraží Praha Libeň. Komplex disponuje dvoupodlažním podzemním parkovacím centrem s kapacitou 1 600 míst.

Komplex budov byl oceněn prestižním certifikátem energetické úspornosti Leed Gold.

Bezprostřední okolí společenského symbolu pražských Vysočan, nákupního centra Galerie Harfa a přilehlé administrativní budovy Harfa Office Park, prochází silným rozvojem. V roce 2019 byl do provozu uveden nejmodernější kongresový komplex v České republice - O2 Universum s celkovou kapacitou 10 tisíc návštěvníků. Komplex přímo sousedí s Harfou. Nové obyvatele přivítal developerský projekt nabízející 249 bytových jednotek přímo vedle nákupního centra. Novou klientelu přináší také přilehlé administrativní objekty. Kancelářská budova Harfa Office Center s plochou více než 30 000 m², která byla dokončena během roku 2019, je sídlem společností CETIN a ISCARE. Obdobnou nájemní plochu nabízí ke konci roku 2021 projekt Harfa Business Centre. V průběhu roku 2021 byl navíc dokončen 4* hotel s kapacitou 200 pokojů, který nabízí ubytování návštěvníkům kongresů, kulturních a sportovních utkání. V okolí Harfy probíhá intenzivní residenční výstavba.

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum HARFA

Zahájení provozu	Q4 2010
Podlahová plocha	40 500 m ²
Počet parkovacích míst	1 300
Hlavní nájemníci	Ahold, H&M, CCC, HalfPrice, DATART, Sinsay

HARFA Office Park

Zahájení provozu	Q1 2011
Podlahová plocha	21 300 m ²
Počet parkovacích míst	300
Hlavní nájemníci	ING Bank, LG, MŠMT

Obchodní centrum Krakov



Obchodní centrum Krakov se nachází v centrální části pražských Bohnic. Nájemníkům nabízí přibližně 15 700 m² prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

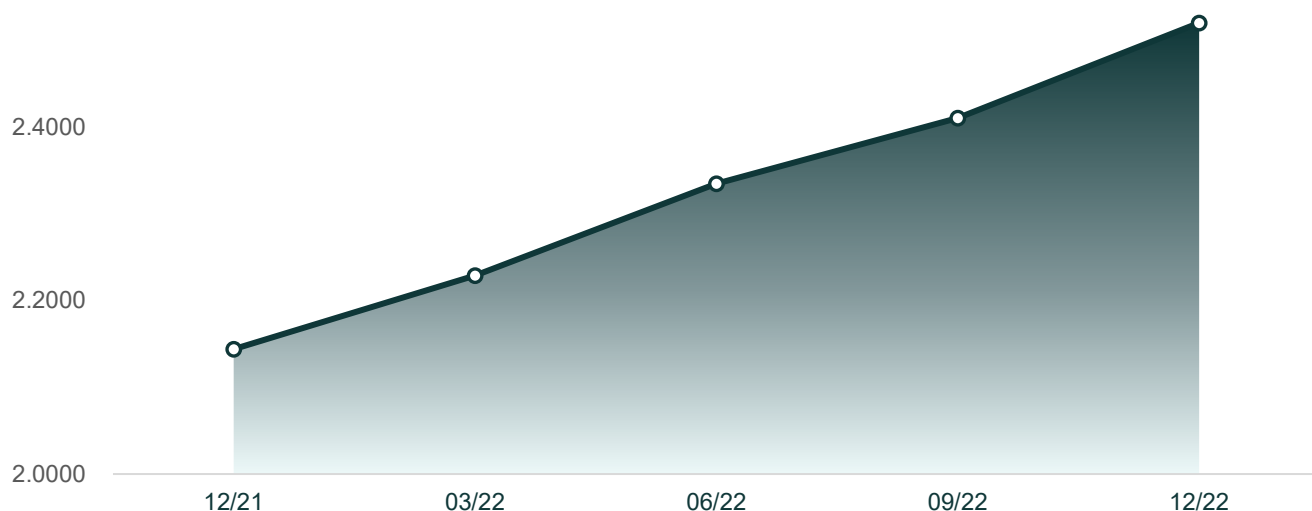
Obchodní centrum Krakov nabízí služby sedmdesáti obchodních jednotek. Mezi dlouhodobé nájemníky patří společnosti Billa, Fit2b, Datart, Sportisimo, C&A a Česká pošta. Mezi maloobchodní značky, které jsou zastoupeny, jsou společnosti Delmart, Grand Optical, Orsay a Running Sushi.

O kvalitě obchodního centra svědčí i ocenění v 16. ročníku prestižní soutěže Best of Realty, ve které získala nemovitost 3. místo.

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum KRAKOV

Zahájení provozu	Q4 2013
Podlahová plocha	15 700 m ²
Počet parkovacích míst	300
Hlavní nájemníci	Billa, Fit2b, C&A, DATART, Sportisimo, Česká pošta

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)**

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2021	56,6073
31. 3. 2022	59,0893
30. 6. 2022	62,4282
30. 9. 2022	65,2336
31. 12. 2022	68,5335

WOOD & Company Retail podfond vydává od 29. června 2020 kromě eurové třídy investičních akcií také korunovou třídu investičních akcií, která umožňuje investovat do podfondu v CZK.

ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍCH PĚT UPLYNULÝCH OBDOBÍ

	2018	2019	2020	2021	2022
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	59 983 685	77 140 825	73 626 618	76 125 285	92 387 195
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii na konci období v eurové třídě (EUR)	1,7563	1,9104	1,9961	2,1439	2,5199
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	N/A	N/A	52,9119	56,6073	68,5335

K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu celkem 35 180 746 kusů investičních akcií Retail podfondu eurové třídy.
 K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu celkem 1 313 791 kusů investičních akcií Retail podfondu korunové třídy.

Ve sledovaném období Retail podfond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Retail podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 20 545 tis. Kč a 46 677 tis. Kč jako výkonnostní odměna.

Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 620 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 216 tis. Kč a 7 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	27 592 875,3	76 470 000,0	69,76
08155381	Krakov Holding s.r.o.	3 420 850,6	15 250 000,0	13,91
UVA120180	Poskytnutá půjčka Krakov Holding s.r.o.	9 122 952,5	10 940 741,4	9,98
bú-EUR	bankovní účet v EUR	3 327 388,9	3 325 630,5	3,03
TV143207	depozitum v CZK	1 866 058,5	1 867 909,0	1,70

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2022 dosahovala hodnoty 1,1865. V roce 2021 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1,1162. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

Závěrka výše uvedeného podfondu tvoří Přílohu č. 1 této výroční finanční zprávy.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

Název společnosti: WOOD & Company investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.
WOOD & Company Retail podfond

Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1

Právní forma: akciová společnost

IČ: 751 59 821

Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

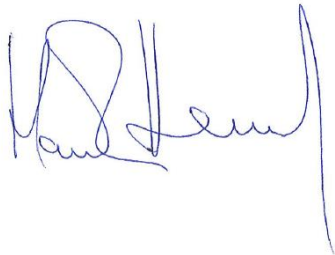
Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 24. května 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem,
a.s.**

WOOD & Company Retail podfond

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící
31. prosince 2022**

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém
Evropskou unií upravenými právem Evropských společenství

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	33
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022	34
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	35
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	36
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	38
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	39
2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ	40
3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY“	41
4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	44
4.1. Účetní principy	44
4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2022	44
4.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	45
4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti.....	46
4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	49
4.4. Zachycení operací v cizích měnách	49
4.5. Finanční nástroje.....	49
4.6. Daně.....	53
4.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	54
4.8. Emitované dluhové cenné papíry	54
4.9. Účasti s rozhodujícím vlivem	54
4.10. Investiční akcie Podfondu	55
4.11. Regulační požadavky.....	55
5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	56
5.1. Čisté úrokové výnosy	56
5.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	56
5.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	57
5.4. Správní náklady.....	57
6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	58
6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	58
6.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	58
6.3. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	58
6.4. Ostatní finanční aktiva	59
6.5. Ostatní finanční pasiva	59
6.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	60
6.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	60
6.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	61
6.9. Informace o segmentech	62
8. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	64
9. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU	70
10. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....	73
11. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	74
11.1. Klíčové vedení Podfondu	74
11.2. Ostatní spřízněné osoby.....	74

12.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	75
13.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	76
14.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	77

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

(v tisících Kč)

	Pozn.	2022	2021
Výnosy z úroků počítané metodou efektivní úrokové míry	5.1	20,417	12,078
Náklady na úroky počítané metodou efektivní úrokové míry	5.1	-14,095	-11,198
Náklady na poplatky a provize	5.2	-69,160	-45,619
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	5.3	349,404	74,507
Výnosy z dividend		350	0
Správní náklady	5.4	-360	-216
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		286,556	29,552
Daň z příjmů	6.8	-2,013	21
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		284,543	29,574
Ostatní úplný výsledek		0	0
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		284,543	29,574
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		284,543	29,574

Čistý zisk na akcii je v roce 2022 7.79 Kč (2021: 0.81 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 10 Zisk / Ztráta na akcii.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.1	135,490	171,034	32,904
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	6.2	285,279	266,820	254,742
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	6.3	2,211,928	1,889,211	1,870,844
Ostatní finanční aktiva	6.4	8,305	4,118	511
Pohledávky z daně z příjmů		336	1,203	0
AKTIVA CELKEM		2,641,338	2,332,387	2,159,001

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	6.6	277,638	285,542	101,819
Ostatní finanční pasiva	6.5	135,783	154,371	122,596
Daňové závazky		0	0	2,256
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		413,421	439,913	226,671
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	6.7	2,227,917	1,892,474	1,932,330
PASIVA CELKEM		2,641,338	2,332,387	2,159,001

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	1,892,474	1,932,330
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	284,543	29,574
Vydané během období	216,867	29,235
Odkoupené během období	-166,921	-98,072
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	955	-594
Zůstatek na konci období	2,227,917	1,892,474

Podfond nemá vlastní kapitál, proto nesestavuje výkaz o změnách vlastního kapitálu.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	286,556	29,552
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	955	-594
<i>Změna stavu aktiv a pasiv</i>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	-320,693	-18,367
Ostatní finanční aktiva	-4,188	-3,528
Ostatní finanční pasiva	-12,394	31,775
Úhrada daně z příjmů	-1,146	-3,517
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-50,910	35,321
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-2,373	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-18,459	-12,078
Přijaté dividendy a jiné výplaty	350	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-20,482	-12,078
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	216,867	29,235
Investiční akcie odkoupené	-166,921	-98,072
Vyplacené kupony držitelům dluhopisů	-14,098	-6,456
Prodané dluhopisy	0	190,180
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	35,848	114,887
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKIVALENTŮ	-35,544	138,130
Kurzové rozdíly v hotovosti		

PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	171,034	32,904
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	135,490	171,034

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company Retail podfond (dále jen „Podfond“) byl vytvořen jako podfond investičního fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“).

Funkci administrátora vykonává na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 10. června 2016. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým (viz bod 1. přílohy účetní závěrky Fondu).

Fond shromažďuje na účet Podfonde peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfonde.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19.8.2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Ve smyslu Zákona je Podfond fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky.

Podfond není samostatnou právní osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfonde a Fondem.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018 a ve znění pozdějších dodatků k této smlouvě.

Od 7. února 2022 je možné na pražské burze obchodovat investiční akcie WOOD & Company Retail podfonde jak v korunové, tak v eurové třídě. Samotnému listingu předcházela převod obou podfonde ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY K 31. PROSINCI 2022

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

Za účetní období se v představenstvu Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

Za účetní období se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Podfond přijal v souladu se zákonem o účetnictví pro zpracování účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). V souladu se standardem IFRS 1 je datem přechodu na IFRS 1. leden 2021. Komentář k přechodu na IFRS je uveden dále v této kapitole, sesouhlasení mezi IFRS a údaji z účetních závěrek podle předchozích účetních standardů je provedeno v kapitole 3. Důležitá účetní pravidla, která byly aplikována pro přípravu finančních výkazů sestavených k 31. 12. 2022 se srovnatelným obdobím 31. 12. 2021 k přípravě počáteční rozvahy k 1. 1. 2021, jsou popsána v kapitole 4.

Pro sestavení počátečního výkazu o finanční pozici Podfondu byly použity hodnoty vykázané k 1.1.2021 a 31. 12. 2021 dle IFRS.

Podfond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o úplném výsledku hospodaření (dle dříve používaných účetních standardů (CAS) obdoba tohoto výkazu jak ho definuje IFRS neexistuje); vliv přechodu k IFRS na finanční výkonnost je prezentován sesouhlasením výkazu zisku a ztráty podle českých účetních pravidel a podle IFRS za poslední období v poslední účetní závěrce Podfondu sestavené podle českých účetních pravidel (tedy za období končící 31. 12. 2021).

Podfond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o peněžních tocích, sesouhlasení výkazu o peněžních tocích podle předchozích účetních pravidel a IFRS není provedeno.

Rozdíly v klasifikaci a ocenění aktiv, závazků, výnosů a nákladů vykázanými podle předchozích účetních standard a IFRS jsou popsány v kapitole 3.

Podfond nevyužil výjimky, které umožňuje IFRS 1 pro prvouživatele IFRS. Popis účetních politik je uveden v kapitole 4.

3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI K 1.1.2021

(v tisících Kč)

Aktiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	32,904	-32,904	A	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	32,904	A	32,904
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,870,844	0		1,870,844
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	254,742	0		254,742
Ostatní finanční aktiva	511	0		511
Pohledávky z daně z příjmů	0	0		0
Aktiva celkem	2,159,001	0		2,159,001

Pasiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	101,819	0		101,819
Ostatní finanční pasiva	124,852	-2,256	B	122,596
Kapitálové fondy	1,010,150	-1,010,150	C	0
Oceňovací rozdíly	1,056,153	-1,056,153	D	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-145,656	145,656	E	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	11,683	-11,683	F	0
Daňové závazky	0	2,256	B	2,256
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)				226,671
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	1,932,330	C, D, E, F	1,932,330
Pasiva celkem	2,159,001	0		2,159,001

SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2021

(v tisících Kč)

Aktiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	171,034	-171,034	A	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	171,034	A	171,034
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,889,211	0		1,889,211
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	266,820	0		266,820
Ostatní finanční aktiva	5,321	-1,203	J	4,118
Pohledávky z daně z příjmů	0	1,203	J	1,203
Aktiva celkem	2,332,387	0		2,322,387

Pasiva	CAS	Úpravy		IFRS
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	285,542	0		285,542
Ostatní finanční pasiva	154,371	0		154,371
Kapitálové fondy	940,720	-940,720	C	0
Oceňovací rozdíly	1,139,000	-1,139,000	D	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-133,973	133,973	E	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	-53,272	53,272	F	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)				439,913
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	1,892,474	C, D, E, F	1,892,474
Pasiva celkem	2,332,387	0		2,332,387

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU K 31.12.2021:

(v tisících Kč)

	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Výnosy z úroků	12,078	0		12,078
Náklady na úroky	-11,202	4	K	-11,198
Náklady na poplatky a provize	-45,619	0		-45,619
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-8,335	82,842	L	74,507
Správní náklady	-216	0		-216
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-53,293	82,845	K, L	29,552
Daň z příjmů	21	0		21
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-53,272	82,846	K, L	29,574

ÚPRAVY ZAHRNÚJÍ:

- A – reklasifikaci zůstatků na běžných účtech z položky "Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami" do položky "Peníze a peněžní ekvivalenty". Položka byla klasifikována v pohledávkách z důvodu stanovené struktury dle českých účetních standardů.
- B – reklasifikaci závazků z daně z příjmu, která byla dle dříve používaných účetních standardů (CAS) vykazována jako součást "Ostatních finančních pasiv" a dle IFRS jsou klasifikovány v položce "Daňové závazky". Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- C – reklasifikaci investičních akcií Podfondu z položky "Kapitálové fondy" do položky "Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií". Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- D – reklasifikaci rozdílů vyplývajících z přecenění finančních aktiv a závazků na reálnou hodnotu z položky "Oceňovací rozdíly" do položky "Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií". Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- E – reklasifikaci položky "Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období" do položky "Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií". Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- F – reklasifikaci položky "Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období" do položky "Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií". Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- J – reklasifikaci pohledávek z daně z příjmu, která byla dle dříve používaných účetních standardů (CAS) vykazována jako součást "Ostatních finančních aktiv" a dle IFRS jsou klasifikovány v položce "Pohledávky z daně z příjmů".
- K – reklasifikaci 4 tis. Kč z položky "Náklady na úroky" do položky "Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací".
- L – reklasifikaci 82 846 tis. Kč, které byly dle CAS vykazovány v reálné hodnotě proti kapitálovým účtům a dle IFRS jsou klasifikovány v reálné hodnotě přes účty výnosů a nákladů. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.

4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretacemi schválenými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) ve znění přijatém EU.

Na úrovni Podfondu se neprovádí konsolidace, protože investice do dceřiných společností splňují charakteristiku Investment Entity dle IFRS 10.28. Investice do dceřiných společností jsou oceněny v reálné hodnotě prostřednictvím výnosů a nákladů.

4.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují za předpokladu schopnosti Fondu pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka vychází ze zásady oceňování majetku historickými cenami s výjimkou těch finančních aktiv a finančních závazků, která jsou v souladu s IFRS oceňována reálnou hodnotou.

Účetní závěrka Podfondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií, výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2021 a 1.1.2021 (datum přechodu na IFRS), ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2021.

Sestavení účetní závěrky Podfondu vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit. Klíčovými zdroji nejistoty je reálná hodnota finančních aktiv a závazků Podfondu. Bližší informace o způsobu stanovení reálné hodnoty a dopadu změn jednotlivých vstupů jsou uvedeny v kapitole 9.

Funkční měnou i měnou vykazování Podfondu je česká koruna (Kč); údaje v této účetní závěrce jsou vykazovány s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2022.

4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2022

4.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- IFRS 3 Podnikové kombinace, IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení, IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva a Roční revize IFRS 2018–2020 (novely)

IASB vydala dílčí novely následujících standardů (novely jsou závazné od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2022, účetní jednotky je ale mohly uplatnit již před tímto datem):

- IFRS 3 Podnikové kombinace (novela): aktualizace odkazu na Koncepční rámec účetního výkaznictví, který byl v posledních letech revidován. Požadavky na účtování podnikových kombinací se nijak nemění.
- IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (novela): v souladu s touto novelou si účetní jednotka již nemůže odečíst od pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku částky, které získala prodejem produktů vyrobených s pomocí tohoto majetku před tím, než byl dán do užívání. Příjmy z tohoto prodeje a související výdaje se budou účtovat do výnosů, resp. do nákladů.
- IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (novela): novela specifikuje náklady na plnění smlouvy, které účetní jednotka zohledňuje při posuzování toho, zda se jedná o nevýhodnou (onerózní) smlouvu.
- V rámci Roční revize IFRS 2018–2020 byly provedeny drobné změny v IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 41 Zemědělství a v Ilustrativních příkladech k IFRS 16 Leasingy.

- IFRS 4 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 4 mění datum ukončení platnosti dočasné výjimky, již standard IFRS 4 Pojistné smlouvy odložil implementaci IFRS 9 Finanční nástroje. Nově účetní jednotky musí přijmout IFRS 9 nejpozději od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023. Novela nemá na účetní závěrku společnosti žádný dopad.

- IFRS 16 Leasingy – Úlevy poskytnuté v souvislosti s pandemií covid-19 po 30. červnu 2021 (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. dubna 2021, lze ji ale uplatnit i dříve, a to na účetní závěrky, které k datu novely nebyly schváleny k vydání. IASB v březnu 2021 novelizovala podmínky praktického zjednodušení, v souladu s nímž nájemci nemusí na úlevy, které jim poskytnou pronajímatelé v přímé souvislosti s koronavirovou pandemií, aplikovat ustanovení IFRS 16 upravující leasingové modifikace. Na základě novely se praktické zjednodušení nyní vztahuje na úlevy na nájemném týkající se splátek původně splatných nejpozději 30. června 2022, a to za předpokladu, že jsou splněny ostatní podmínky pro použití praktického zjednodušení.

Novela nemá na účetní závěrku žádný dopad.

4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly vydány tyto úpravy stávajících standardů přijaté EU, které dosud nenabýly účinnosti:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

Tento standard měl být původně závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2021. Na své schůzi konané v březnu 2020 IASB rozhodla odložit závaznou účinnost na rok 2023. Účetní jednotky mohou standard uplatnit již před tímto datem, avšak pouze za předpokladu, že současně uplatní rovněž IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a IFRS 9 Finanční nástroje. IFRS 17 Pojistné smlouvy definuje zásady účtování, oceňování a vykazování vystavených pojistných smluv a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky. Obdobné zásady jako pro pojistné smlouvy budou podle tohoto standardu platit rovněž pro zajišťovací smlouvy a pro investiční smlouvy s prvky dobrovolné spoluúčasti. Cílem je, aby účetní jednotky poskytovaly o pojistných smlouvách relevantní a věrné informace, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad smluv spadajících do působnosti IFRS 17 na finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky účetní jednotky.

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 17 je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Cílem novely je pomoci společnostem implementovat IFRS 17. Novela zejména snižuje náklady na jeho přijetí zjednodušením některých jeho požadavků a přispívá ke snadnějšímu vysvětlení finanční výkonnosti. Dále usnadňuje přechod na nový standard odložením data jeho účinnosti na rok 2023 a poskytnutím dalších úlev, jejichž cílem je snížit úsilí vyžadované při prvotní aplikaci IFRS 17.

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- IFRS 17 Pojistné smlouvy – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem, pokud přijaly rovněž IFRS 17. Účetní jednotky, které současně prvně uplatní IFRS 17 a IFRS 9, budou mít v souladu s touto novelou možnost využít klasifikační úpravu („classification overaly“) odstraňující možné rozpory v účtování finančních aktiv a závazků z pojistných smluv prezentovaných za předchozí (srovnávací) období. Účetní jednotka, která tuto klasifikační úpravu využije, vykáže srovnávací informace tak, jako kdyby bylo příslušné finanční aktivum již v předchozích účetních obdobích klasifikováno a oceněno v souladu s požadavky IFRS 9. Další výhodou je, že se nebude muset řídit ustanoveními IFRS 9 týkajícími se snížení hodnoty finančních aktiv. Cílem novely je vyhnout se dočasným účetním nesouladům mezi finančními aktivy a závazky z pojistných smluv, a tím zvýšit přínos srovnávacích informací pro uživatele účetních závěrek.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů (novela)

Novela je od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Platí pro změny v účetních pravidlech a změny v účetních odhadech, které nastaly na, resp. po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici „účetních odhadů“, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních pravidel a od oprav chyb.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s pohledávkami a závazky, které vznikají z jedné transakce (novela)

Novela je účinná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. V květnu 2021 vydala IASB novelu IAS 12, která zužuje rozsah výjimky z prvotního rozeznání podle IAS 12 a vysvětluje, jak by společnosti měly účtovat o odložené dani například u leasingových transakcí nebo u závazků z titulu vyřazení z provozu. V souladu s novelou se výjimka z prvotního rozeznání nebude vztahovat na transakce, které vedou ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů. Bude platit pouze v případě, že zaúčtováním leasingového aktiva a závazku z leasingu (nebo závazku z titulu vyřazení z provozu a související aktivní složky) vzniknou zdanitelné a odpočitatelné přechodné rozdíly, které nebudou stejně velké. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č.2: Zveřejňování účetních pravidel.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 a použijí se prospektivně. Dřívější aplikace je povolena. Jakmile účetní jednotka použije úpravy standardu IAS 1, může rovněž použít úpravy Stanoviska k aplikaci IFRS č.2.

Úpravy pozměňují požadavky na zveřejňování účetních politik. Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) účetní politiky namísto podstatných (signifikantních) účetních pravidel. Další úpravy vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) účetní pravidla. Zároveň bylo upraveno Stanovisko k aplikaci IFRS č. 2 přidáním pokynů a příkladů, které vysvětlují a ukazují, jak na informace o účetních pravidlech aplikovat „čtyřstupňový proces stanovení významnosti“.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

b) Následující standardy a úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU:

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé, resp. dlouhodobé (novela)

Úpravy odkládají datum účinnosti novely z ledna 2020 tak aby účetní jednotky aplikovaly úpravy pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

Cílem novely je zajistit konzistentnější uplatňování ustanovení tohoto standardu tím, že účetní jednotky budou díky ní schopné lépe určit, zda mají závazky s neurčitým termínem vypořádání ve výkazu o finanční situaci zařadit jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- Novely IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Novely řeší existující rozpor mezi požadavky IFRS 10 a IAS 28 týkající se účtování ztráty kontroly nad dceřinou společností v případě jejího prodeje nebo vkladu do přidruženého či společného podniku. Hlavním důsledkem novely je, že pokud aktiva, která jsou předmětem transakce, představují podnik (bez ohledu na to, zda je součástí dceřiné společnosti, či nikoli), bude se související zisk nebo ztráta vykazovat v plné výši. Naproti tomu, pokud jsou předmětem transakce aktiva, která nepředstavují podnik (i když jsou součástí dceřiné společnosti), účetní jednotka zaúčtuje pouze částečný zisk nebo ztrátu. V prosinci 2015 IASB odložila termín závazné platnosti novel na neurčito, jeho stanovení bude záviset na výsledku výzkumného projektu věnovaného metodě ekvivalence. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IFRS 16 Leasing: Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena. Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

Úpravy objasňují, jak prodávající-nájemce následně oceňuje prodej a zpětný leasing, který splňuje požadavky standardu IFRS 15 pro zaúčtování jako prodej.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Dlouhodobé závazky s kovenanty (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Úpravy se použijí retrospektivně v souladu s IAS 8 a dřívější použití je povoleno.

Úpravy vyjasňují jak podmínky, které musí účetní jednotky splňovat do dvanácti měsíců po skončení účetního období, ovlivňují klasifikaci závazků.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

Podfond se rozhodl nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti. Jak je uvedeno výše, Podfond neočekává, že by použití výše uvedených standardů a interpretací mělo významný dopad na účetní závěrku.

4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

U pohybů finančních prostředků se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den připsání (resp. snížení) prostředků na bankovní účet.

U nákupů a prodejů finančních aktiv se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den vypořádání obchodu.

4.4. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kurzových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují ve výkazu o finanční pozici v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. V případě finančních nástrojů, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se toto ocenění zvýší o transakční náklady přímo přiřaditelné obstarání nebo vydání finančních nástrojů.

Následně po prvotním vykázání jsou finanční aktiva a finanční závazky oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snižena o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu banky pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje v případě, že Podfondu vyprší smluvní práva na peněžní toky z finančních aktiv, nebo převede práva na přijetí smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nebo ve kterém Podfond nepřenáší ani si neuchová v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nezachová si kontrolu nad finančním aktivem. Finanční závazek je odúčtován, když závazky Podfondu určené ve smlouvě vyprší, jsou splněné nebo zrušené.

Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, finanční aktiva k obchodování a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni, kdy se Podfond zaváže k prodeji těchto aktiv.

Investiční nástroje v naběhlé hodnotě jsou odúčtovány ke dni, kdy je Podfond prodá. Pokud byla kontrola nad investičními nástroji v naběhlé hodnotě převedena na třetí stranu, je účetní hodnota vyřazených aktiv v naběhlé hodnotě nejprve upravena prostřednictvím tvorby nebo rozpuštění opravné položky do zisku nebo ztráty na prodejní cenu nebo hrubou účetní hodnotu, podle toho, která z obou hodnot je nižší.

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když

existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

Cílem posouzení je určit, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest). Tato podmínka je splněna tehdy, pokud úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků plynoucích z aktiva a jejich smluvní peněžní toky splňují podmínku SPPI. Do této kategorie mohou být zařazeny zejména vklady u bank, nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku jsou dluhové nástroje splňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků, pokud drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Do této kategorie mohou být zařazeny nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Do portfolio FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolio FVOCI kapitálové nástroje v roce 2022 nevyužila.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nesplňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků. Do tohoto portfolia jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolia finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou a dluhových finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku Společnost stanoví ztrátu ze znehodnocení ve výši očekávaných ztrát. Výše očekávaných ztrát vychází z historických zkušeností a zohledňuje očekávaný vývoj trhu.

IFRS 9 vyžaduje pro výpočet opravných položek využití třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kreditního rizika k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení nebo mají ke dni účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Dle metodiky Společnosti dochází k významnému nárůstu úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více kritérií. Kvantitativní kritérium vychází ze změn hodnot pravděpodobnosti selhání, Kvalitativní kritéria změny vnějších tržních indikátorů, změny v podmínkách kontraktu a změny v interním posouzení rizika

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Dle metodiky Společnosti je pohledávka znehodnocena zejména pokud je dlužník v prodlení více než 180 dní, dlužník zemřel nebo je dlužník v insolvenční.

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota

stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní:

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoulad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených poskytnutých úvěrů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu o úplném výsledku vykázány samostatně na řádku Výnosy z úroků. Úrokové výnosy z těchto úvěrů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.6. Daně

Splatná daň běžného období představuje daň vypočtenou na základě zdanitelných příjmů za rok za použití daňové sazby účinné k datu sestavení výkazu o finanční situaci a veškeré úpravy závazku z daně z příjmu za předcházející období.

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdíly pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se reviduje ke konci každého účetního období a snižuje do výše, kdy již není pravděpodobné, že vznikne dostatečný zdanitelný zisk, vůči kterému by bylo možné celou pohledávku nebo její část započítat.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

4.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Z pohledu aktiv Podfondu se jedná o významné položky. Reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku. V případě úvěru s tržní úrokovou sazbou se reálná hodnota stanovená znalce rovná jmenovité hodnotě. Pokud by hodnoty nebyly v souladu, Podfond by upravil účetní hodnotu na základě znaleckého posudku.

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

4.8. Emitované dluhové cenné papíry

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

4.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti se přeceňují na základě znaleckého posudku 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech

Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce Úplného výsledku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.10. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí vydané Podfondem splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

Detailnější popis obsahuje kapitola 6.7 a statut Fondu.

4.11. Regulační požadavky

Fond a jeho podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky, sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2022	2021
Výnosy z úroků	20,417	12,078
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	18,459	12,078
Náklady na úroky	-14,095	-11,198
Čisté úrokové výnosy celkem	6,322	880

Podfond k 31.12.2022 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

5.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-69,160	-45,619
na výkon funkce depozitáře	-620	-647
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-67,222	-32,724
ostatní	-1,318	-12,248
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-69,160	-45,619

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondu je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1 % (jednomu procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je účtována čtvrtletně.

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, když hodnota investiční akcie při vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu je vyšší než hodnota investiční akcie v poslední den, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny. Výkonnostní odměna je stanovena progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Podfondu. Výkonnostní odměna je hrazena jednou ročně.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,107.82 EUR vč. DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

5.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Kurzové rozdíly	29,061	-8,339
Přecenění majetkových cenných papírů	320,343	82,846
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	349,404	74,507

5.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Náklady na audit	-360	-216
Správní náklady celkem	-360	-216

Náklady na audit představují 360 tis. Kč (2021: 216 tis. Kč).

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	135,490	171,034	32,904
zůstatky na běžných účtech	90,446	171,034	32,904
ostatní pohledávky	45,045	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	135,490	171,034	32,904

6.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Krakov Holding s.r.o.	285,279	266,820	254,742
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	285,279	266,820	254,742

Pohledávky z poskytnutých půjček jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.3. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majtkové cenné papíry

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Krakov Holding s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	101,000	82,494	367,754
C & R Developments s.r.o.	100%	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	800,000	665,402	1,844,074
CK Energo, s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100,000	100	100

Ve všech společnostech, ve kterých Podfond držel k datu uvedenému výše účasti, vykonává Podfond rozhodující vliv.

Předmětem podnikání všech společností jsou investice do nemovitostí, s výjimkou společnosti CK Energo, jejímž předmětem podnikání je distribuce elektřiny a obchod s elektřinou.

Majetkové cenné papíry a podíly jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 3).

Podíly ve společnostech jsou zastaveny ve prospěch financující banky dle následující tabulky:

Název společnosti	Zástava podílu
Krakov Holding s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 22. července 2019
C & R Developments s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené dne 24. září 2015.
CK Energo, s.r.o.	Není zástava podílu

6.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 8,305 tis. Kč (31.12.2021: 4,118 tis. Kč) tvoří reálná hodnota měnových operací FX Swap oceněná prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	83,722	135,395	108,973
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	51,523	18,431	12,826
Závazky vůči depozitáři	51	52	55
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	350	210	230
Ostatní závazky	138	282	512
Ostatní finanční pasiva celkem	135,783	154,371	122,596

Ostatní finanční pasiva jsou oceňována naběhlou hodnotou s výjimkou Reálné hodnoty měnových obchodů, které Podfond oceňuje reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

V roce 2021 Podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 5.00 %, v nominální hodnotě 300,000 tis. Kč a s datem splatnosti 15. prosince 2023.

Emitované dluhové cenné papíry ve výši 277,638 tis. Kč (2021: 285,542 tis. Kč) jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů.

6.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Investiční akcie Podfondu jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného prodeje investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. Cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.

Ve statutu jsou definovány dva druhy investičních akcií, investiční akcie EUR a investiční akcie CZK. Hodnota investiční akcie EUR Třídy a CZK třídy se liší primárně výší zisku nebo ztráty z přecenění zajišťovacích měnových operací, výkonnostní odměnou a daňovou povinností CZK Třídy. Algoritmus výpočtu vah, které slouží k rozdělení mezi CZK a EUR Třídou, je blíže popsán ve statutu Fondu.

Vydané investiční akcie Podfondu v ks a i tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	35,180,746	1,313,791	36,494,537

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	2,137,878	90,039	2,227,917
NAV k 31.12.2022	2.5199	68.5335	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	34,767,599	771,615	35,539,214

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	1,853,045	43,679	1,896,724
NAV k 31.12.2021	2.1439	56.6073	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

V ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	34,767,599	771,615	35,539,214
Investiční akcie vydané	3,427,849	542,176	3,970,025
Investiční akcie odkoupené	-3,014,702	0	3,014,702
Zůstatek k 31. prosinci 2022	35,180,746	1,313,791	36,494,537

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1,848,796	43,679	1,892,474
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	270,683	13,860	284,543
Investiční akcie vydané	184,367	32,500	216,867
Investiční akcie odkoupené	-166,921	0	-166,921
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	955	0	955
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2,137,878	90,039	2,227,917

6.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

	2022 tis. Kč	2021 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	286,555	29,552
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	14,328	1,478
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-16,036	-4,142
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	3,865	2,664
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0

Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	-145	-21
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	2,013	-21
- Z toho odložená daň	0	0

ODLOŽENÁ DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2022, ani k 31. prosinci 2021 neúčtoval o odložené daňové pohledávce, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

6.9. Informace o segmentech

Pro účely řízení a správy je Podfond organizován do jednoho hlavního provozního segmentu. Všechny činnosti Podfondu jsou vzájemně propojeny a každá činnost závisí na ostatních. V souladu s tím všechna významná provozní rozhodnutí jsou založena na analýze Podfondu jako jednoho segmentu. Finanční výsledky z tohoto segmentu jsou ekvivalentní účetní závěrku Podfondu jako celku.

Výnosy Podfondu pochází z České republiky.

7. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2022 ve výši 2,641,338 tis. Kč, k 31. prosinci 2021 ve výši 2,332,387 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

8. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2022 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	135,490
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	285,279
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,211,928
Pohledávky z daně z příjmů	336
Ostatní finanční aktiva	8,305
Finanční aktiva celkem	2,641,338
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	277,638
Ostatní finanční pasiva	135,783
Finanční závazky celkem	413,421

Podfond investuje prostředky do Nemovitostních společností, a to s dlouhodobým investičním horizontem.

Výkonnost portfolia Podfonde nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

Jednotlivá investiční rozhodnutí jsou na základě volné úvahy činěna portfolio manažerem, který je povinen dodržovat investiční strategii stanovenou statutem a podrobně vymezenou a schválenou investičním výborem.

Dodržování limitů je kromě pravidel vnitřního kontrolního systému zabezpečeno kontrolní činností a dohledem depozitáře v souladu se zákonem a statutem Podfonde.

Tržní riziko Podfonde je popsáno ve statutu Podfonde v článku 5, Rizikový profil. Cílem Podfonde je zhodnocení investice podílníků Podfonde v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech a v korunách českých

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde v článku 5, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfonde je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfonde a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Podfond kalkuloval předpokládané ztráty ze znehodnocení finančních aktiv. Celková předpokládaná výše je nevýznamná.

Maximální výše kreditních ztrát je rovna účetní hodnotě položek nesoucích kreditní riziko.

Hodnocení kreditního rizika protistrany je prováděno na základě interního ratingového systému Podfondu. Vedení Podfondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné, neboť jde o pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. Podfond proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfondu a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti splatit závazky Podfondu, tak schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování. Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond může dále zastavit odkup investičních akcií na dobu uvedenou ve statutu.

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu jsou účasti v nemovitostních společnostech, které jsou z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu nelikvidní.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Peníze a peněžní ekvivalenty	135,490	0	0	0	0	135,490
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	285,279	0	0	285,279
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,211,928	2,211,928
Pohledávky z daně z příjmů	336	0	0	0	0	336
Ostatní finanční aktiva	700	7,605	0	0	0	8,305
Aktiva celkem	136,526	7,605	285,279	0	2,211,928	2,641,338
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	277,638	0	0	0	277,638
Ostatní finanční pasiva	135,783	0	0	0	0	135,783

Pasiva celkem	135,783	277,638	0	0	0	413,421
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2022	743	-270,033	285,279	2,211,928	0	2,227,917

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Peníze a peněžní ekvivalenty	171,034	0	0	0	0	171,034
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	266,820	0	0	266,820
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,889,211	1,889,211
Pohledávky z daně z příjmů	1,203	0	0	0	0	1,203
Ostatní finanční aktiva	0	4,118	0	0	0	4,118
Aktiva celkem	172,237	4,118	266,820	0	1,889,211	2,332,387
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	285,542	0	0	0	285,542
Ostatní finanční pasiva	154,371	0	0	0	0	154,371
Pasiva celkem	154,371	285,542	0	0	0	439,913
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2021	17,866	-281,424	266,820	0	1,889,211	1,892,475

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se se čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

Úroveň krátkodobých finančních prostředků je dostatečná k pokrytí potřeb Podfondu v krátkodobém horizontu.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu.

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Peníze a peněžní ekvivalenty	135,490	0	0	0	0	135,490
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	285,279	0	0	0	0	285,279
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,211,928	2,211,928
Pohledávky z daně z příjmů	336	0	0	0	0	336
Ostatní finanční aktiva	700	7,605	0	0	0	8,305
Aktiva celkem	421,806	7,605	0	0	2,211,928	2,641,338
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	277,638	0	0	0	277,638
Ostatní finanční pasiva	135,783	0	0	0	0	135,783
Pasiva celkem	135,783	277,638	0	0	0	413,421
Čisté úrokové riziko k 31. prosinci 2022	286,022	-270,033	0	0	2,211,928	2,227,917

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Peníze a peněžní ekvivalenty	171,034	0	0	0	0	171,034
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	266,820	0	0	0	0	266,820
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,889,211	1,889,211
Pohledávky z daně z příjmů	1,203	0	0	0	0	1,203
Ostatní finanční aktiva	0	4,118	0	0	0	4,118
Aktiva celkem	172,237	4,118	266,820	0	1,889,211	2,332,387

Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	285,542	0	0	0	285,542
Ostatní finanční pasiva	154,371	0	0	0	0	154,371
Pasiva celkem	154,371	285,542	0	0	0	439,913
Čisté úrokové riziko k 31. prosinci 2021	284,686	-281,424	0	0	1,889,211	1,892,475

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

Změna tržní úrokové míry nemá dopad na ocenění aktiv Podfondu prostřednictvím výnosů a nákladů. U pohledávek z půjček nebankovním subjektům dochází ke změně úročení se změnou tržní úrokové míry.

MĚNOVÉ RIZIKO

Cílem eurové třídy je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu.

Cílem korunové třídy je maximalizace výnosu v české koruně v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko korunové třídy vyplývající denominace podfondu v euro je zajištěno do české koruny. Pro zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 249,916 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12. (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12. (tis. EUR)
EUR	10,166	8,305

Analýza citlivosti měnového rizika

Společnost pravidelně vyhodnocuje možný dopad změn měnových kurzů do úplného výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. Následující tabulka shrnuje dopad změn měnových kurzů do výkazu o úplném výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. (v tis. Kč.) při změně kurzu CZK vůči EUR o +/- 10 procent.

2022	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-222,792	222,792
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-58,073	58,073

2021	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
------	---------------------	---------------------

Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-189,247	189,247
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-37,956	37,956

CENOVÉ RIZIKO

Cenové riziko je rizikem změny cen finančních aktiv a závazků, které Podfond drží. K měření a řízení tržních rizik Podfond používá zejména systém limitů, které vyplývají z potřeb Podfondu a externích požadavků.

Následující tabulka vypočítává analýzu citlivosti čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií. Citlivost představuje posun o +/- 10 procent všech finančních aktiv a závazků v portfoliu Podfondu.

2022	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	221,193	0	221,193
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	221,193	0	221,193

2021	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	188,921	0	188,921
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	188,921	0	188,921

9. Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou

Finanční aktiva a finanční závazky k obchodování a ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výnosům a nákladům jsou v souladu s účetními pravidly vykazována v reálné hodnotě.

Podfond klasifikuje ocenění reálnou hodnotou za použití hierarchie reálné hodnoty, jež odráží významnost vstupů použitých při ocenění. Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),
- jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),
- vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2022	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	8,305	0	8,305	0
Finanční aktiva k obchodování	8,305	0	8,305	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	8,305	0	8,305	0
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	2,497,207	0	285,279	2,211,928
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	285,279	0	285,279	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,211,928	0	0	2,211,928
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	277,638	0	277,638	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	277,638	0	277,638	0
Celkem	2,783,150	0	571,222	2,211,928

FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU NA ZÁKLADĚ ÚROVNĚ 3

2022	Dluhové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	1,889,211

Nákup	51,608
Splacení	-53,826
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	324,934
Konečný zůstatek	2,211,928

2021	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	1,870,844
Nákup	0
Splacení	-64,478
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	82,846
Konečný zůstatek	1,889,211

Následující tabulka shrnuje způsob, jakým je pro finanční aktiva a finanční závazky reálná hodnota stanovena (zejména metoda stanovení reálné hodnoty a vstupy použité pro ocenění):

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Nekotované majetkové cenné papíry	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomocí CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů

Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2022 2,211,928 tis. Kč (2021: 1,889,211 tis. Kč).

10. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

Základní a zředěný čistý zisk z pokračující činnosti na běžnou akcii byl určen následovně:

	2022	2021
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	284,543	29,574
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	36,528,033	36,451,718
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	7.79	0.81

11. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

11.1. Klíčové vedení Podfondu

O aktivitách Podfondu rozhoduje klíčové vedení Fondu, které zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Podfondu. Během účetního období Podfond nevyplatil členům klíčového vedení žádné odměny.

11.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobu, neměl Fond v účetním období od 1.1.2022 do 31.12.2022 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

12. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

13. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Retail podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2022, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Retail podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na podfondu a fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 2 přílohy individuální účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že účetní závěrka společnosti v účetním období končícím k 31. prosinci 2022 je první účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku podfondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo fondu plánuje zrušení podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví podfondu odpovídá dozorčí rada fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25. května 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

		2022
ISIN EUR třída		CZ0008042769
ISIN CZK třída		CZ0008045200
Vznik podfondu		24. 5. 2017
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem	
Daňový domicil		Česká republika
Měna podfondu		EUR, CZK
Distribuce výnosu		Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

Investičním cílem podfondu je zhodnocení investičních akcií. Investiční strategie je zacílena na investice do nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správu budov v segmentu zahrnujícím především kancelářské budovy a potenciálně ostatní komerční aktiva umístěná v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech České republiky a Slovenské republiky. Podfond zamýšlí rozšířit své geografické zaměření na varšavský kancelářský trh. Podfond může doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Podfond vydává třídu investičních akcií denominovanou v eurech (EUR) a třídu denominovanou v korunách českých (CZK). Měnové riziko EUR třídy nebude aktivně řízeno. Měnové riziko CZK třídy bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je dlouhodobý, a to minimálně 5 let. Výkonnost portfolia Podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.



⁵ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2022 dle metodiky RICS

⁶ Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 84,04 % od založení podfondu dne 30. 6. 2017 do 31. 12. 2022 (EUR třída investičních akcií)

KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU**2022**

Celková pronajímatelná plocha	218 300 m ²
Počet aktiv	10
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě
NOI ⁷	33,43 mil. EUR
Průměrná obsazenost	93,1 %
WAULT	4,13 let
Aktuální ocenění (RICS)	467,0 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	54,82 %

AKTIVA V PORTFOLIU**Aupark Tower**

⁷ Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31. 12. 2022

Aupark Tower je prémiová kancelářská budova třídy A s celkovou pronajímatelnou plochou 32 600 m². Budova je přímo napojená na nejnavštěvovanější obchodní centrum Aupark, jedno z prvních center v Bratislavě. Aupark se nachází ve vyhledávané části města v blízkosti dálničních spojení na Vídeň, Brno a Budapešť. V bezprostřední blízkosti leží park Sad Janka Kráľa a vyhlídková věž UFO. Historické centrum města je vzdáleno pouhých 10 minut chůze.

Diverzifikované složení nájemníků zaručuje stabilní peněžní tok a silný potenciál pro budoucí rozvoj. Mezi dlouhodobé nájemníky budovy patří významné slovenské i mezinárodní společnosti. Přibližně 65 % výnosu pak zajišťují tři klíčoví nájemníci, kterými jsou společnosti O2, ESET a AT&T. Budova disponuje flexibilní strukturou podlaží, vycházející vstříc potřebám nájemníků různého typu, a nabízí dobrý poměr parkovacích míst k pronajímatelné ploše.

Za akvizici budovy do realitního portfolia získala WOOD & Co. prestižní ocenění za nejlepší investiční transakci na trhu komerčních nemovitostí na CIJ Awards Slovakia 2018. Budova je ohodnocena ratingem BREEAM Excellent.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Excellent
Počet pater	22 (z toho 21 nadzemních a 1 podzemní)
Pronajímatelná plocha	32 600 m ²
Parkování	1:42 (763 míst)
Datum kolaudace a developer	2008, HB Reavis Group
Datum akvizice	červen 2018

Westend Tower



WESTEND Tower je 16 patrová kancelářská budova o celkové pronajímatelné ploše 8 400 m². Nemovitost nacházející se v atraktivní lokalitě bratislavské Patrónky patří mezi jedno z nejmodernějších business center ve městě. WESTEND Tower těží z vynikající polohy uprostřed kancelářské čtvrti v blízkosti historického centra města. Dobrou dopravní dostupnost pak zajišťuje nedaleké dálniční spojení na Prahu, Brno, Vídeň a Budapešť. Součástí projektu je jediný parkovací dům v lokalitě Patrónky s více než 530 parkovacími místy na pěti podlažích.

Nemovitost představuje aktivum s nadstandardním výnosem a stabilním příjmem ve střednědobém horizontu. K diverzifikaci výnosu pak významně přispívají flexibilní nájemní podmínky. Budova nabízí inovativní nájemní koncept „Flexi“, který se osvědčil malým a začínajícím podnikům, jelikož umožňuje alternativní pronájem plochy odpovídající potřebám menších týmů. Větší společnosti mají pak většinou k dispozici celá podlaží.

Klíčové ukazatele

Třída	B+
Počet pater	16
Pronajímatelná plocha	8 400 m ²
Parkování	1:13 (548 míst)
Datum kolaudace a developer	2002, J&T Global
Datum akvizice	červen 2017

Lakeside Park



Lakeside Park je reprezentativní kancelářská budova třídy A nacházející se ve známé obchodní čtvrti, Nové Mesto, v Bratislavě. Centrum města je vzdálené pouhé čtyři kilometry a umístění budovy na křižovatce dvou hlavních cest zajišťuje dobré dopravní spojení na letiště i do rezidenčních čtvrtí.

Mezi hlavní přednosti budovy patří vysoká obsazenost z řad renomovaných nájemníků, nadstandardní velikost podlažní plochy na patro a výjimečná délka WAULT. Přibližně 45 % příjmu generuje významná mezinárodní společnost AT&T, která nedávno prodloužila smlouvu na dalších deset let. Rozlehlý pozemek umožňuje výstavbu dalších fází projektu.

Nemovitosti byl udělen certifikát kvality a udržitelnosti BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Very Good
Počet pater	20
Pronajímatelná plocha	26 000 m ²
Parkování	1:51 (484 míst)
Datum kolaudace a developer	2008, TriGranit
Datum akvizice	červen 2018

BBC 5

BBC 5 je prestižní kancelářská budova v centru moderní obchodní čtvrti v Bratislavě. Komplex se skládá ze tří odlišných budov třídy B+ a poskytuje flexibilní rozložení podlaží pro malé společnosti i velké korporace. Diverzifikovaný příjem je zajištěn více než 35 nájemníky, z čehož 62 % příjmu generují významné společnosti jako Accenture, ING Bank nebo Asseco Solutions. Nájemníci budovy mají k dispozici atraktivní prostory s výhledem na město a kvalitní zázemí služeb.

Nemovitost je atraktivní nejen dobrou polohou s výbornou dopravní dostupností, ale také díky široké nabídce parkovacích možností a vysokému stavebnímu standardu.

Budově byl přidělen uznávaný ekologický certifikát BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

Třída	B+
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Very Good
Počet pater	12
Pronajímatelná plocha	37 200 m ²
Parkování	1:36 (908 míst)
Datum kolaudace a developer	2004, Immocap
Datum akvizice	prosinec 2018

Hadovka Office Park



Hadovka Office Park je moderní kancelářská budova třídy A/B s celkovou pronajímatelnou plochou 24 300 m². Budova se nachází v renomované lokalitě uprostřed rezidenční čtvrti městské části Prahy 6. Její umístění přímo na ulici Evropská, v těsné blízkosti tramvajových zastávek a 5 minut chůze od stanice metra Dejvická, zaručuje výborné spojení do centra města i na pražské letiště Václava Havla.

Díky aktivní správě budovy jsou prostory dlouhodobě obsazeny významnými nájemníky z řad mezinárodních i českých společností, jako Carrier, OTIS, CapGemini nebo Abbott. Budova disponuje velmi dobrým poměrem parkovacích míst k pronajímatelné ploše, nabízí kvalitní zázemí a široký rozsah služeb. Nájemníci mají k dispozici restauraci, kavárnu, nově vybavené fitness centrum, taneční studio a společnou terasu pro relaxaci.

Hadovka byla ohodnocena ratingem BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

Třída	A/B
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Very Good
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	24 900 m ²
Počet pater	7 (z toho 5 nadzemních a 2 podzemní)
Parkování	1:53 (403 míst)
Datum kolaudace a developer	2001, Hochtief
Datum akvizice	2018

The Greenline



The Greenline se nachází podél ulice 5. května s přímým vjezdem z pražské magistrály. Budova nabízí výbornou dopravní dostupnost na lince metra C (stanice Kačerov) v bezprostřední vzdálenosti autobusové zastávky a pouhých 10 minut od centra Prahy. Budova je plně pronajata renomovaným společností z oblasti IT a automobilového průmyslu. Mezi největší nájemce patří Huawei Technologies, Nordic Telecom 5G, Kia Motors Czech a česká vývojářská společnost SCS Software, která za své interiéry získala ocenění Zasedačka roku 2017.

Budova získala za šetrný přístup k životnímu prostředí certifikát LEED Gold. Budova disponuje řadou moderních technologií, například nájemcům nabízí dobíjecí stanice pro elektrická a hybridní vozidla a kompletní vybavení pro cyklisty. V nejvyšších patrech se nachází dvě zelené pobytové terasy s výhledem na Prahu. K dispozici jsou služby restaurace, moderní kavárny, odpočinkové zóny a konferenční prostory.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	LEED Gold
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	17 500 m ²
Počet pater	11 (z toho 7 nadzemních a 4 podzemní)
Parkování	1:63 (236 míst)
Datum kolaudace a developer	2015, Karimpol
Datum akvizice	listopad 2019

BBC 1 & BBC 1 Plus

BBC 1 a BBC 1 Plus se nacházejí u vstupu do bratislavské obchodní zóny (CBD), v blízkosti budovy BBC 5. Projekty společně tvoří značnou část moderní obchodní zóny.

Dostupnost, efektivní provoz budovy a konkurenceschopná úroveň nájemného zaručují vysokou oblíbenost budov mezi nájemníky, jejímž důsledkem je diverzifikované nájemné a stabilní peněžní toky.

Připravované developerské projekty v této lokalitě obohatí okolí nemovitostí a mohou také zvýšit jejich hodnotu. Budovy jsou umístěny v blízkosti dálnice i historického centra a poskytují dobré možnosti spojení městskou hromadnou dopravou.

Klíčové ukazatele

Třída	A+ / B+
Certifikace kvality a udržitelnosti	LEED Gold
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	25 500 m ²
Počet pater	8 -12
Parkování	1:70 (365 míst)
Datum kolaudace a developer	1997 / 2012, HB Reavis / CA Immo
Datum akvizice	únor 2021

Astrum Business Park

Astrum Business Park se nachází na křižovatce dvou klíčových tepen jihozápadní Varšavy, umožňující rychlý přístup na varšavský okruh a do centra města. Nemovitost je plně pronajata renomovaným nájemcům. S průměrným nájemným za kancelářské prostory, který je výrazně nižší než tržní nájemné daného trhu, nabízí toto aktivum značný potenciál růstu nájemného a s tím souvisejícího růstu hodnoty. Připravované developerské projekty v této lokalitě obohatí okolí a mohou také zvýšit jejich hodnotu.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Very Good
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	23 300 m ²
Počet pater	5
Parkování	1:39 (572 míst)
Datum kolaudace a developer	2016 / 2018, Prochem
Datum akvizice	červen 2022

Green Point

Green Point je jednou z nejmodernějších butikových kancelářských budov na Smíchově. Akvizice budovy s přibližně 50% obsazeností představuje jedinečnou příležitost výrazně zvýšit hodnotu nemovitosti díky aktivní správě a využití znalostí a zkušeností z velmi úspěšné správy ostatních budov Podfondu

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Excellent
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	7 700 m ²
Počet pater	8
Parkování	1:88 (85 míst)
Datum kolaudace a developer	2018, Hochtief
Datum akvizice	červen 2022

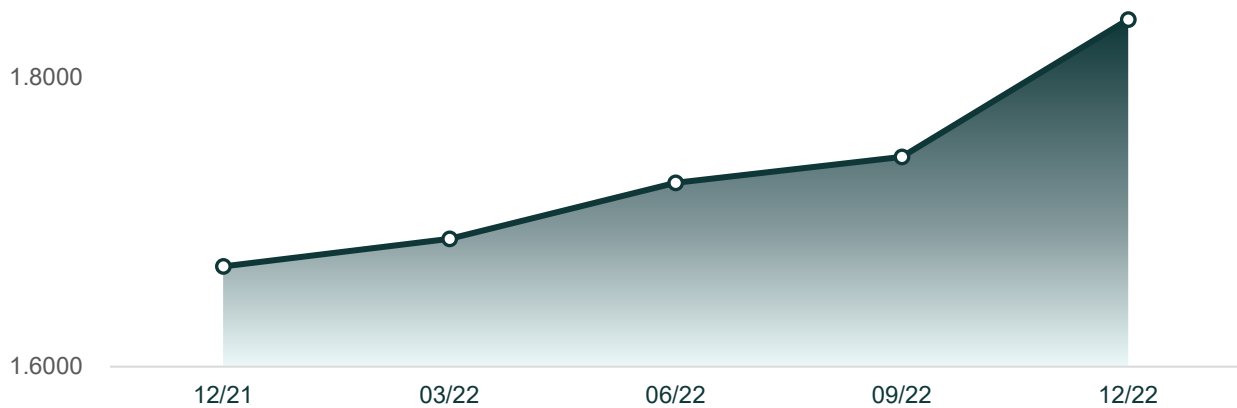
Lakeside Park 02

Lakeside Park 02 je navázání na existující Lakeside Park 01 a je prvním developerským projektem Office podfondu. Budova pomohla zlepšit již tak atraktivní a moderní zónu, ve které se nachází, a posílila stávající pověst projektu. Nemovitost je téměř plně pronajatá díky moderním technologickým řešením, která zlepšují komfort nájemců i udržitelnost.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	LEED Gold
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	15 200 m ²
Počet pater	13
Parkování	1:46 (311 míst)
Datum kolaudace a developer	2022, Immocap / WOOD & Co.

**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022
(EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)**



**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022
(CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)**

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2021	44,2073
31. 3. 2022	45,0473
30. 6. 2022	46,5003
30. 9. 2022	47,6970
31. 12. 2022	50,5504

WOOD & Company Office podfond od 29. června 2020 vydává kromě eurové třídy investičních akcií také korunovou třídu, která umožňuje investovat do podfondu v CZK.

**ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍ PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA
POSLEDNÍCH PĚT UPLYNULÝCH OBDOBÍ**

	2018	2019	2020	2021	2022
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	90 208 359	110 378 776	119 436 178	162 985 413	208 271 370
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1,2575	1,3797	1,4951	1,6694	1,8404
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	N/A	N/A	39,6888	44,2073	50,5504

K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu celkem 96 537 071 kusů investičních akcií Office podfondu EUR třídy.
 K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu celkem 14 599 654 kusů investičních akcií Office podfondu CZK třídy.

Ve sledovaném období Office podfond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Office podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 45 545 tis. Kč a 51 091 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 620 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 502 tis. Kč a 7 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
35930691	Aupark Tower Bratislava	7 994 024,0	22 030 000,0	9,86
UVA138546	poskytnutá půjčka - Astrum Holding	19 991 830,8	20 211 396,1	9,05
35945583	BBC Five ABC	5 631 174,5	18 000 000,0	8,06
35889063	Lakeside Office 01	8 717 277,3	16 790 000,0	7,52
07034661	Hadovka Holding s.r.o. - Hadovka Office	5 434 970,0	13 230 000,0	5,92
UVA120185	poskytnutá půjčka - Aupark Tower Bratislava	13 261 973,9	12 980 179,2	5,81
UVA140401	poskytnutá půjčka - GreenPoint	12 318 474,0	12 342 638,7	5,53
PUA110317@P	poskytnutá půjčka - Hadovka Holding	10 982 293,7	12 040 383,3	5,39
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3 716 490,7	11 680 000,0	5,23
UVA122580	poskytnutá půjčka - Greenline Holding	10 403 385,6	11 384 299,5	5,10
UVA122437	poskytnutá půjčka - Lakeside Office 01	9 093 924,9	9 693 613,3	4,34
35752408	BBC I	5 727 919,5	8 980 000,0	4,02
UVA131808	poskytnutá půjčka - BBC I	8 502 778,4	8 290 153,8	3,71

PUA114698@P	poskytnutá půjčka - BBC Five	7 375 907,1	8 086 539,2	3,62
35789948	Dúbravská 2, s.r.o. - Westend Tower	5 548 009,7	7 710 000,0	3,45
TV143209	depozitum v EUR	6 526 954,2	6 497 056,9	2,91
51858231	ZVE Slovakia s.r.o.	2 658 698,1	5 830 000,0	2,61
bú-EUR	suma bú EUR	5 396 939,1	5 381 462,9	2,41
17268231	GreenPoint Holding s.r.o.	3 353 951,1	3 510 000,0	1,57
TV143209	depozitum v CZK	3 110 097,5	3 113 181,6	1,39

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2022 dosahovala hodnoty 1,0724. V roce 2021 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1,1270. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

Závěrka výše uvedeného podfondu tvoří Přílohu č. 2 této výroční finanční zprávy.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

Název společnosti: WOOD & Company investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.
WOOD & Company Office podfond

Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1

Právní forma: akciová společnost

IČ: 751 60 293

Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku


Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 24. května 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem,
a.s.**

WOOD & Company Office podfond

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící
31. prosince 2022**

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém
Evropskou unií upravenými právem Evropských společenství

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	102
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022	103
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	104
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	105
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO 31.12.2022	107
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	108
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	108
2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ	110
3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	111
4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	114
4.1. Účetní principy	114
4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2022	115
4.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	115
4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti.....	116
4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	119
4.4. Zachycení operací v cizích měnách	119
4.5. Finanční nástroje.....	119
4.6. Daně.....	124
4.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	124
4.8. Emitované dluhové cenné papíry	124
4.9. Účasti s rozhodujícím vlivem	125
4.10. Investiční akcie Podfondu	125
4.11. Regulační požadavky.....	125
5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	126
5.1. Čisté úrokové výnosy	126
5.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	126
5.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	127
5.4. Správní náklady.....	127
6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	128
6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	128
6.2. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	128
6.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	128
6.4. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	129
6.5. Ostatní finanční aktiva	131
6.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	131
6.7. Ostatní finanční pasiva	131
6.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	131
6.9. Daň z příjmu a odložená daňová pohledávka / závazek	133
6.10. Informace o segmentech	133
7. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	135
8. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	136
9. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU	143
10. ZISK / ZTRÁTA NA AKCIÍ.....	146

11.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	147
11.1.	Klíčové vedení Podfondu	147
11.2.	Ostatní spřízněné osoby	147
12.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	148
13.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	149
14.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	150

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

(v tisících Kč)

	Pozn.	2022	2021
Výnosy z úroků	5.1	108,592	74,972
Náklady na úroky	5.1	-11,883	-11,865
Výnosy z dividend	5.2	37,519	0
Náklady na poplatky a provize	5.3	-102,130	-83,542
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací		334,378	234,848
Správní náklady	5.4	-509	-381
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		365,966	214,032
Daň z příjmů	6.9	-236	-251
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		365,730	213,781
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		365,730	213,781

Čistý zisk na akcii v roce 2022 je 3.5 Kč (2021: 2.6 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 10 Zisk / Ztráta na akcii.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.1	381,890	858,897	216,589
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	6.2	40,453	39,777	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	6.4	2,598,632	2,107,162	1,836,625
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	6.3	2,339,332	1,581,424	1,384,732
Ostatní finanční aktiva	6.5	18,872	12,467	5,486
Pohledávky z daně z příjmů		5,252	2,987	0
AKTIVA CELKEM		5,384,431	4,602,714	3,443,432

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	6.6	231,574	235,662	244,207
Ostatní finanční pasiva	6.7	130,393	315,235	60,759
Daňové závazky		0	0	3,863
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		361,967	550,897	308,829
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	6.8	5,022,464	4,051,817	3,134,602
PASIVA CELKEM		5,384,431	4,602,714	3,443,432

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	4,051,817	3,134,602
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	365,730	213,781
Vydané během období	600,837	974,203
Odkoupené během období	0	-264,321
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	4,079	-6,448
Zůstatek na konci období	5,022,464	4,051,817

Podfond nemá vlastní kapitál, proto nesestavuje výkaz o změnách vlastního kapitálu.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	365,966	214,032
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	4,079	-6,449
Změna stavu aktiv a pasiv		
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	-435,886	-248,927
Ostatní finanční aktiva	-6,406	-6,981
Ostatní finanční pasiva	-177,046	254,476
Úhrada daně z příjmů	-2,500	-7,101
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-251,793	199,050
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-93,780	-21,610
Nabytí dluhopisů	0	-39,777
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-757,907	-196,692
Přijaté dividendy a jiné výplaty	37,519	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-814,168	-258,079
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	600,837	974,203
Investiční akcie odkoupené	0	-264,321
Vyplacené kupony na emitovaných dluhopisech	-11,883	-11,873
Prodané dluhopisy	0	3,328
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	588,954	701,337
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	-477,007	642,308

Kurzové rozdíly v hotovosti	0	0
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	858,897	216,589
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	381,890	858,897

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO
31.12.2022**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company Office podfond (dále jen „Podfond“) byl vytvořen jako podfond investičního fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 24. května 2017. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým (viz bod 1. přílohy účetní závěrky Fondu).

Fond shromažďuje na účet Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfondu.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19.8.2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Ve smyslu Zákona je Podfond fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky.

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondem.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018 a ve znění pozdějších dodatků k této smlouvě.

Od 7. února 2022 je možné na pražské burze obchodovat investiční akcie WOOD & Company Office podfondu jak v korunové, tak v eurové třídě. Samotnému listingu předcházela převod obou podfondů ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš

Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

Za účetní období se v představenstvu Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

Za účetní období se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Podfond přijal v souladu se zákonem o účetnictví pro zpracování účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). V souladu se standardem IFRS 1 je datem přechodu na IFRS 1. leden 2021. Komentář k přechodu na IFRS je uveden dále v této kapitole, sesouhlasení mezi IFRS a údaji z účetních závěrek podle předchozích účetních standardů je provedeno v kapitole 3. Důležitá účetní pravidla, které byly aplikovány pro přípravu finančních výkazů sestavených k 31. 12. 2022 se srovnatelným obdobím 31. 12. 2021 k přípravě počáteční rozvahy k 1. 1. 2021, jsou popsána v kapitole 4.

Pro sestavení počátečního výkazu o finanční pozici Podfondu použity hodnoty vykázané k 1.1.2021 a 31. 12. 2021 dle IFRS.

Podfond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o úplném výsledku hospodaření (dle dříve používaných účetních standardů (CAS) obdoba tohoto výkazu jak ho definuje IFRS neexistuje); vliv přechodu k IFRS na finanční výkonnost je prezentován sesouhlasením výkazu zisku a ztráty podle českých účetních pravidel a podle IFRS za poslední období v poslední účetní závěrce Podfondu sestavené podle českých účetních pravidel (tedy za období končící 31. 12. 2021).

Podfond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o peněžních tocích, sesouhlasení výkazu o peněžních tocích podle předchozích účetních pravidel a IFRS není provedeno.

Rozdíly v klasifikaci a ocenění aktiv, závazků, výnosů a nákladů vykázanými podle předchozích účetních standard a IFRS jsou popsány v kapitole 3.

Podfond nevyužil výjimky, které umožňuje IFRS 1 pro prvouživatele IFRS. Popis účetních politik je uveden v kapitole 4.

3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Sesouhlasení výkazu o finanční pozici k 1.1.2021

(v tisících Kč)

Aktiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	216,589	-216,586	A	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	216,589	A	216,589
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,836,625	0		1,836,625
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	1,384,732	0		1,384,732
Ostatní finanční aktiva	5,486	0		5,486
Pohledávky z daně z příjmů	0	0		0
Aktiva celkem	3,443,432			3,443,432

Pasiva	CAS	Úpravy		IFRS
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	244,207	0		244,207
Ostatní finanční pasiva	64,622	-3,863	B	60,759
Kapitálové fondy	2,301,566	-2,301,566	C	0
Oceňovací rozdíly	800,659	-800,659	D	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-27,717	27,717	E	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	60,095	-60,095	F	0
Daňové závazky	0	3,863	B	3,863
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)				308,829
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	3,134,602	C, D, E, F	3,134,602
Pasiva celkem	3,443,432	0		3,443,432

Sesouhlasení výkazu o finanční pozici k 31.12.2021

(v tisících Kč)

Aktiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	858,897	-858,897	A	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	858,897	A	858,897
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	39,777	0		39,777
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,107,162	0		2,107,162
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	1,581,424	0		1,581,424
Ostatní finanční aktiva	15,454	-2,987	J	12,467
Pohledávky z daně z příjmů	0	2,987	J	2,987
Aktiva celkem	4,602,714	0		4,602,714

Pasiva	CAS	Úpravy		IFRS
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	235,662	0		235,662
Ostatní finanční pasiva	315,235	0		315,235
Kapitálové fondy	3,005,000	-3,005,000	C	0
Oceňovací rozdíly	1,102,423	-1,102,423	D	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	32,378	-32,378	E	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	-87,983	87,983	F	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)				550,897
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	4,051,817	C, D, E, F	4,051,817
Pasiva celkem	4,602,714	0		4,602,714

Výkaz o úplném výsledku k 31.12.2021:

(v tisících Kč)

	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Výnosy z úroků	74,972	0		74,972
Náklady na úroky	-11,865	0		-11,865
Náklady na poplatky a provize	-83,542	0		-83,542
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-66,916	301,764	K	234,848
Správní náklady	-381	0		-381
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-87,732	301,764	K	214,032
Daň z příjmů	-251	0		-251
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-87,983	301,764		213,781

Úpravy zahrnují:

- A – reklasifikaci zůstatků na běžných účtech z položky “Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami” do položky “Peníze a peněžní ekvivalenty”. Položka byla klasifikována v pohledávkách z důvodu stanovené struktury dle českých účetních standardů.
- B – reklasifikaci závazků z daně z příjmu, která byla dle dříve používaných účetních standardů (CAS) vykazována jako součást “Ostatních finančních pasiv” a dle IFRS jsou klasifikovány v položce “Daňové závazky”.
- C – reklasifikaci investičních akcií Podfondu z položky “Kapitalové fondy” do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- D – reklasifikaci rozdílů vyplývajících z přecenění finančních aktiv a závazků na reálnou hodnotu z položky “Oceňovací rozdíl” do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”.
- E – reklasifikaci položky “Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období” do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- F – reklasifikaci zisku za účetní období z položky „Zisk nebo ztráta za účetní období“ do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- J – reklasifikaci pohledávek z daně z příjmu, která byla dle dříve používaných účetních standardů (CAS) vykazována jako součást “Ostatních finančních aktiv” a dle IFRS jsou klasifikovány v položce “Pohledávky z daně z příjmů”.
- K – reklasifikaci 301 764 tis. Kč, které byly dle CAS vykazovány v reálné hodnotě proti kapitálovým účtům a dle IFRS jsou klasifikovány v reálné hodnotě přes účty výnosů a nákladů. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.

4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretacemi schválenými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) ve znění přijatém EU.

Na úrovni Podfondu se neprovádí konsolidace, protože investice do dceřiných společností splňují charakteristiku Investment Entity dle IFRS 10.28. Investice do dceřiných společností jsou oceněny v reálné hodnotě prostřednictvím výnosů a nákladů.

4.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují za předpokladu schopnosti Fondu pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka vychází ze zásady oceňování majetku historickými cenami s výjimkou těch finančních aktiv a finančních závazků, která jsou v souladu s IFRS oceňována reálnou hodnotou.

Účetní závěrka Podfondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií, výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2021 a 1.1.2021 (datum přechodu na IFRS), ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2021.

Sestavení účetní závěrky Podfondu vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit. Klíčovými zdroji nejistoty je reálná hodnota finančních aktiv a závazků Podfondu. Bližší informace o způsobu stanovení reálné hodnoty a dopadu změn jednotlivých vstupů jsou uvedeny v kapitole 9.

Funkční měnou i měnou vykazování Podfondu je česká koruna (Kč); údaje v této účetní závěrce jsou vykazovány s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2022.

4.2. **Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2022**

4.2.1. **Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku**

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- IFRS 3 Podnikové kombinace, IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení, IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva a Roční revize IFRS 2018–2020 (novely)

IASB vydala dílčí novely následujících standardů (novely jsou závazné od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2022, účetní jednotky je ale mohly uplatnit již před tímto datem):

- IFRS 3 Podnikové kombinace (novela): aktualizace odkazu na Koncepční rámec účetního výkaznictví, který byl v posledních letech revidován. Požadavky na účtování podnikových kombinací se nijak nemění.
 - IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (novela): v souladu s touto novelou si účetní jednotka již nemůže odečíst od pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku částky, které získala prodejem produktů vyrobených s pomocí tohoto majetku před tím, než byl dán do užívání. Příjmy z tohoto prodeje a související výdaje se budou účtovat do výnosů, resp. do nákladů.
 - IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (novela): novela specifikuje náklady na plnění smlouvy, které účetní jednotka zohledňuje při posuzování toho, zda se jedná o nevýhodnou (onerózní) smlouvu.
 - V rámci Roční revize IFRS 2018–2020 byly provedeny drobné změny v IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 41 Zemědělství a v Ilustrativních příkladech k IFRS 16 Leasingy.
- IFRS 4 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 4 mění datum ukončení platnosti dočasné výjimky, jíž standard IFRS 4 Pojistné smlouvy odložil implementaci IFRS 9 Finanční nástroje. Nově účetní jednotky musí přijmout IFRS 9 nejpozději od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023. Novela nemá na účetní závěrku společnosti žádný dopad.

- IFRS 16 Leasingy – Úlevy poskytnuté v souvislosti s pandemií covid-19 po 30. červnu 2021 (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. dubna 2021, lze ji ale uplatnit i dříve, a to na účetní závěrky, které k datu novely nebyly schváleny k vydání. IASB v březnu 2021 novelizovala podmínky praktického zjednodušení, v souladu s nímž nájemci nemusí na úlevy, které jim poskytnou pronajímatelé v přímé souvislosti s koronavirovou pandemií, aplikovat ustanovení IFRS 16 upravující leasingové modifikace. Na základě novely se praktické zjednodušení nyní vztahuje na úlevy na nájemném týkající se splátek

původně splatných nejpozději 30. června 2022, a to za předpokladu, že jsou splněny ostatní podmínky pro použití praktického zjednodušení.

Novela nemá na účetní závěrku žádný dopad.

4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly vydány tyto úpravy stávajících standardů přijaté EU, které dosud nenabýly účinnosti:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

Tento standard měl být původně závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2021. Na své schůzi konané v březnu 2020 IASB rozhodla odložit závaznou účinnost na rok 2023. Účetní jednotky mohou standard uplatnit již před tímto datem, avšak pouze za předpokladu, že současně uplatní rovněž IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a IFRS 9 Finanční nástroje. IFRS 17 Pojistné smlouvy definuje zásady účtování, oceňování a vykazování vystavených pojistných smluv a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky. Obdobné zásady jako pro pojistné smlouvy budou podle tohoto standardu platit rovněž pro zajišťovací smlouvy a pro investiční smlouvy s prvky dobrovolné spoluúčasti. Cílem je, aby účetní jednotky poskytovaly o pojistných smlouvách relevantní a věrné informace, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad smluv spadajících do působnosti IFRS 17 na finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky účetní jednotky.

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 17 je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Cílem novely je pomoci společnostem implementovat IFRS 17. Novela zejména snižuje náklady na jeho přijetí zjednodušením některých jeho požadavků a přispívá ke snadnějšímu vysvětlení finanční výkonnosti. Dále usnadňuje přechod na nový standard odložením data jeho účinnosti na rok 2023 a poskytnutím dalších úlev, jejichž cílem je snížit úsilí vyžadované při prvotní aplikaci IFRS 17.

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- IFRS 17 Pojistné smlouvy – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem, pokud přijaly rovněž IFRS 17. Účetní jednotky, které současně prvně uplatní IFRS 17 a IFRS 9, budou mít v souladu s touto novelou možnost využít klasifikační úpravu („classification overaly“) odstraňující možné rozpory v účtování finančních aktiv a závazků z pojistných smluv prezentovaných za předchozí (srovnávací) období. Účetní jednotka, která tuto klasifikační úpravu využije, vykáže srovnávací informace tak, jako kdyby bylo příslušné finanční aktivum již v předchozích účetních obdobích klasifikováno a oceněno v souladu s požadavky IFRS 9. Další výhodou je, že se nebude muset řídit ustanoveními IFRS 9 týkajícími se snížení hodnoty finančních aktiv. Cílem novely je vyhnout se dočasným účetním nesouladům mezi finančními aktivy a závazky z pojistných smluv, a tím zvýšit přínos srovnávacích informací pro uživatele účetních závěrek.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů (novela)

Novela je od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Platí pro změny v účetních pravidlech a změny v účetních odhadech, které nastaly na, resp. po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici „účetních odhadů“, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních pravidel a od oprav chyb.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s pohledávkami a závazky, které vznikají z jedné transakce (novela)

Novela je účinná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. V květnu 2021 vydala IASB novelu IAS 12, která zužuje rozsah výjimky z prvotního rozeznání podle IAS 12 a vysvětluje, jak by společnosti měly účtovat o odložené dani například u leasingových transakcí nebo u závazků z titulu vyřazení z provozu. V souladu s novelou se výjimka z prvotního rozeznání nebude vztahovat na transakce, které vedou ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů. Bude platit pouze v případě, že zaúčtováním leasingového aktiva a závazku z leasingu (nebo závazku z titulu vyřazení z provozu a související aktivní složky) vzniknou zdanitelné a odpočitatelné přechodné rozdíly, které nebudou stejně velké. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č.2: Zveřejňování účetních pravidel

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 a použijí se prospektivně. Dřívější aplikace je povolena. Jakmile účetní jednotka použije úpravy standardu IAS 1, může rovněž použít úpravy Stanoviska k aplikaci IFRS č.2.

Úpravy pozměňují požadavky na zveřejňování účetních politik. Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) účetní politiky namísto podstatných (signifikantních) účetních pravidel. Další úpravy vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) účetní pravidla. Zároveň bylo upraveno Stanovisko k aplikaci IFRS č. 2 přidáním pokynů a příkladů, které vysvětlují a ukazují, jak na informace o účetních pravidlech aplikovat „čtyřstupňový proces stanovení významnosti“.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

b) Následující standardy a úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU:

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé, resp. dlouhodobé (novela)

Úpravy odkládají datum účinnosti novely z ledna 2020 tak aby účetní jednotky aplikovaly úpravy pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

Cílem novely je zajistit konzistentnější uplatňování ustanovení tohoto standardu tím, že účetní jednotky budou díky ní schopné lépe určit, zda mají závazky s neurčitým termínem vypořádání ve výkazu o finanční situaci zařadit jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- Novely IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Novely řeší existující rozpor mezi požadavky IFRS 10 a IAS 28 týkající se účtování ztráty kontroly nad dceřinou společností v případě jejího prodeje nebo vkladu do přidruženého či společného podniku. Hlavním důsledkem novely je, že pokud aktiva, která jsou předmětem transakce, představují podnik (bez ohledu na to, zda je součástí dceřiné společnosti, či nikoli), bude se související zisk nebo ztráta vykazovat v plné výši. Naproti tomu, pokud jsou předmětem transakce aktiva, která nepředstavují podnik (i když jsou součástí dceřiné společnosti), účetní jednotka zaúčtuje pouze částečný zisk nebo ztrátu. V prosinci 2015 IASB odložila termín závazné platnosti novel na neurčito, jeho stanovení bude záviset na výsledku výzkumného projektu věnovaného metodě ekvivalence. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IFRS 16 Leasing: Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena. Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

Úpravy objasňují, jak prodávající-nájemce následně oceňuje prodej a zpětný leasing, který splňuje požadavky standardu IFRS 15 pro zaúčtování jako prodej.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Dlouhodobé závazky s kovenanty (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Úpravy se použijí retrospektivně v souladu s IAS 8 a dřívější použití je povoleno.

Úpravy vyjasňují jak podmínky, které musí účetní jednotky splňovat do dvanácti měsíců po skončení účetního období, ovlivňují klasifikaci závazků.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

Podfond se rozhodl nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti. Jak je uvedeno výše, Podfond neočekává, že by použití výše uvedených standardů a interpretací mělo významný dopad na účetní závěrku.

4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

U pohybů finančních prostředků se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den připsání (resp. snížení) prostředků na bankovní účet.

U nákupů a prodejů finančních aktiv se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den vypořádání obchodu.

4.4. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtované v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kurzových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují ve výkazu o finanční pozici v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. V případě finančních nástrojů, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se toto ocenění zvýší o transakční náklady přímo přiřaditelné obstarání nebo vydání finančních nástrojů.

Následně po prvotním vykázání jsou finanční aktiva a finanční závazky oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snižena o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu banky pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje v případě, že Podfond vyprší smluvní práva na peněžní toky z finančních aktiv, nebo převede práva na přijetí smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nebo ve kterém Podfond nepřenáší ani si neuchová v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nezachová si kontrolu nad finančním aktivem. Finanční závazek je odúčtován, když závazky Podfondu určené ve smlouvě vyprší, jsou splněné nebo zrušené.

Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, finanční aktiva k obchodování a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni, kdy se Podfond zaváže k prodeji těchto aktiv.

Investiční nástroje v naběhlé hodnotě jsou odúčtovány ke dni, kdy je Podfond prodá. Pokud byla kontrola nad investičními nástroji v naběhlé hodnotě převedena na třetí stranu, je účetní hodnota vyřazených aktiv v naběhlé hodnotě nejprve upravena prostřednictvím tvorby nebo rozpuštění opravné položky do zisku nebo ztráty na prodejní cenu nebo hrubou účetní hodnotu, podle toho, která z obou hodnot je nižší.

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když

existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

Cílem posouzení je určit, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest). Tato podmínka je splněna tehdy, pokud úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků plynoucích z aktiva a jejich smluvní peněžní toky splňují podmínku SPPI. Do této kategorie mohou být zařazeny zejména vklady u bank, nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku jsou dluhové nástroje splňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků, pokud drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Do této kategorie mohou být zařazeny nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Do portfolia FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolia FVOCI kapitálové nástroje v roce 2022 nevyužila.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nesplňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků. Do tohoto portfolia jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolia finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou a dluhových finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku Společnost stanoví ztrátu ze znehodnocení ve výši očekávaných ztrát. Výše očekávaných ztrát vychází z historických zkušeností a zohledňuje očekávaný vývoj trhu.

IFRS 9 vyžaduje pro výpočet opravných položek využití třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kreditního rizika k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení nebo mají ke dni účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Dle metodiky Společnosti dochází k významnému nárůstu úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více kritérií. Kvantitativní kritérium vychází ze změn hodnot pravděpodobnosti selhání, Kvalitativní kritéria změny vnějších tržních indikátorů, změny v podmínkách kontraktu a změny v interním posouzení rizika

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Dle metodiky Společnosti je pohledávka znehodnocena zejména pokud je dlužník v prodlení více než 180 dní, dlužník zemřel nebo je dlužník v insolvenční.

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota

stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné z následujících úrovní

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoulad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených poskytnutých úvěrů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu o úplném výsledku vykázány samostatně na řádku Výnosy z úroků. Úrokové výnosy z těchto úvěrů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.6. Daně

Splatná daň běžného období představuje daň vypočtenou na základě zdanitelných příjmů za rok za použití daňové sazby účinné k datu sestavení výkazu o finanční situaci a veškeré úpravy závazku z daně z příjmu za předcházející období.

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdíly pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se reviduje ke konci každého účetního období a snižuje do výše, kdy již není pravděpodobné, že vznikne dostatečný zdanitelný zisk, vůči kterému by bylo možné celou pohledávku nebo její část započítat.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

4.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečeňovány na reálnou hodnotu. Z pohledu aktiv Podfondu se jedná o významné položky. Reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku. V případě úvěru s tržní úrokovou sazbou se reálná hodnota stanovená znalce rovná jmenovité hodnotě. Pokud by hodnoty nebyly v souladu, Podfond by upravil účetní hodnotu na základě znaleckého posudku.

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

4.8. Emitované dluhové cenné papíry

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přečeňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

4.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyl účasti s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti se přečítají na základě znaleckého posudku 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce Úplného výsledku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.10. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí vydané Podfondem splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

Detailnější popis obsahuje kapitola 6.8 a statut Fondu.

4.11. Regulační požadavky

Fond a jeho podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky, sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2022	2021
Výnosy z úroků	108,592	74,972
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	102,925	73,900
Náklady na úroky	-11,884	-11,865
Čisté úrokové výnosy celkem	96,709	63,107

Podfond k 31.12.2022 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

5.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-102,130	-83,542
na výkon funkce deponitáře	-620	-647
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-96,633	-80,055
ostatní	-4,878	-2,840
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-102,130	-83,542

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondu je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1 % (jednomu procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je účtována čtvrtletně.

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, když hodnota investiční akcie při vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu je vyšší než hodnota investiční akcie v poslední den, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny. Výkonnostní odměna je stanovena progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Podfondu. Výkonnostní odměna je hrazena jednou ročně.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. a.s. platí Podfond poplatků, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,107.82 EUR vč. DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

5.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Kurzové rozdíly	-23,336	-66,916
Přecenění majetkových cenných papírů	357,714	301,764
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	334,378	234,848

5.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Náklady na audit	-509	-381
Správní náklady celkem	-509	-381

Náklady na audit představují 509 tis. Kč.

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty			
zůstatky na běžných účtech	150,139	858,897	216,589
ostatní pohledávky	231,751	0	216,589
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	381,890	858,897	216,589

6.2. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů.

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
dluhové cenné papíry	40,453	39,777	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry celkem	40,453	39,777	0

6.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
BBC Five ABC, a.s.	204,936	201,924	203,860
Hadovka Holding s.r.o.	315,525	311,361	314,841
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	313,017	322,539	358,277
Lakeside Office1, a.s.	233,791	229,504	230,848
BBC I	199,917	246,437	0
Greenline Holding s.r.o.	274,532	269,659	276,907

Astrum Holding sp.z.o.o.	499,999	0	0
GreenPoint Holding s.r.o.	297,643	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	2,339,332	1,581,424	1,384,732

Pohledávky z poskytnutých půjček jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.4. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry

Podfond držel k 31.12.2022 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Dúbravská 2, s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovenská republika	133,790	185,927
Hadovka Holding s.r.o.	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika	131,064	319,041
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovenská republika	192,776	531,253
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	210,217	404,891
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	135,796	434,070
ZVE Slovakia s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovenská republika	64,115	140,590
Greenline Holding s.r.o.	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika	89,623	281,663
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	138,129	216,553
Astrum Holding sp. z o.o.	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polská republika	13,129	0
GreenPoint Holding s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika	80,881	84,644

Ve všech společnostech, ve kterých Podfond držel k datu uvedenému výše účasti, vykonává Podfond rozhodující vliv.

Předmětem podnikání všech společností jsou investice do nemovitostí.

Podíly ve společnostech jsou zastaveny ve prospěch financující banky dle následující tabulky:

Majetkové cenné papíry a podíly jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 3).

Název společnosti	Zástava podílu
Důbravská 2, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika, prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, pobočka zahraniční banky, se sídlem Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČ: 47251336
Hadovka Holding s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, so sídlo Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČ: 00 151 653, so sídlo Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BA Business Center s.r.o.	BKS Bank AG, so sídlo St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, zapísaná v Obchodnom registri Krajského súdu Klagenfurt, IČO: Fn 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR IČO: 36 869 856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré mesto
BBC Five ABC, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, so sídlo Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
ZVE Slovakia s.r.o.	Není zástava podílu
Greenline Holding s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika
Astrum Holding sp. z o. o.	BERLIN HYP AG, HRB number 56530 B, se sídlo Corneliusstraße 7, 10787 Berlin, Spolková republika Německo
GreenPoint Holding s.r.o.	Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (IČO 64948242) (Banka), na základě smlouvy o zastavení podílu v korporaci (Zástavní smlouva) uzavřené mezi Bankou, společností WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (IČO 05154537) a společností GreenPoint Holding s.r.o. (IČO 17268231) (Společnost) k zajištění dluhů Společnosti vůči Bance vzniklých na základě smlouvy o úvěru (Green Point development financing) ((FacilityAgreement) (Green Point development financing)) uzavřené

mezi právním předchůdcem Společnosti (společností Hampshire Green Point a.s. (IČO 27919099)) a Bankou dne 28. února 2018

6.5. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 18,872 tis. Kč (31.12.2021: 12,467 tis. Kč) tvoří reálná hodnota měnových operací FX Swap oceněná prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

V roce 2018 podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 5.00 %, v nominální hodnotě 250,000 tis. Kč a s datem splatnosti 20. listopad 2023.

Emitované dluhové cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů.

6.7. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0	0
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	66,639	260,608	26,122
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	62,747	53,856	33,599
Závazky vůči depozitáři	51	52	55
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	496	373	406
Ostatní závazky	460	346	575
Ostatní finanční pasiva celkem	130,393	315,235	60,759

Ostatní závazky tvoří především přijatá hotovost na vydání investičních akcií. Ostatní pasiva jsou oceňována naběhlou hodnotou s výjimkou Reálné hodnoty měnových obchodů, které Podfond oceňuje reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Investiční akcie Podfondu jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného prodeje investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. Cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.

Ve statutu jsou definovány dva druhy investičních akcií, investiční akcie EUR a investiční akcie CZK. Hodnota investiční akcie EUR Třídy a CZK třídy se liší primárně výší zisku nebo ztráty z přecenění zajišťovacích měnových operací, výkonnostní odměnou a daňovou povinností CZK Třídy. Algoritmus výpočtu vah, které slouží k rozdělení mezi CZK a EUR Třídou, je blíže popsán ve statutu Fondu.

Vydané investiční akcie Podfondu v ks a i tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	96,537,071	14,599,654	111,136,725
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	4,284,446	738,018	5,022,464
NAV k 31.12.2022	1.8404	50.5504	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	84,581,231	12,249,180	96,830,411
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	3,510,315	541,503	4,051,817
NAV k 31.12.2021	1.6694	44.2073	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	84,581,231	12,249,180	96,830,411
Investiční akcie vydané	11,955,840	2,350,474	14,306,314
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	96,537,071	14,599,654	111,136,725

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	3,510,315	541,503	4,051,817
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	274,718	91,012	365,730
Investiční akcie vydané	495,334	105,503	600,837
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	4,079	0	4,079
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4,284,446	738,018	5,022,464

6.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2022 tis. Kč	2021 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	365,966	214,032
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	18,298	10,702
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-19,762	-15,088
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	3,168	4,386
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	-1,469	251
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	236	251
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2022 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné dočasné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

6.10. Informace o segmentech

Pro účely řízení a správy je Podfond organizován do jednoho hlavního provozního segmentu. Všechny činnosti Podfondu jsou vzájemně propojeny a každá činnost závisí na ostatních. V souladu s tím všechna

významná provozní rozhodnutí jsou založena na analýze Podfondu jako jednoho segmentu. Finanční výsledky z tohoto segmentu jsou ekvivalentní účetní závěrku Podfondu jako celku.

Převážná část výnosů Podfondu pochází ze států Evropské Unie mimo Českou republiku.

7. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2022 ve výši 5,384,431 tis. Kč, k 31. prosinci 2021 ve výši 4,602,714 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

8. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2022 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	381,890
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	40,453
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,598,632
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,339,332
Pohledávky z daně z příjmu	5,252
Ostatní finanční aktiva	18,872
Finanční aktiva celkem	5,384,431
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	231,574
Ostatní finanční pasiva	130,393
Finanční závazky celkem	361,967

Podfond investuje prostředky do nemovitostních společností, a to s dlouhodobým investičním horizontem.

Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

Jednotlivá investiční rozhodnutí jsou na základě volné úvahy činěna portfolio manažerem, který je povinen dodržovat investiční strategii stanovenou statutem a podrobně vymezenou a schválenou investičním výborem.

Dodržování limitů je kromě pravidel vnitřního kontrolního systému zabezpečeno kontrolní činností a dohledem depozitáře v souladu se zákonem a statutem Podfondu.

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 5, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech a v korunách českých.

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 5, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Investiční politikou Podfondu

je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Maximální výše kreditních ztrát je rovna účetní hodnotě položek nesoucích kreditní riziko.

Hodnocení kreditního rizika protistrany je prováděno na základě interního ratingového systému Podfondu. Vedení Podfondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné, neboť jde o pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. **Podfond proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.**

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfondu a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti splatit závazky Podfondu, tak schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku, a to maximálně do výše 100 % fondového kapitálu Podfondu. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond může dále zastavit odkup investičních akcií na dobu uvedenou ve statutu.

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu je účast v nemovitostních společnostech, která je z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu nelikvidní.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Peníze a peněžní ekvivalenty	381,890	0	0	0	0	381,890
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0	0	0	40,453	0	40,453
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,598,632	2,598,632
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	35,100	0	564,886	1,739,344	0	2,339,332
Pohledávky z daně z příjmu	5,252	0	0	0	0	5,252
Ostatní finanční aktiva	0	18,872	0	0	0	18,872
Aktiva celkem	422,243	18,872	564,886	1,779,797	2,598,632	5,384,431
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	231,574	0	0	231,574

Ostatní finanční pasiva	130,393	0	0	0	0	130,393
Pasiva celkem	130,393	0	231,574	0	0	361,967
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2022	291,850	18,872	333,314	1,779,797	2,598,632	5,022,464

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Peníze a peněžní ekvivalenty	858,897		0	0	0	858,897
		0				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0		0	39,777	0	39,777
		0				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0		0	0	2,107,162	2,107,162
		0				
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	36,185		555,071	990,167	0	1,581,424
		0				
Pohledávky z daně z příjmu	2,987	0	0	0	0	2,987
Ostatní finanční aktiva	508	11,959	0	0	0	12,467
Aktiva celkem	898,577	11,959	555,071	1,029,944	2,107,162	4,602,714
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0		235,662	0	0	235,662
		0				
Ostatní finanční pasiva	315,235	0	0	0	0	315,235
Pasiva celkem	315,235	0	235,662	0	0	550,897
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2021	583,342	11,959	319,409	1,029,944	2,107,162	4,051,817

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

Úroveň krátkodobých finančních prostředků je dostatečná k pokrytí potřeb Podfondu v krátkodobém horizontu.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu.

Účetní hodnota úročených aktiv a závazkům je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Peníze a peněžní ekvivalenty	381,890		0	0	0	381,890
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0		0	40,453	0	40,453
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0		0	0	2,598,632	2,598,632
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,339,332	0	0	0	0	2,339,332
Pohledávky z daně z příjmu	5,252	0	0	0	0	5,252
Ostatní finanční aktiva	0	18,872	0	0	0	18,872
Aktiva celkem	2,726,473	18,872	0	40,453	2,598,632	5,384,431
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	231,574	0	0	231,574
Ostatní finanční pasiva	130,393	0	0	0	0	130,393
Pasiva celkem	130,393	0	231,574	0	0	361,967
Čisté úrokové riziko k 31. prosinci 2022	2,596,080	18,872	-231,574	40,453	2,598,632	5,022,464

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Peníze a peněžní ekvivalenty	858,897	0	0	0	0	858,897
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0	0	0	39,777	0	39,777
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,107,162	2,107,162
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	1,581,424	0	0	0	0	1,581,424
Pohledávky z daně z příjmu	2,987	0	0	0	0	2,987
Ostatní finanční aktiva	508	11,959	0	0	0	12,467
Aktiva celkem	2,443,816	11,959	0	39,777	2,107,162	4,602,714
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	235,662	0	0	0	235,662
Ostatní finanční pasiva	315,235	0	0	0	0	315,235
Pasiva celkem	315,235	235,662	0	0	0	550,897
Čisté úrokové riziko k 31. prosinci 2021	2,128,581	-223,703	0	39,777	2,107,162	4,051,817

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

Změna tržní úrokové míry nemá dopad na ocenění aktiv Podfondu prostřednictvím výnosů a nákladů. U pohledávek z půjček nebankovním subjektům dochází ke změně úročení se změnou tržní úrokové míry.

MĚNOVÉ RIZIKO

Cílem eurové třídy je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu.

Cílem korunové třídy je maximalizace výnosu v české koruně v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko korunové třídy vyplývající denominace podfondu v euro je zajištěno do české koruny. Pro zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 613,297 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2022 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2022 (tis. Kč)
EUR	24,995	18,872

Analýza citlivosti měnového rizika

Společnost pravidelně vyhodnocuje možný dopad změn měnových kurzů do úplného výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. Následující tabulka shrnuje dopad změn měnových kurzů do výkazu o úplném výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. (v tis. Kč.) při změně kurzu CZK vůči EUR o +/- 10 procent.

2022	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-502,246	502,246
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	28,399	-28,399

2021	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-405,182	405,182
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	19,225	-19,225

CENOVÉ RIZIKO

Cenové riziko je rizikem změny cen finančních aktiv a závazků, které Podfond drží. K měření a řízení tržních rizik Podfond používá zejména systém limitů, které vyplývají z potřeb Podfondu a externích požadavků.

Následující tabulka vypočítává analýzu citlivosti čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií. Citlivost představuje posun o +/- 10 procent všech finančních aktiv a závazků v portfoliu Podfondu.

2022	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	259,863	0	259,863
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	259,863	0	259,863

2021	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	210,716	0	210,716
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	210,716	0	210,716

9. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

Finanční aktiva a finanční závazky k obchodování a ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výnosům a nákladům jsou v souladu s účetními pravidly vykazována v reálné hodnotě.

Podfond klasifikuje ocenění reálnou hodnotou za použití hierarchie reálné hodnoty, jež odráží významnost vstupů použitých při ocenění. Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),
- jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),
- vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2022	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	18,872	0	18,872	0
Finanční aktiva k obchodování	18,872	0	18,872	0
- Kotované akcie a majetkové cenné papíry	0	0	0	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	18,872	0	18,872	0
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	4,978,417	0	2,339,331	2,639,086
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,339,332	0	2,339,332	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,598,632	0	0	2,598,632
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	40,453	0	0	40,453
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	231,574	0	231,574	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	231,574	0	231,574	0

Ostatní finanční pasiva	0	0	0	0
Celkem	5,228,863	0	2,589,778	2,639,085

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2022	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	2,107,162	39,777
Nákup	133,756	0
Splacení	0	0
Prodeje	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	357,714	677
Konečný zůstatek	2,598,632	40,453

2021	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	1,836,625	0
Nákup	103,433	39,952
Splacení	-83,026	-2
Prodeje	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	250,130	-174
Konečný zůstatek	2,107,162	39,777

Následující tabulka shrnuje způsob, jakým je pro finanční aktiva a finanční závazky reálná hodnota stanovena (zejména metoda stanovení reálné hodnoty a vstupy použité pro ocenění):

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Nekotované majetkové cenné papíry	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomocí CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2022 259,863 tis. Kč (2021: 210,716 tis. Kč).

10. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

Základní a zředěný čistý zisk z pokračující činnosti na běžnou akcii byl určen následovně:

	2022	2021
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	365,730	213,781
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	104,036,870	83,797,713
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	3.5	2.6

11. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V průběhu prvního pololetí 2022 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

11.1. Klíčové vedení Podfondu

O aktivitách Podfondu rozhoduje klíčové vedení Fondu, které zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Podfondu. Během účetního období Podfond nevyplatil členům klíčového vedení žádné odměny.

11.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2022 do 31.12.2022 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

12. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

13. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Office podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2022, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Office podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na podfondu a fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 2 přílohy individuální účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že účetní závěrka podfondu v účetním období končícím k 31. prosinci 2022 je první účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku podfondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo fondu plánuje zrušení podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví podfondu odpovídá dozorčí rada fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25. května 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND**ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU**

		2022
ISIN EUR třída		CZ0008044914
ISIN CZK třída		CZ0008045523
Vznik podfondu		21. 2. 2020
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem	
Daňový domicil		Česká republika
Měna podfondu		EUR, CZK
Distribuce výnosu		Dividenda / reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

Podfond AUP Bratislava byl založen za účelem získání podílu v prémiovém nákupním centru Aupark Shopping v Bratislavě. Tento záměr byl realizován v květnu 2021, kdy společnost AUP Bratislava Podfond nepřímo získala podíl ve společnosti Aupark, a.s., která je vlastníkem nákupního centra. Koncem léta 2022 navýšil AUP Bratislava Podfond svůj podíl ve společnosti a zbylý podíl bude odkoupen během následujících dvou let.

Od začátku je v zájmu Podfondu aktivní a efektivní management Auparku se záměrem zaručení stabilního dlouhodobého růstu. Vzhledem k tomu, že se jedná o stabilizované nákupní centrum s konzervativním poměrem zadlužení, bude společnost rozdělovat zisk akcionářům.

Podfond vydává investiční třídu akcií denominovanou v eurech (EUR) a investiční třídu akcií denominovanou v českých korunách (CZK). Měnové riziko třídy EUR nebude aktivně řízeno. Měnové riziko třídy v CZK bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je nejméně 10 let.

Podfond může dále investovat do jiných finančních aktiv. Výkonnost portfolia podfondu není porovnávána s žádným srovnávacím benchmarkem nebo tržním kompozitním indexem.

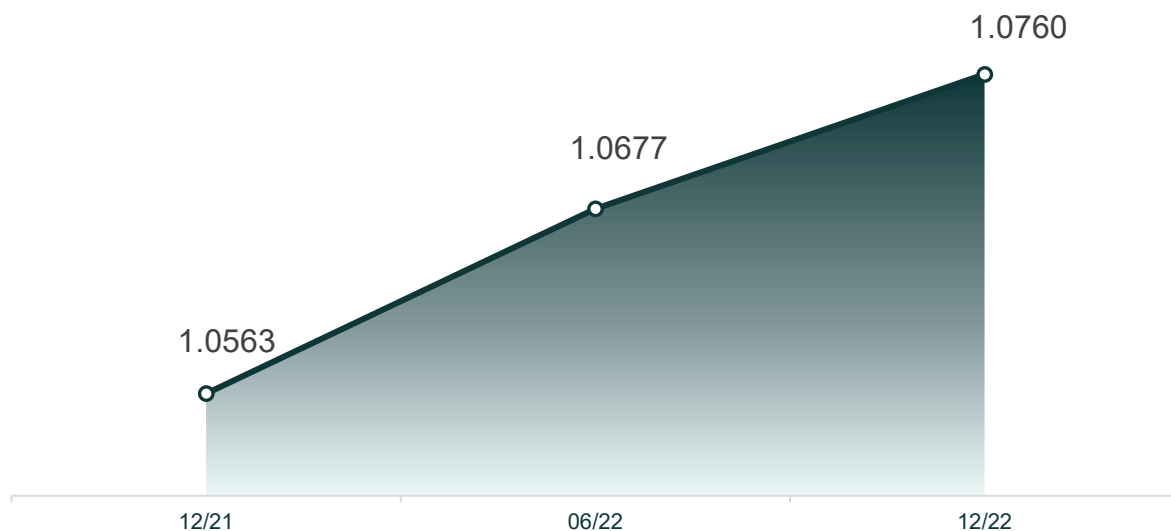
AKTIVA V PORTFOLIU**Aupark Shopping Center**

Aupark Bratislava je známé a prestižní obchodní centrum s vynikající polohou, prémiovými nájemci a věrnými zákazníky vyšší střední třídy. Obchodní centrum představuje výjimečnou investiční příležitost s atraktivními a stabilními výnosy.

Klíčové ukazatele

Počet jednotek k pronájmu	231
Certifikace budovy	BREEAM Excellent
Obsazenost	~ 96 %
Pronajímatelná plocha	59 600 m ²
Datum akvizice	květen 2021

**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022
(EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)**



**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV AUP BRATISLAVA PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ
AKCII V ROCE 2022 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)**

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2021	27,4930
30. 6. 2022	28,2368
31. 7. 2022	28,4090
31. 12. 2022	29,0993

Podfond vyjma EUR třídy investičních akcií vydává rovněž CZK třídu investičních akcií, která umožňuje investování do podfondu také v českých korunách.

**ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ DVĚ
UPLYNULÁ OBDOBÍ**

	2021	2022
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	58 800 101	83 238 549
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1,0563	1,0760
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	27,4930	29,0993

K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu celkem 62 636 058 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu celkem 13 129 462 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu CZK třídy.

VYPLACENÝ PODÍL NA ZISKU AUP BRATISLAVA PODFONDU NA INVESTIČNÍ AKCII

Datum	EUR Třída	CZK Třída
30. 6. 2022	0,0363	0,8980
31. 12. 2022	0,0224	0,5400

Ve sledovaném období vyplatil AUP Bratislava podfond podíly na zisku v celkové výši 90 438 tis. CZK.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval AUP Bratislava podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 25 812 tis. Kč a 14 476 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 620 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 265 tis. Kč a 7 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
LU32776870	ASTRA HOLDING S.A.	47 557 989,39	54 700 000,00	63,5
UVA132256	poskytnutá půjčka - Astra Holding	30 674 705,63	24 482 263,32	28,4
bú-EUR	běžný účet v EUR	3 705 929,69	3 667 868,42	4,3
UVA141252	poskytnutá půjčka - Astra Holding	1 923 801,92	1 889 733,03	2,2
bú-CZK	běžný účet v CZK	933 767,56	933 767,56	1,1

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2022 dosahovala hodnoty 1,0353. V roce 2021 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1,2119. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

Závěrka výše uvedeného podfondu tvoří Přílohu č. 3 této výroční finanční zprávy.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

Název společnosti: WOOD & Company investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.
WOOD & Company AUP Bratislava podfond

Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1

Právní forma: akciová společnost

IČ: 751 61 800

Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

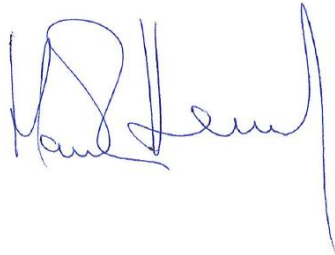
Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 24. května 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem,
a.s.**

WOOD & Company AUP Bratislava podfond

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící
31. prosince 2022**

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém
Evropskou unií upravenými právem Evropských společenství

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	164
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022	165
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	166
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	167
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	170
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	170
2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ	172
3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	173
4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	176
4.1. Účetní principy	176
4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2021	176
4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	181
4.4. Zachycení operací v cizích měnách	181
4.5. Finanční nástroje.....	181
4.6. Daně.....	185
4.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	186
4.8. Emitované dluhové cenné papíry	186
4.9. Účasti s rozhodujícím vlivem	186
4.10. Investiční akcie Podfondu	186
4.11. Regulační požadavky.....	187
5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	188
5.1. Čisté úrokové výnosy	188
5.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	188
5.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	189
5.4. Správní náklady.....	189
6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	190
6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	190
6.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	190
6.3. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	190
6.4. Ostatní finanční aktiva	191
6.5. Ostatní finanční pasiva	191
6.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	191
6.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	191
6.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	193
6.9. Informace o segmentech	193
7. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	194
8. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	195
9. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU	201
10. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....	204
11. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	205
11.1. Klíčové vedení Podfondu	205
11.2. Ostatní spřízněné osoby.....	205
12. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	206

13.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	207
14.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	208

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

(v tisících Kč)

	Pozn.	2022	2021
Výnosy z úroků	5.1	26,773	18,771
Náklady na úroky	5.1	0	0
Výnosy z dividend		87,463	0
Náklady na poplatky a provize	5.2	-42,184	-22,187
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	5.3	16,909	31,775
Správní náklady	5.4	-273	-245
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		88,688	28,114
Daň z příjmů	6.8	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		88,688	28,114
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		88,688	28,114

Čistý zisk na akcii je v roce 2022 1.32 Kč (2021: 0.51 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 10 Zisk / Ztráta na akcii.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.1	110,968	55,288	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	6.2	635,961	711,817	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majtkové cenné papíry	6.3	1,319,091	704,532	0
Ostatní finanční aktiva	6.4	12,227	6,502	0
AKTIVA CELKEM		2,078,247	1,478,140	0

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Ostatní finanční pasiva	6.5	70,949	16,369	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		70,949	16,369	0
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	6.7	2,007,298	1,461,771	0
PASIVA CELKEM		2,078,247	1,478,140	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	1,461,771	0
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	88,688	28,114
Vyplacený podíl na zisku	-90,438	0
Vydané během období	542,886	1,435,973
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	4,392	-2,317
Zůstatek na konci období	2,007,298	1,461,771

Podfond nemá vlastní kapitál, proto nesestavuje výkaz o změnách vlastního kapitálu.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	88,688	28,114
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	4,392	-2,317
<i>Změna stavu aktiv a pasiv</i>		
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	-168,661	-52,805
Ostatní finanční aktiva	-5,725	-6,502
Ostatní finanční pasiva	54,580	16,369
Úhrada daně z příjmů	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-26,726	-17,141
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-495,133	-651,727
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	75,856	-711,817
Přijaté dividendy a jiné výplaty	49,235	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-370,042	-1,363,544
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	542,886	1,435,973
Investiční akcie odkoupené	0	0
Vyplacené dividendy	-90,438	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	452,448	1,435,973
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	55,680	55,288
Kurzové rozdíly v hotovosti	0	0
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	55,288	0

**PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA
KONCI OBDOBÍ**

110,968

55,288

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO
31.12.2022**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company AUP Bratislava podfond (dále jen „Podfond“) byl vytvořen jako podfond investičního fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“).

Funkci administrátora vykonává na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 21. února 2020. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým (viz bod 1. přílohy účetní závěrky Fondu).

Fond shromažďuje na účet Podfonde peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfonde.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19.8.2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Ve smyslu Zákona je Podfond fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky.

Podfond není samostatnou právní osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfonde jsou vedeny v Centrální evidenci.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfonde a Fondem.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018 a ve znění pozdějších dodatků k této smlouvě.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner

místopředseda

Radovan Sukup

člen

Martin Šmigura

Za účetní období se v představenstvu Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

Za účetní období se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Podfond přijal v souladu se zákonem o účetnictví pro zpracování účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). V souladu se standardem IFRS 1 je datem přechodu na IFRS 1. leden 2021. Komentář k přechodu na IFRS je uveden dále v této kapitole, sesouhlasení mezi IFRS a údaji z účetních závěrek podle předchozích účetních standardů je provedeno v kapitole 3. Důležitá účetní pravidla, která byly aplikována pro přípravu finančních výkazů sestavených k 31. 12. 2022 se srovnatelným obdobím 31. 12. 2021 k přípravě počáteční rozvahy k 1. 1. 2021, jsou popsána v kapitole 4.

Pro sestavení počátečního výkazu o finanční pozici Podfondu byly použity hodnoty vykázané k 1.1.2021 a 31. 12. 2021 dle IFRS.

Podfond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o úplném výsledku hospodaření (dle dříve používaných účetních standardů (CAS) obdoba tohoto výkazu, jak ho definuje IFRS neexistuje); vliv přechodu k IFRS na finanční výkonost je prezentován sesouhlasením výkazu zisku a ztráty podle českých účetních pravidel a podle IFRS za poslední období v poslední účetní závěrce Podfondu sestavené podle českých účetních pravidel (tedy za období končící 31. 12. 2021).

Podfond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o peněžních tocích, sesouhlasení výkazu o peněžních tocích podle předchozích účetních pravidel a IFRS není provedeno.

Rozdíly v klasifikaci a ocenění aktiv, závazků, výnosů a nákladů vykázanými podle předchozích účetních standardů a IFRS jsou popsány v kapitole 3.

Podfond nevyužil výjimky, které umožňuje IFRS 1 pro prvouživatele IFRS. Popis účetních politik je uveden v kapitole 4.

3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Sesouhlasení výkazu o finanční pozici k 1.1.2021

(v tisících Kč)

Aktiva	CAS	Úpravy	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	0	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	0	0	0
Pohledávky z daně z příjmů	0	0	0
Aktiva celkem	0	0	0

Pasiva	CAS	Úpravy	IFRS
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	0
Ostatní finanční pasiva	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0
Oceňovací rozdíly	0	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	0	0	0
Daňové závazky	0	0	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)	0	0	0
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0
Pasiva celkem	0	0	0

Sesouhlasení výkazu o finanční pozici k 31.12.2021

(v tisících Kč)

Aktiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	55,288	-55,288	A	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	55,288	A	55,288
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	704,532	0		704,532
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	711,817	0		711,817
Ostatní finanční aktiva	6,502	0		6,502
Pohledávky z daně z příjmů	0	0		0
Aktiva celkem	1,478,140	0		1,478,140

Pasiva	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0		0
Ostatní finanční pasiva	16,369	0		16,369
Kapitálové fondy	1,433,657	-1,433,657	B	0
Oceňovací rozdíly	52,805	-52,805	C	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0		0
Zisk nebo ztráta za účetní období	-24,691	24,691	D	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)				16,369
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	1,461,771	B, C, D	1,461,771
Pasiva celkem	1,478,140	0		1,478,140

Výkaz o úplném výsledku k 31.12.2021:

(v tisících Kč)

	CAS	Úpravy	Popis	IFRS
Výnosy z úroků	18,771	0		18,771
Náklady na poplatky a provize	-22,187	0		-22,187
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-21,030	52,805	E	31,775
Správní náklady	-245	0		-245
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-24,691	52,805	E	28,114
Daň z příjmů	0	0		0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-24,691	52,805	E	28,114

Úpravy zahrnují:

- A – reklasifikaci zůstatků na běžných účtech z položky “Pohledávky za bankami, za družstevními záložkami” do položky “Peníze a peněžní ekvivalenty”. Položka byla klasifikována v pohledávkách z důvodu stanovené struktury dle českých účetních standardů.
- B – reklasifikaci investičních akcií Podfondu z položky “Kapitálové fondy” do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- C – reklasifikaci rozdílů vyplývajících z přecenění finančních aktiv a závazků na reálnou hodnotu z položky “Oceňovací rozdíly” do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- D – reklasifikaci ztráty za účetní období z položky „Zisk nebo ztráta za účetní období“ do položky “Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií”. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.
- E – reklasifikaci 52 805 tis. Kč, které byly dle dříve používaných účetních standardů (CAS) vykazovány v reálné hodnotě proti kapitálovým účtům a dle IFRS jsou klasifikovány v reálné hodnotě přes účty výnosů a nákladů. Nové posouzení klasifikace při přechodu na IFRS.

4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretacemi schválenými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) ve znění přijatém EU.

Na úrovni Podfondu se neprovádí konsolidace, protože investice do dceřiných společností splňují charakteristiku Investment Entity dle IFRS 10.28. Investice do dceřiných společností jsou oceněny v reálné hodnotě prostřednictvím výnosů a nákladů.

4.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují za předpokladu schopnosti Fondu pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka vychází ze zásady oceňování majetku historickými cenami s výjimkou těch finančních aktiv a finančních závazků, která jsou v souladu s IFRS oceňována reálnou hodnotou.

Účetní závěrka Podfondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií, výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2021 a 1.1.2021 (datum přechodu na IFRS), ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2021.

Sestavení účetní závěrky Podfondu vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit. Klíčovými zdroji nejistoty je reálná hodnota finančních aktiv a závazků Podfondu. Bližší informace o způsobu stanovení reálné hodnoty a dopadu změn jednotlivých vstupů jsou uvedeny v kapitole 9.

Funkční měnou i měnou vykazování Podfondu je česká koruna (Kč); údaje v této účetní závěrce jsou vykazovány s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2022.

4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2021

4.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- IFRS 3 Podnikové kombinace, IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení, IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva a Roční revize IFRS 2018–2020 (novely)

IASB vydala dílčí novely následujících standardů (novely jsou závazné od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2022, účetní jednotky je ale mohly uplatnit již před tímto datem):

- IFRS 3 Podnikové kombinace (novela): aktualizace odkazu na Koncepční rámec účetního výkaznictví, který byl v posledních letech revidován. Požadavky na účtování podnikových kombinací se nijak nemění.
- IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (novela): v souladu s touto novelou si účetní jednotka již nemůže odečíst od pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku částky, které získala prodejem produktů vyrobených s pomocí tohoto majetku před tím, než byl dán do užívání. Příjmy z tohoto prodeje a související výdaje se budou účtovat do výnosů, resp. do nákladů.
- IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (novela): novela specifikuje náklady na plnění smlouvy, které účetní jednotka zohledňuje při posuzování toho, zda se jedná o nevýhodnou (onerózní) smlouvu.
- V rámci Roční revize IFRS 2018–2020 byly provedeny drobné změny v IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 41 Zemědělství a v Ilustrativních příkladech k IFRS 16 Leasingy.

- IFRS 4 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 4 mění datum ukončení platnosti dočasné výjimky, již standard IFRS 4 Pojistné smlouvy odložil implementaci IFRS 9 Finanční nástroje. Nově účetní jednotky musí přijmout IFRS 9 nejpozději od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023. Novela nemá na účetní závěrku společnosti žádný dopad.

- IFRS 16 Leasingy – Úlevy poskytnuté v souvislosti s pandemií covid-19 po 30. červnu 2021 (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. dubna 2021, lze ji ale uplatnit i dříve, a to na účetní závěrky, které k datu novely nebyly schváleny k vydání. IASB v březnu 2021 novelizovala podmínky praktického zjednodušení, v souladu s nímž nájemci nemusí na úlevy, které jim poskytnou pronajímatelé v přímé souvislosti s koronavirovou pandemií, aplikovat ustanovení IFRS 16 upravující leasingové modifikace. Na základě novely se praktické zjednodušení nyní vztahuje na úlevy na nájemném týkající se splátek původně splatných nejpozději 30. června 2022, a to za předpokladu, že jsou splněny ostatní podmínky pro použití praktického zjednodušení.

Novela nemá na účetní závěrku žádný dopad.

4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly vydány tyto úpravy stávajících standardů přijaté EU, které dosud nenabýly účinnosti:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

Tento standard měl být původně závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2021. Na své schůzi konané v březnu 2020 IASB rozhodla odložit závaznou účinnost na rok 2023. Účetní jednotky mohou standard uplatnit již před tímto datem, avšak pouze za předpokladu, že současně uplatní rovněž IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a IFRS 9 Finanční nástroje. IFRS 17 Pojistné smlouvy definuje zásady účtování, oceňování a vykazování vystavených pojistných smluv a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky. Obdobné zásady jako pro pojistné smlouvy budou podle tohoto standardu platit rovněž pro zajišťovací smlouvy a pro investiční smlouvy s prvky dobrovolné spoluúčasti. Cílem je, aby účetní jednotky poskytovaly o pojistných smlouvách relevantní a věrné informace, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad smluv spadajících do působnosti IFRS 17 na finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky účetní jednotky.

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 17 je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Cílem novely je pomoci společnostem implementovat IFRS 17. Novela zejména snižuje náklady na jeho přijetí zjednodušením některých jeho požadavků a přispívá ke snadnějšímu vysvětlení finanční výkonnosti. Dále usnadňuje přechod na nový standard odložením data jeho účinnosti na rok 2023 a poskytnutím dalších úlev, jejichž cílem je snížit úsilí vyžadované při prvotní aplikaci IFRS 17.

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- IFRS 17 Pojistné smlouvy – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem, pokud přijaly rovněž IFRS 17. Účetní jednotky, které současně prvně uplatní IFRS 17 a IFRS 9, budou mít v souladu s touto novelou možnost využít klasifikační úpravu („classification overaly“) odstraňující možné rozpory v účtování finančních aktiv a závazků z pojistných smluv prezentovaných za předchozí (srovnávací) období. Účetní jednotka, která tuto klasifikační úpravu využije, vykáže srovnávací informace tak, jako kdyby bylo příslušné finanční aktivum již v předchozích účetních obdobích klasifikováno a oceněno v souladu s požadavky IFRS 9. Další výhodou je, že se nebude muset řídit ustanoveními IFRS 9 týkajícími se snížení hodnoty finančních aktiv. Cílem novely je vyhnout se dočasným účetním nesouladům mezi finančními aktivy a závazky z pojistných smluv, a tím zvýšit přínos srovnávacích informací pro uživatele účetních závěrek.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů (novela)

Novela je od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Platí pro změny v účetních pravidlech a změny v účetních odhadech, které nastaly na, resp. po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici „účetních odhadů“, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních pravidel a od oprav chyb.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s pohledávkami a závazky, které vznikají z jedné transakce (novela)

Novela je účinná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. V květnu 2021 vydala IASB novelu IAS 12, která zužuje rozsah výjimky z prvotního rozeznání podle IAS 12 a vysvětluje, jak by společnosti měly účtovat o odložené dani například u leasingových transakcí nebo u závazků z titulu vyřazení z provozu. V souladu s novelou se výjimka z prvotního rozeznání nebude vztahovat na transakce, které vedou ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů. Bude platit pouze v případě, že zaúčtováním leasingového aktiva a závazku z leasingu (nebo závazku z titulu vyřazení z provozu a související aktivní složky) vzniknou zdanitelné a odpočitatelné přechodné rozdíly, které nebudou stejně velké. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č.2: Zveřejňování účetních pravidel.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 a použijí se prospektivně. Dřívější aplikace je povolena. Jakmile účetní jednotka použije úpravy standardu IAS 1, může rovněž použít úpravy Stanoviska k aplikaci IFRS č.2.

Úpravy pozměňují požadavky na zveřejňování účetních politik. Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) účetní politiky namísto podstatných (signifikantních) účetních pravidel. Další úpravy vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) účetní pravidla. Zároveň bylo upraveno Stanovisko k aplikaci IFRS č. 2 přidáním pokynů a příkladů, které vysvětlují a ukazují, jak na informace o účetních pravidlech aplikovat „čtyřstupňový proces stanovení významnosti“.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- b) Následující standardy a úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU:

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé, resp. dlouhodobé (novela)

Úpravy odkládají datum účinnosti novely z ledna 2020 tak aby účetní jednotky aplikovaly úpravy pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

Cílem novely je zajistit konzistentnější uplatňování ustanovení tohoto standardu tím, že účetní jednotky budou díky ní schopné lépe určit, zda mají závazky s neurčitým

termínem vypořádání ve výkazu o finanční situaci zařadit jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- Novely IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Novely řeší existující rozpor mezi požadavky IFRS 10 a IAS 28 týkající se účtování ztráty kontroly nad dceřinou společností v případě jejího prodeje nebo vkladu do přidruženého či společného podniku. Hlavním důsledkem novely je, že pokud aktiva, která jsou předmětem transakce, představují podnik (bez ohledu na to, zda je součástí dceřiné společnosti, či nikoli), bude se související zisk nebo ztráta vykazovat v plné výši. Naproti tomu, pokud jsou předmětem transakce aktiva, která nepředstavují podnik (i když jsou součástí dceřiné společnosti), účetní jednotka zaúčtuje pouze částečný zisk nebo ztrátu. V prosinci 2015 IASB odložila termín závazné platnosti novel na neurčito, jeho stanovení bude záviset na výsledku výzkumného projektu věnovaného metodě ekvivalence. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IFRS 16 Leasing: Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena. Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

Úpravy objasňují, jak prodávající-nájemce následně oceňuje prodej a zpětný leasing, který splňuje požadavky standardu IFRS 15 pro zaúčtování jako prodej.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Dlouhodobé závazky s kovenanty (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Úpravy se použijí retrospektivně v souladu s IAS 8 a dřívější použití je povoleno.

Úpravy vyjasňují jak podmínky, které musí účetní jednotky splňovat do dvanácti měsíců po skončení účetního období, ovlivňují klasifikaci závazků.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

Podfond se rozhodl nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti. Jak je uvedeno výše, Podfond neočekává, že by použití výše uvedených standardů a interpretací mělo významný dopad na účetní závěrku.

4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

U pohybů finančních prostředků se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den připsání (resp. snížení) prostředků na bankovní účet.

U nákupů a prodejů finančních aktiv se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den vypořádání obchodu.

4.4. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtované v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kurzových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují ve výkazu o finanční pozici v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. V případě finančních nástrojů, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se toto ocenění zvýší o transakční náklady přímo přiřaditelné obstarání nebo vydání finančních nástrojů.

Následně po prvotním vykázání jsou finanční aktiva a finanční závazky oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu banky pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje v případě, že Podfondu vyprší smluvní práva na peněžní toky z finančních aktiv, nebo převede práva na přijetí smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nebo ve kterém Podfond nepřenáší ani si neuchová v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nezachová si kontrolu nad finančním aktivem. Finanční závazek je odúčtován, když závazky Podfondu určené ve smlouvě vyprší, jsou splněné nebo zrušené.

Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, finanční aktiva k obchodování a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni, kdy se Podfond zaváže k prodeji těchto aktiv.

Investiční nástroje v naběhlé hodnotě jsou odúčtovány ke dni, kdy je Podfond prodá. Pokud byla kontrola nad investičními nástroji v naběhlé hodnotě převedena na třetí stranu, je účetní hodnota vyřazených aktiv v naběhlé hodnotě nejprve upravena prostřednictvím tvorby nebo rozpuštění opravné položky do zisku nebo ztráty na prodejní cenu nebo hrubou účetní hodnotu, podle toho, která z obou hodnot je nižší.

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

Cílem posouzení je určit, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest). Tato podmínka je splněna tehdy, pokud úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků plynoucích z aktiva a jejich smluvní peněžní toky splňují podmínku SPPI. Do této kategorie mohou být zařazeny zejména vklady u bank, nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku jsou dluhové nástroje splňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků, pokud drženy v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Do této kategorie mohou být zařazeny nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Do portfolio FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolio FVOCI kapitálové nástroje v roce 2022 nevyužila.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nesplňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků. Do tohoto portfolia jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolia finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou a dluhových finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku Společnost stanoví ztrátu ze

znehodnocení ve výši očekávaných ztrát. Výše očekávaných ztrát vychází z historických zkušeností a zohledňuje očekávaný vývoj trhu.

IFRS 9 vyžaduje pro výpočet opravných položek využití třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kreditního rizika k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení nebo mají ke dni účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Dle metodiky Společnosti dochází k významnému nárůstu úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více kritérií. Kvantitativní kritérium vychází ze změn hodnot pravděpodobnosti selhání, Kvalitativní kritéria změny vnějších tržních indikátorů, změny v podmínkách kontraktu a změny v interním posouzení rizika

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Dle metodiky Společnosti je pohledávka znehodnocena zejména pokud je dlužník v prodlení více než 180 dní, dlužník zemřel nebo je dlužník v insolventi.

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoulad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených poskytnutých úvěrů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu o úplném výsledku vykázány samostatně na řádku Výnosy z úroků. Úrokové výnosy z těchto úvěrů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.6. Daně

Splatná daň běžného období představuje daň vypočtenou na základě zdanitelných příjmů za rok za použití daňové sazby účinné k datu sestavení výkazu o finanční situaci a veškeré úpravy závazku z daně z příjmu za předcházející období.

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdíly pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se reviduje ke konci každého účetního období a snižuje do výše, kdy již není pravděpodobné, že vznikne dostatečný zdanitelný zisk, vůči kterému by bylo možné celou pohledávku nebo její část započítat.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

4.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Z pohledu aktiv Podfondu se jedná o významné položky. Reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku. V případě úvěru s tržní úrokovou sazbou se reálná hodnota stanovená znalce rovná jmenovité hodnotě. Pokud by hodnoty nebyly v souladu, Podfond by upravil účetní hodnotu na základě znaleckého posudku.

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

4.8. Emitované dluhové cenné papíry

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

4.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti se přeceňují na základě znaleckého posudku 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce Úplného výsledku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.10. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležící držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných

investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 2x ročně, a to ke dni 30.06. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí vydané Podfondem splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

Detailnější popis obsahuje kapitola 6.7 a statut Fondu.

4.11. Regulační požadavky

Fond a jeho podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky, sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2022	2021
Výnosy z úroků	26,773	18,771
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	26,773	18,771
Náklady na úroky	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	26,773	18,771

Podfond k 31.12.2022 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

5.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-42,184	-22,187
na výkon funkce depozitáře	-620	-648
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-40,288	-19,507
ostatní	-1,277	-2,031
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-42,184	-22,187

Fixní manažerský poplatek je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1,5 % (jednomu a půl procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alíkvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena pololetně.

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, když hodnota investiční akcie při vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu je vyšší než hodnota investiční akcie v poslední den, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny. Výkonnostní odměna je stanovena progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Podfondu. Výkonnostní odměna je hrazena jednou ročně.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatků, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,108 EUR vč. daně z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc od úpisu první investiční akcie.

5.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Kurzové rozdíly	-2,487	-21,032
Přecenění majetkových cenných papírů	119,425	52,805
Přecenění poskytnuté půjčky	-100,029	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	16,909	31,775

5.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Náklady na audit	-273	-245
Správní náklady celkem	-273	-245

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty			
zůstatky na běžných účtech	110,968	55,288	0
ostatní pohledávky	0	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	110,968	55,288	0

6.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2022 Podfond poskytuje půjčku společnosti, ve které má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	635,961	711,817	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	635,961	711,817	0

Pohledávky z poskytnutých půjček jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.3. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry

Podfond držel k 31.12.2022 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (EUR)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	94%	8 boulevard Royal, L-2449 Luxembourg	36,081	1,146,861	1,319,091

Majetkové cenné papíry a podíly jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 3).

6.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 12,227 tis. Kč (31.12.2021: 6,502 tis. Kč) tvoří reálná hodnota měnových operací FX Swap oceněná prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Přijata hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	0	1,965	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	29,273	13,938	0
Závazky vůči depozitáři	51	52	0
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	263	211	0
Ostatní závazky	41,362	203	0
Ostatní finanční pasiva celkem	70,949	16,369	0

Ostatní závazky tvoří především závazky z nevyplacené dividendy náležící držitelům investičních akcií Podfondu. Ostatní pasiva jsou oceňována naběhlou hodnotou s výjimkou Reálné hodnoty měnových obchodů, které Podfond oceňuje reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

6.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

K 31.12.2022 Podfond neemitoval žádné dluhopisy.

6.7. Čistá hodnota aktiv náležící držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Investiční akcie Podfondu je vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv držitelům investičních akcií.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného prodeje investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. Cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny

Ve statutu jsou definovány dva druhy investičních akcií, investiční akcie EUR a investiční akcie CZK. Hodnota investiční akcie EUR Třídy a CZK třídy se liší primárně výší zisku nebo ztráty z přecenění zajišťovacích měnových operací, výkonnostní odměnou a daňovou povinností CZK Třídy. Algoritmus výpočtu vah, které slouží k rozdělení mezi CZK a EUR Třídou, je blíže popsán ve statutu Fondu.

Vydané investiční akcie Podfondu v ks:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	62,636,058	13,129,462	75,765,520

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	1,625,240	382,058	2,007,298
NAV k 31.12.2022	1.0760	29.0993	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	42,124,406	12,935,923	55,060,329

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	1,106,123	355,648	1,461,771
NAV k 31.12.2021	1.0563	27.4930	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a v tis Kč.

v ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	42,124,406	12,935,923	55,060,329
Investiční akcie vydané	20,511,652	193,539	20,705,191
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	62,636,058	13,129,462	75,765,520

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2021	1,106,123	355,648	1,461,771
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	49,037	39,651	88,688
Vyplacená dividendy	-71,732	-18,706	-90,438
Investiční akcie vydané	537,421	5,465	542,886

Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	4,392	0	4,392
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1,625,240	382,058	2,007,298

6.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

	2022 tis. Kč	2021 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	88,688	28,114
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	4,434	1,406
Daňový vliv nezdaniitelného příjmu	-5,472	-2,640
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	1,038	1,234
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	0	0
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2022 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

6.9. Informace o segmentech

Pro účely řízení a správy je Podfond organizován do jednoho hlavního provozního segmentu. Všechny činnosti Podfondu jsou vzájemně propojeny a každá činnost závisí na ostatních. V souladu s tím všechna významná provozní rozhodnutí jsou založena na analýze Podfondu jako jednoho segmentu. Finanční výsledky z tohoto segmentu jsou ekvivalentní účetní závěrku Podfondu jako celku.

Výnosy Podfondu pochází ze států Evropské Unie mimo Českou republiku.

7. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2022 ve výši 2,078,247 tis. Kč, k 31. prosinci 2021 ve výši 1,478,140 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

8. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2022 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
K 31. prosinci 2022	
Peníze a peněžní ekvivalenty	110,968
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	635,961
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,319,091
Ostatní finanční aktiva	12,227
Finanční aktiva celkem	2,078,247
Ostatní finanční pasiva	70,949
Finanční závazky celkem	70,949

Podfond investuje prostředky do Nemovitostních společností a to s dlouhodobým investičním horizontem.

Výkonnost portfolia Podfonde nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

Jednotlivá investiční rozhodnutí jsou na základě volné úvahy činěna portfolio manažerem, který je povinen dodržovat investiční strategii stanovenou statutem a podrobně vymezenou a schválenou investičním výborem.

Dodržování limitů je kromě pravidel vnitřního kontrolního systému zabezpečeno kontrolní činností a dohledem depozitáře v souladu se zákonem a statutem Podfonde.

Tržní riziko Podfonde je popsáno ve statutu Podfonde v článku 6, Rizikový profil. Cílem Podfonde je zhodnocení investice podílníků Podfonde v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech a v korunách českých

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde v článku 6, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfonde je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfonde a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Maximální výše kreditních ztrát je rovna účetní hodnotě položek nesoucích kreditní riziko.

Hodnocení kreditního rizika protistrany je prováděno na základě interního ratingového systému Podfondu. Vedení Podfondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné, neboť jde o pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. Podfond proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfondu a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti splatit závazky Podfondu, tak schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování. Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond může dále zastavit odkup investičních akcií na dobu uvedenou ve statute.

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu jsou účasti v nemovitostních společnostech, které jsou z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu nelikvidní.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Peníze a peněžní ekvivalenty	110,968	0	0	0	0	110,968
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	735,990	-100,029	635,961
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,319,091	1,319,091
Ostatní finanční aktiva	0	12,227	0	0	0	12,227
Aktiva celkem	110,968	12,227	0	735,990	1,219,061	2,078,247
Ostatní finanční pasiva	70,949	0	0	0	0	70,949
Pasiva celkem	70,949	0	0	0	0	70,949
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2022	40,019	12,227	0	735,990	1,219,061	2,007,298

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						

Peníze a peněžní ekvivalenty	55,288	0	0	0	0	55,288
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	711,817	0	711,817
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	704,532	704,532
Ostatní finanční aktiva	0	6,502	0	0	0	6,502
Aktiva celkem	55,288	6,502	0	711,817	704,532	1,478,140
Ostatní finanční pasiva	16,369	0	0	0	0	16,369
Pasiva celkem	16,369	0	0	0	0	16,369
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2021	38,919	6,502	0	711,817	704,532	1,461,771

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

Úroveň krátkodobých finančních prostředků je dostatečná k pokrytí potřeb Podfondu v krátkodobém horizontu.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu.

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Peníze a peněžní ekvivalenty	110,968	0	0	0	0	110,968
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	735,990	-100,029	635,961
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,319,091	1,319,091
Ostatní finanční aktiva	0	12,227	0	0	0	12,227

Aktiva celkem	110,968	12,227	0	735,990	1,219,061	2,078,247
Ostatní finanční pasiva	70,949	0	0	0	0	70,949
Pasiva celkem	70,949	0	0	0	0	70,949
Čisté úrokové riziko k 31. prosinci 2022	40,019	12,227	0	735,990	1,219,061	2,007,298

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Peníze a peněžní ekvivalenty	55,288	0	0	0	0	55,288
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	711,817	0	711,817
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	704,532	704,532
Ostatní finanční aktiva	0	6,502	0	0	0	6,502
Aktiva celkem	55,288	6,502	0	711,817	0	1,478,140
Ostatní finanční pasiva	16,369	0	0	0	0	16,369
Pasiva celkem	16,369	0	0	0	0	16,369
Čisté úrokové riziko k 31. prosinci 2021	38,919	6,502	0	711,817	704,532	1,461,771

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázané údaje týkající se čistých aktiv náležejících držitelům investičních akcií vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

Pohledávka vůči nebankovním subjektům je úročena pevným procentem. Pokles tržní úrokové míry o 1 % EURIBOR způsobí nárůst hodnoty o 43,115 tis. CZK prostřednictvím výnosů a nákladů.

MĚNOVÉ RIZIKO

Cílem eurové třídy je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko eurové třídy není aktivně řízeno.

Cílem korunové třídy je maximalizace výnosu v české koruně v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko korunové třídy vyplývající denominace podfondu v euru je zajištěno do české koruny. Pro zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 312,308 tis. Kč, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2022 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2022 (tis. Kč)
EUR	12,680	12,227

Analýza citlivosti měnového rizika

Společnost pravidelně vyhodnocuje možný dopad změn měnových kurzů do úplného výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. Následující tabulka shrnuje dopad změn měnových kurzů do výkazu o úplném výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. (v tis. Kč.) při změně kurzu CZK vůči EUR o +/- 10 procent.

2022	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-200,730	200,730
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	6,166	-6,166

2021	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-146,177	146,177
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	2,175	-2,175

CENOVÉ RIZIKO

Cenové riziko je rizikem změny cen finančních aktiv a závazků, které Podfond drží. K měření a řízení tržních rizik Podfond používá zejména systém limitů, které vyplývají z potřeb Podfondu a externích požadavků.

Následující tabulka vypočítává analýzu citlivosti čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií. Citlivost představuje posun o +/- 10 procent všech finančních aktiv a závazků v portfoliu Podfondu.

2022	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	131,909	0	131,909
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	131,909	0	131,909

2021	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	70,453	0	70,453
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	70,453	0	70,453

9. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

Finanční aktiva a finanční závazky k obchodování a ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výnosům a nákladům jsou v souladu s účetními pravidly vykazována v reálné hodnotě.

Podfond klasifikuje ocenění reálnou hodnotou za použití hierarchie reálné hodnoty, jež odráží významnost vstupů použitých při ocenění. Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

- a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),
- b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),
- c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2022	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	12,227	0	12,227	0
Finanční aktiva k obchodování	12,227	0	12,227	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	12,227	0	12,227	0
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	1,955,051	0	635,961	1,319,091
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	635,961	0	635,961	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,319,091	0	0	1,319,091
Celkem	1,967,278	0	648,188	1,319,091

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2022	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	704,532
Nákup	495,133
Splacení	0
Prodeje	0

Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	119,425
Konečný zůstatek	1,319,091

2021	Majetkové cenné papíry
Počáteční zůstatek	tis. Kč
Nákup	651,727
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	52,805
Konečný zůstatek	704,532

Následující tabulka shrnuje způsob, jakým je pro finanční aktiva a finanční závazky reálná hodnota stanovena (zejména metoda stanovení reálné hodnoty a vstupy použité pro ocenění):

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Nekotované majetkové cenné papíry	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomocí CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
-------------------------	---	------------------------------	-----	-----

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2022 1,319,091 tis. Kč (2021: 704,532 tis. Kč).

10. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

Základní a zředěný čistý zisk z pokračující činnosti na běžnou akcii byl určen následovně:

	2022	2021
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	88,688	28,114
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	67,340,778	55,060,329
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	1.32	0.51

11. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

11.1. Klíčové vedení Podfondu

O aktivitách Podfondu rozhoduje klíčové vedení Fondu, které zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Podfondu. Během účetního období Podfond nevyplatil členům klíčového vedení žádné odměny.

11.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2022 do 31.12.2022 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

12. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neviduje k 31. prosinci 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

13. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

14. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company AUP podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2022, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company AUP podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na podfondu a fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 2 přílohy individuální účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že účetní závěrka společnosti v účetním období končícím k 31. prosinci 2022 je první účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku podfondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společností a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo fondu plánuje zrušení podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví podfondu odpovídá dozorčí rada fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25. května 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY

Od 1. 1. 2022 do 31.12.2022 vykonávaly pro Fond a jím vytvořené podfondy činnost obchodníka s cennými papíry následující instituce:

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
- WOOD & Company Financial Services, a.s., Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva“). V souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) představenstvo společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00, IČO: 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 21649 (dále jen „Zpracovatel“) za účetní období 1.1.2022 až 31.12.2022 (dále jen „Účetní období“) zpracovalo tuto Zprávu.

Zpracovatel je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi Zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi Zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“).

OVLÁDAJÍCÍ A PROPOJENÁ OSOBA

Zpracovatel nemá žádnou ovládající osobu ve smyslu § 74 ZOK, tzn. žádný z akcionářů Zpracovatele nemůže přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Akcionáři Zpracovatele nejednají ve shodě ve smyslu § 78 ZOK. Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, nemůže mít ani tzv. propojené osoby, tedy osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Zpracovatel pro lepší pochopení vztahů týkajících se této Zprávy doplňuje, že do prosince 2019 byl součástí podnikatelského seskupení WOOD & Company Group S.A., která byla jeho ovládající osobou. Proto další, WOOD & Company Group S.A. ovládané, společnosti byly vůči Zpracovateli do prosince 2019 v postavení tzv. propojených osob. Tento stav byl ale změněn v důsledku převodu majetkových práv k akciím Zpracovatele na současné akcionáře (viz v detailu níže).

Zpracovatel nad rámec Zprávy dále uvádí, že je ovládající osobou ve společnostech, které jsou součástí majetku jednotlivých podfondů. Tyto společnosti nejsou ve Zprávě o vztazích uvedeny, neboť ovládající osobou je právě Zpracovatel, tedy nikoliv společnost odlišná od Zpracovatele.

AKCIONÁŘI ZPRACOVATELE

● Renaissance Finance S.A.

Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

● Maidford Finance S.A.

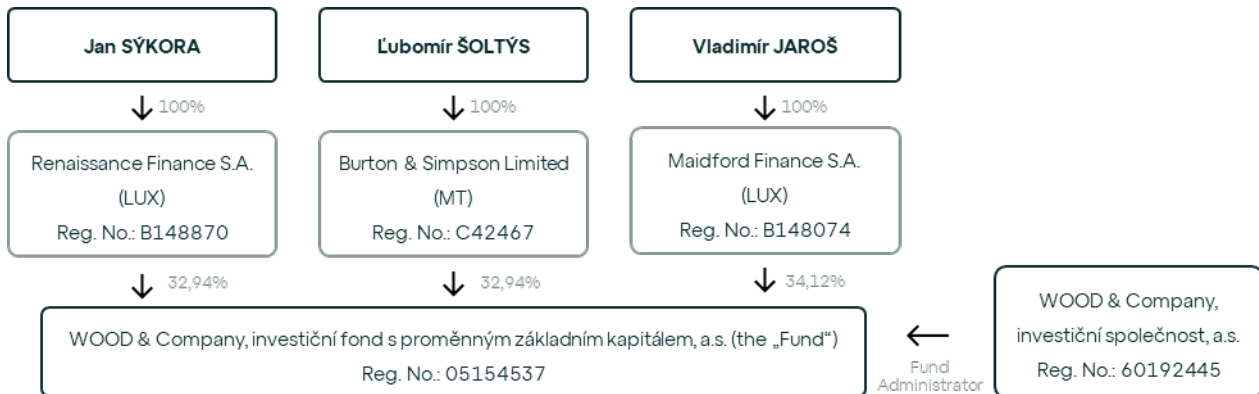
Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

● BURTON & SIMPSON Limited

Sídlo: Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta

SCHÉMA OSOB, JEJICHŽ VZTAHY JSOU VE ZPRÁVĚ POPISOVÁNY V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Níže uvedené schéma zobrazuje vztahy mezi Zpracovatelem a osobami nakládajícími s hlasovacími právy.



STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI, ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ:

Zpracovatel je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, orgány Zpracovatele jsou dozorčí rada, představenstvo a investiční výbory. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Zpracovatele.

Společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., která do 12.12.2018 vykonávala funkci obhospodařovatele a individuálního statutárního orgánu Zpracovatele, od tohoto data vykonává pouze funkci administrátora Zpracovatele.

Zpracovatel je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Zpracovatele je investovat prostřednictvím podfondů do aktiv definovaných ve statutu Zpracovatele a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

Akcionáři Zpracovatele rozhodují v otázkách vyhrazených valné hromadě Zpracovatele prostřednictvím svých hlasovacích práv, které odpovídají velikosti jejich podílů. Jednotlivé podíly činí v případě akcionáře Renaissance Finance S.A cca 32,94 %, dále v případě BURTON & SIMPSON Limited cca 32,94 % a u Maidford Finance S.A. cca 34,11 %. Dohromady tedy vlastní tito tři akcionáři 100 % zakladatelských akcií Zpracovatele. Akcionáři Zpracovatele nejdou ve shodě.

JEDNÁNÍ UČINĚNÁ V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JINÝCH PROPOJENÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY:

V Účetním období nedošlo k žádnému takovému jednání.

PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, resp. ani Propojenou osobu, žádné smlouvy mezi těmito subjekty v Účetním období nevznikly.

Nad rámec povinnosti uložené Zpracovateli v § 82 odst. 2 písm. e) ZOK dále Zpracovatel uvádí, že se společností WOOD & Company investiční společnost, a.s. byla dne 15. 3. 2018 uzavřena Smlouva o administraci. Na základě této smlouvy Zpracovatel pověřil společnost WOOD & Company investiční

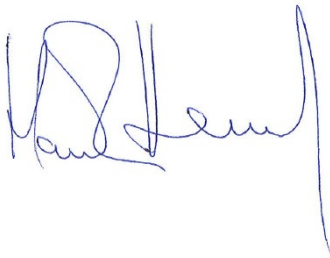
společnost, a.s. administrací své osoby, resp. jí vytvářených podfondů (vizte kapitulu Profil investičního fondu).

**POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ
PODLE § 71 A §72 ZÁKONA Č. 90/2012 O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH A ZHODNOCENÍ
VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍ ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI:**

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 Zpracovatel není součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Zpracovatele převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměla v účetním období od 1.1.2022 do 31.12.2022 žádnou ovládající nebo Propojenou osobu. Proto Zpracovateli nemohla vzniknout v důsledku jednání osob dle předchozí věty v účetním období od 1.1.2022 do 31.12.2022 žádná újma.

Předseda představenstva Zpracovatele prohlašuje, že vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Zpracovatelem a případnými osobami s úzkým propojením na Zpracovatele a mezi Zpracovatelem a osobami s nepřímým propojením dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem Zpracovatele dne 31. března 2023.



Marek Herold
předseda představenstva

**ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND
S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zpráva auditora k účetní závěrce

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „společnost“ nebo „fond“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství.

Účetní závěrka se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2022, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace („účetní závěrka“).

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 2 přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že účetní závěrka společnosti v účetním období končícím k 31. prosinci 2022 je první účetní závěrkou sestavenou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
Ocenění podílů reálnou hodnotou	
<p>Fond vytvořil podfondy WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company AUP podfond, které jsou vlastníkem podílů v nemovitostních společnostech a podíly jsou v účetní závěrce Podfondů oceňované v reálné hodnotě.</p>	<p>Na základě našeho posouzení rizika a znalosti odvětví jsme prověřili ocenění podílů na společnostech přímo vlastněnými jednotlivými podfondy. Na provádění auditorůvých postupů se podíleli odborníci na oceňování. V rámci našich postupů jsme vyhodnotili předpoklady a metodiku použitou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty podílů. Ve spolupráci s našimi odborníky na oceňování jsme posoudili metodologii ocenění, posoudili jsme, zda použité předpoklady zohledňují veškerá relevantní rizika a zda byly vhodné s ohledem na historickou zkušenost i budoucí vyhlídky, ekonomické prostředí, situaci na trhu, jakož i naši vlastní znalost postupů používaných ostatními fondy obdobného charakteru.</p>
<p>K 31. prosinci 2022 činila výše Finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry (dále jen „podíly“) 2,598,632 tis. Kč za WOOD & Company Office podfond, 2,211,928 tis. Kč za WOOD & Company Retail podfond, 1,319,091 tis. Kč za WOOD & Company AUP BRATISLAVA podfond.</p>	<p>Testovali jsme návrh a provozní účinnost vybraných klíčových vnitřních kontrol, jež vedení Fondu zavedlo k posouzení výše tržní hodnoty jednotlivých společností.</p>
<p>Pro ocenění podílů na společnosti byla použita metoda individuálního ocenění majetku a závazků (substanční metoda). Při tomto (majetkovém) přístupu k ocenění je tedy určitým způsobem oceněna každá majetková složka. Souhrn jejich hodnot pak tvoří substanční hodnotu majetku společnosti brutto. Hodnota netto je rozdílem mezi celkovou hodnotou individuálně oceněných aktiv a hodnotou závazků.</p>	<p>Testovali jsme kontroly týkající se pravidelného posuzování a schvalování ocenění nemovitostí a podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy ze strany vedení.</p>
<p>Významným vstupem do ocenění podílů reálnou hodnotou je ocenění nemovitostí vlastněných jednotlivými společnostmi, které je provedeno výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitostí je stanovena s použitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů a dále spolupráci s odborníky na oceňování.</p>	<p>S pomocí IT odborníků jsme testovali IT kontroly týkající se přístupových práv a řízení změn příslušných IT aplikací.</p>
<p>Stanovení výše tržní hodnoty jednotlivých podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy se považuje za hlavní záležitost auditu vzhledem k míře úsudku, jež muselo vedení Fondu učinit, především v souvislosti se současnou makroekonomickou a geopolitickou situací.</p>	<p>Na všech obdržovaných valuačních reportech nemovitostí v portfoliu podfondů WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company AUP podfond jsme posoudili přiměřenost parametrů použitých při stanovení ocenění ve spolupráci s našimi odborníky na ocenění nemovitostí.</p>
<p>Vzhledem k aktuálně pozorovaným makroekonomickým rizikům a dopadům zhoršené geopolitické situace přetrvává míra nejistoty a míra subjektivity úsudků vedení ve vztahu k účetnímu výkaznictví.</p>	<p>S ohledem na volatilitu ekonomických scénářů způsobenou současnou geopolitickou situací a aktuálně pozorovaných makroekonomických rizik jsme posoudili předpoklady a metody použité v ocenění podílů, potažmo v ocenění nemovitostí.</p>
<p>Mezi nejvýznamnější úsudky uplatněné při stanovování ocenění podílů patří:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • stanovení diskontních koeficientů a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu. • u výnosové metody řadíme mezi nejvýznamnější odhady stanovení budoucích peněžních toků souvisejících s pronájmem nemovitostí a diskontní sazby pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků. 	
<p>Vedení poskytlo další informace týkající se metody ocenění finančních nástrojů v kapitole 4.7 účetní závěrky.</p>	
<p>Vedení poskytlo další informace týkající se významných účetních úsudků a odhadů v kapitole 4.11 účetní závěrky.</p>	

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Společnosti a o podnikatelské činnosti Společnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok k účetní závěrce. Výrok auditora je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a Výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout Výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a Výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 20. června 2022 určilo rozhodnutí představenstva. Auditorem společnosti jsme na dobu neurčitou.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 19. května 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny ve výroční finanční zprávě.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), které se vztahuje na účetní závěrku.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF odpovídá představenstvo společnosti. Představenstvo společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací závěr ohledně toho, zdali účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkami historických finančních informací (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s nařízením o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali:

- účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru jsou účetní závěrky společností za rok končící 31. prosince 2022 obsažené ve výroční finanční zprávě ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 25. května 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S
PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

Název společnosti: WOOD & Company investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1

Právní forma: akciová společnost

IČO: 051 54 537

Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku


Výkaz o finanční pozici

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 24. května 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem,
a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2022

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém
Evropskou unií upravenými právem Evropských společenství

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	228
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022	229
VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	230
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022	231
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU	232
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	233
2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ	234
3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	235
4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	238
4.1. Účetní principy	238
4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2022	238
4.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	238
4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti.....	239
4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	242
4.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování	242
4.5. Zachycení operací v cizích měnách	242
4.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí	243
4.7. Finanční nástroje.....	243
4.8. Daně.....	248
4.9. Rezervy.....	248
4.10. Regulační požadavky.....	249
4.11. Významné účetní úsudky a odhady.....	249
5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	250
5.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	250
5.2. Čistý úrokový výnos	250
5.3. Osobní náklady.....	250
5.4. Ostatní provozní náklady.....	251
6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	252
6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	252
6.2. Ostatní aktiva.....	252
6.3. Ostatní pasiva.....	252
6.4. Základní kapitál	253
6.5. Daň z příjmů.....	253
7. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	255
8. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ.....	256
9. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK.....	257
9.1. Tržní riziko	257
9.2. Úvěrové riziko.....	257
9.3. Riziko likvidity	258
9.4. Úrokové riziko.....	260
9.5. Měnové riziko.....	260
10. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	262
10.1. Klíčové vedení Společnosti.....	262

10.2. Ostatní spřízněné osoby.....	262
11. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	263
12. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	264
13. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	265

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

(v tisících Kč)

	Pozn.	2022	2021
Úrokové výnosy počítané metodou efektivní úrokové míry	5.2	1,140	240
Výnosy z poplatků a provizí	5.1	204,436	132,723
Náklady na poplatky a provize	5.1	-39,656	-25,059
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací		-2,453	-3,670
Osobní náklady	5.3	-10,431	-9,164
Ostatní provozní náklady	5.4	-11,520	-7,195
Tvorba rezerv		4	-93
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		141,520	87,783
Daň z příjmů	6.6	-27,167	-16,786
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		114,353	70,996
Ostatní úplný výsledek		0	0
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		114,353	70,996

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2022

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	6.1	4,365	11,332	14,908
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům		12,147	0	0
Ostatní finanční aktiva	6.3	143,614	86,472	47,578
Náklady a příjmy příštích období		84	59	37
Oběžná aktiva celkem		160,210	97,863	62,523
Odložená daňová pohledávka	6.6	103	125	110
Dlouhodobá aktiva celkem		103	125	110
Aktiva celkem		160,313	97,988	62,633

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Základní kapitál	6.5	8,500	8,500	8,500
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta) minulých let		8,000	1,879	0
Zisk / (ztráta) běžného období	7	114,353	70,996	44,879
Vlastní kapitál celkem		130,853	81,375	53,379
Ostatní pasiva	6.4	16,060	10,326	7,011
Splatná daň z příjmu	6.6	13,400	6,287	2,243
Krátkodobé závazky celkem		29,460	16,613	9,254
Pasiva celkem		160,313	97,988	62,633

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Neroz. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2021	8,500	44,879	53,379
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0
Výplata dividend	0	-43,000	-43,000
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	70,996	70,996
Stav k 31.12.2021	8,500	72,875	81,375
Stav k 1.1.2022	8,500	72,875	81,375
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0
Výplata dividend	0	-64,875	-64,875
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	114,353	114,353
Stav k 31.12.2022	8,500	122,353	130,853

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2022

	31.12.2022 tis. Kč	31.12.2021 tis. Kč
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	141,520	87,783
<i>Nepeněžní položky</i>		
Změna hodnoty opravných položek a rezerv	-4	93
Kurzové změny	2,453	3,670
<i>Provozní zisk před změnami provozních aktiv</i>	143,969	91,546
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou	-71,766	-42,587
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	5,738	3,222
Úhrada daně z příjmů	-20,033	-12,757
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	57,908	39,424
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	0	0
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Výplata dividend	-64,875	-43,000
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	-64,875	-43,000
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	-6,967	-3,576
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	11,332	14,908
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	4,365	11,332

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, byl založen jako fond kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Od 13. prosince 2018 je Fond samosprávným investičním fondem. Do 12. prosince 2018 vykonávala funkci statutárního ředitele, obhospodařovatele a administrátora na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). Obhospodařovatelem fondu je Fond samotný. Administrátorem fondu je Společnost.

Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 31. května 2016. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Od 1.12.2019 je Fond vlastněn společnostmi Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited.

Konečnými většinovými akcionáři Fondu k 31. 12. 2022 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Lubomír Šoltýs (vlastníci).

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky. Fond působí pouze na území České republiky.

Fond může vytvářet podfondy.

Fond měl k datu 31. prosince 2022 tři podfondy.

WOOD & Company Retail podfond (dále jen „Retail podfond“)

původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Realitní podfond I.

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016

ISIN pro EUR třídu: CZ0008042124

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045192

WOOD & Company Office podfond (dále jen „Office podfond“)

původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017

ISIN pro EUR třídu: CZ0008042769

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045200

WOOD & Company AUP Bratislava podfond (dále jen „AUP podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 21. února 2020

ISIN pro EUR třídu: CZ0008044914

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045523

Investiční akcie podfondů jsou bez jmenovité hodnoty. Fond samotný investiční akcie nevydává.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Fond shromažďuje na účet každého Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií tohoto Podfondu.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondů, Fondu a Společností.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené se Společností dne 12. prosince 2018 a ve znění pozdějších dodatků.

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým. Statutárním orgánem přestal být statutární ředitel, který byl nahrazen představenstvem. Správní rada byla nahrazena dozorčí radou. Obě tyto změny byly do obchodního rejstříku zapsány dne 13. prosince 2018.

Od 7. února 2022 je možné na pražské burze obchodovat investiční akcie WOOD & Company Retail podfondu a WOOD & Company Office podfondu jak v korunové, tak v eurové třídě. Samotnému listingu předcházela převod obou podfondů ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

V roce 2022 nedošlo ke změnám v představenstvu a dozorčí radě Fondu.

2. IFRS 1 PRVNÍ PŘIJETÍ MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Fond přijal v souladu se zákonem o účetnictví pro zpracování účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). V souladu se standardem IFRS 1 je datem přechodu na IFRS 1. leden 2021. Komentář k přechodu na IFRS je uveden dále v této kapitole, sesouhlasení mezi IFRS a údaji z účetních závěrek podle předchozích účetních standardů je provedeno v kapitole 3. Důležitá účetní pravidla, které byla aplikována pro přípravu finančních výkazů sestavených k 31. 12. 2022 se srovnatelným obdobím 31. 12. 2021 a k přípravě počáteční rozvahy k 1. 1. 2021, jsou popsána v kapitole 4.

Pro sestavení počátečního výkazu o finanční situaci Fondu byly použity hodnoty vykázané v poslední zveřejněné účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2021 dle předchozích účetních standardů (českých účetních standardů).

Fond před datem přechodu na IFRS nesestavoval výkaz o úplném výsledku hospodaření; vliv přechodu k IFRS na finanční výkonnost je prezentován sesouhlasením výkazu zisku a ztráty podle českých účetních pravidel a podle IFRS za poslední období v poslední účetní závěrce Fondu sestavené podle českých účetních pravidel (tedy za období končící 31. 12. 2021).

Fond před datem přechodu k IFRS nesestavoval výkaz o peněžních tocích, sesouhlasení výkazu o peněžních tocích podle předchozích účetních pravidel a IFRS není provedeno.

Fond neidentifikoval žádné významné rozdíly mezi aktivy, závazky, výnosy a náklady vykázanými podle předchozích účetních standardů a IFRS. Sesouhlasení výkazů je uvedeno v kapitole 3.

Popis významných účetních politik je uveden v kapitole 4.

3. SESOUHLASENÍ VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Sesouhlasení výkazu o finanční pozici k 1.1.2021

	Předchozí účetní standardy	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	14,908	-14,908	A	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	14,908	A	14,908
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0		0
Odložená daňová pohledávka	110	0		110
Ostatní aktiva	47,578	0		47,578
Náklady a příjmy příštích období	37	0		37
AKTIVA CELKEM	62,633	0		62,633
Základní kapitál	8,500	0		8,500
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta) minulých let	44,879	0		44,879
Zisk / (ztráta) běžného období	0	0		0
Vlastní kapitál celkem	53,379	0		53,379
Ostatní pasiva	6,558	453	B	7,011
Splatná daň z příjmu	2,243	0		2,243
Rezervy	453	-453	B	0
Cizí zdroje celkem	9,254	0		9,254
PASIVA CELKEM	62,633	0		62,633

Sesouhlasení výkazu o finanční pozici k 31.12.2021

	Předchozí účetní standardy	Úpravy	Popis	IFRS
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	11,332	-11,332	A	0

Peníze a peněžní ekvivalenty	0	11,332	A	11,332
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0		0
Odložená daňová pohledávka	125	0		125
Ostatní aktiva	86,472	0		86,472
Náklady a příjmy příštích období	59	0		59
AKTIVA CELKEM	97,988	0		97,988
Základní kapitál	8,500	0		8,500
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta) minulých let	1,879	0		1,879
Zisk / (ztráta) běžného období	70,996	0		70,996
Vlastní kapitál celkem	81,375	0		81,375
Ostatní pasiva	9,780	546	B	10,326
Splatná daň z příjmu	6,287	0		6,287
Rezervy	546	-546	B	0
Cizí zdroje celkem	16,613	0		16,613
PASIVA CELKEM	97,988	0		97,988

Sesouhlasení výkazu o úplném výsledku za období do 31.12.2021

	Předchozí účetní standarty	Úpravy	Popis	IFRS
Výnosy z úroků	240	0		240
Náklady na úroky	0	0		0
Výnosy z poplatků a provizí	132,723	0		132,723
Náklady na poplatky a provize	-25,059	0		-25,059
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-3,670	0		-3,670
Osobní náklady	-9,164	0		-9,164
Ostatní provozní náklady	-7,288	93	B	-7,195
Tvorba rezerv	0	-93	B	-93

Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	87,783	0	87,783
Daň z příjmů	-16,786	0	-16,786
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	70,996	0	70,996

Úpravy zahrnují:

- A – reklasifikaci zůstatků na běžných účtech z položky “Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami” do položky “Peníze a peněžní ekvivalenty”. Položka byla klasifikována v pohledávkách z důvodu stanovené struktury dle českých účetních standardů.
- B – položka rezerva dle českých účetních standardů obsahovala rezervu na nevyčerpanou dovolenou zaměstnanců. Tato rezerva se dle IFRS standardů klasifikuje jako časové rozlišení závazků.

4. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a interpretacemi schválenými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) ve znění přijatém EU.

4.1. Účetní principy

Účetní závěrka Fondu vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují za předpokladu schopnosti Fondu pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka vychází ze zásady oceňování majetku historickými cenami s výjimkou těch finančních aktiv a finančních závazků, která jsou v souladu s IFRS oceňována reálnou hodnotou.

Účetní závěrka Fondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, Výkazu o úplném výsledku, Výkazu o změnách vlastního kapitálu, Výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2021 a 1.1.2021 (datum přechodu na IFRS), ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2021.

Funkční měnou i měnou vykazování Fondu je česká koruna (Kč); údaje v této účetní závěrce jsou vykazovány s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2022.

Účetní závěrka Fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondů: WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond a WOOD & Company AUP Bratislava podfond. Fond neuplatňuje kontrolu nad podfondy ve smyslu IFRS 10 ani neinvestoval do investičních akcií svých podfondů.

4.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2022

4.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2022 nebo po tomto datu:

- IFRS 3 Podnikové kombinace, IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení, IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva a Roční revize IFRS 2018–2020 (novely)

IASB vydala dílčí novely následujících standardů (novely jsou závazné od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2022, účetní jednotky je ale mohly uplatnit již před tímto datem):

- IFRS 3 Podnikové kombinace (novela): aktualizace odkazu na Koncepční rámec účetního výkaznictví, který byl v posledních letech revidován. Požadavky na účtování podnikových kombinací se nijak nemění.
- IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (novela): v souladu s touto novelou si účetní jednotka již nemůže odečíst od pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku částky, které získala prodejem produktů vyrobených s pomocí tohoto majetku před tím, než byl dán do užívání. Příjmy z tohoto prodeje a související výdaje se budou účtovat do výnosů, resp. do nákladů.
- IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva (novela): novela specifikuje náklady na plnění smlouvy, které účetní jednotka zohledňuje při posuzování toho, zda se jedná o nevýhodnou (onerózní) smlouvu.
- V rámci Roční revize IFRS 2018–2020 byly provedeny drobné změny v IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 41 Zemědělství a v ilustrativních příkladech k IFRS 16 Leasingy.
- IFRS 4 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 4 mění datum ukončení platnosti dočasné výjimky, již standard IFRS 4 Pojistné smlouvy odložil implementaci IFRS 9 Finanční nástroje. Nově účetní jednotky musí přijmout IFRS 9 nejpozději od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023. Novela nemá na účetní závěrku společnosti žádný dopad.
- IFRS 16 Leasingy – Úlevy poskytnuté v souvislosti s pandemií covid-19 po 30. červnu 2021 (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. dubna 2021, lze ji ale uplatnit i dříve, a to na účetní závěrky, které k datu novely nebyly schváleny k vydání. IASB v březnu 2021 novelizovala podmínky praktického zjednodušení, v souladu s nímž nájemci nemusí na úlevy, které jim poskytnou pronajímatelé v přímé souvislosti s koronavirovou pandemií, aplikovat ustanovení IFRS 16 upravující leasingové modifikace. Na základě novely se praktické zjednodušení nyní vztahuje na úlevy na nájemném týkající se splátek původně splatných nejpozději 30. června 2022, a to za předpokladu, že jsou splněny ostatní podmínky pro použití praktického zjednodušení.

Novela nemá na účetní závěrku žádný dopad.

4.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

- a) K datu této účetní závěrky byly vydány tyto úpravy stávajících standardů přijaté EU, které dosud nenabýly účinnosti:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

Tento standard měl být původně závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2021. Na své schůzi konané v březnu 2020 IASB rozhodla odložit závaznou účinnost na rok 2023. Účetní jednotky mohou standard uplatnit již před tímto datem, avšak pouze za předpokladu, že současně uplatní rovněž IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a IFRS 9 Finanční nástroje. IFRS 17 Pojistné smlouvy definuje zásady účtování, oceňování a vykazování vystavených pojistných smluv a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky. Obdobné zásady jako pro pojistné smlouvy budou

podle tohoto standardu platit rovněž pro zajišťovací smlouvy a pro investiční smlouvy s prvky dobrovolné spoluúčasti. Cílem je, aby účetní jednotky poskytovaly o pojistných smlouvách relevantní a věrné informace, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad smluv spadajících do působnosti IFRS 17 na finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky účetní jednotky.

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

Novela IFRS 17 je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Cílem novely je pomoci společnostem implementovat IFRS 17. Novela zejména snižuje náklady na jeho přijetí zjednodušením některých jeho požadavků a přispívá ke snadnějšímu vysvětlení finanční výkonnosti. Dále usnadňuje přechod na nový standard odložením data jeho účinnosti na rok 2023 a poskytnutím dalších úlev, jejichž cílem je snížit úsilí vyžadované při prvotní aplikaci IFRS 17.

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Společnosti.

- IFRS 17 Pojistné smlouvy – Prvotní aplikace IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace (novela)

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem, pokud přijaly rovněž IFRS 17. Účetní jednotky, které současně prvně uplatní IFRS 17 a IFRS 9, budou mít v souladu s touto novelou možnost využít klasifikační úpravu („classification overaly“) odstraňující možné rozpory v účtování finančních aktiv a závazků z pojistných smluv prezentovaných za předchozí (srovnávací) období. Účetní jednotka, která tuto klasifikační úpravu využije, vykáže srovnávací informace tak, jako kdyby bylo příslušné finanční aktivum již v předchozích účetních obdobích klasifikováno a oceněno v souladu s požadavky IFRS 9. Další výhodou je, že se nebude muset řídit ustanoveními IFRS 9 týkajícími se snížení hodnoty finančních aktiv. Cílem novely je vyhnout se dočasným účetním nesouladům mezi finančními aktivy a závazky z pojistných smluv, a tím zvýšit přínos srovnávacích informací pro uživatele účetních závěrek.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů (novela)

Novela je od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Platí pro změny v účetních pravidlech a změny v účetních odhadech, které nastaly na, resp. po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici „účetních odhadů“, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření. Dále vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních pravidel a od oprav chyb.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s pohledávkami a závazky, které vznikají z jedné transakce (novela)

Novela je účinná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2023, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. V květnu 2021 vydala IASB novelu IAS 12, která zužuje rozsah výjimky z prvotního rozeznání podle IAS 12 a vysvětluje, jak by společnosti měly účtovat o odložené dani například u leasingových transakcí nebo u závazků z titulu vyřazení z provozu. V souladu s novelou se výjimka z prvotního rozeznání nebude vztahovat na transakce, které vedou ke vzniku stejně velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů. Bude platit pouze v případě, že zaúčtováním leasingového aktiva a závazku z leasingu (nebo závazku z titulu vyřazení z provozu a související aktivní složky) vzniknou zdanitelné a odpočitatelné přechodné rozdíly, které nebudou stejně velké. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č.2: Zveřejňování účetních pravidel

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 a použijí se prospektivně. Dřívější aplikace je povolena. Jakmile účetní jednotka použije úpravy standardu IAS 1, může rovněž použít úpravy Stanoviska k aplikaci IFRS č.2.

Úpravy pozměňují požadavky na zveřejňování účetních politik. Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) účetní politiky namísto podstatných (signifikantních) účetních pravidel. Další úpravy vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) účetní pravidla. Zároveň bylo upraveno Stanovisko k aplikaci IFRS č. 2 přidáním pokynů a příkladů, které vysvětlují a ukazují, jak na informace o účetních pravidlech aplikovat „čtyřstupňový proces stanovení významnosti“.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

b) Následující standardy a úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU:

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé, resp. dlouhodobé (novela)

Úpravy odkládají datum účinnosti novely z ledna 2020 tak aby účetní jednotky aplikovaly úpravy pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

Cílem novely je zajistit konzistentnější uplatňování ustanovení tohoto standardu tím, že účetní jednotky budou díky ní schopné lépe určit, zda mají závazky s neurčitým termínem vypořádání ve výkazu o finanční situaci zařadit jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- Novely IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Novely řeší existující rozpor mezi požadavky IFRS 10 a IAS 28 týkající se účtování ztráty kontroly nad dceřinou společností v případě jejího prodeje nebo vkladu do přidruženého či společného podniku. Hlavním důsledkem novely je, že pokud aktiva, která jsou předmětem transakce, představují podnik (bez ohledu na to, zda je součástí dceřiné společnosti, či nikoli), bude se související zisk nebo ztráta vykazovat v plné výši. Naproti tomu, pokud jsou předmětem transakce aktiva, která nepředstavují podnik (i když jsou součástí dceřiné společnosti), účetní jednotka zaúčtuje pouze částečný zisk nebo ztrátu. V prosinci 2015 IASB odložila termín závazné platnosti novel na neurčito, jeho stanovení bude záviset na

výsledku výzkumného projektu věnovaného metodě ekvivalence. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IFRS 16 Leasing: Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Dřívější aplikace je povolena. Prodávající-nájemce aplikuje změny retrospektivně v souladu se standardem IAS 8 na prodej a zpětný leasing uzavřený po datu prvotní aplikace, které je stanoveno jako začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka poprvé aplikovala IFRS 16.

Úpravy objasňují, jak prodávající-nájemce následně oceňuje prodej a zpětný leasing, který splňuje požadavky standardu IFRS 15 pro zaúčtování jako prodej.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Dlouhodobé závazky s kovenanty (úpravy)

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Úpravy se použijí retrospektivně v souladu s IAS 8 a dřívější použití je povoleno.

Úpravy vyjasňují jak podmínky, které musí účetní jednotky splňovat do dvanácti měsíců po skončení účetního období, ovlivňují klasifikaci závazků.

Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

Fond se rozhodl nepoužívat tyto nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti. Jak je uvedeno výše, Fond neočekává, že by použití výše uvedených standardů a interpretací mělo významný dopad na účetní závěrku.

4.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

4.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování

Cenné papíry převzaté Fondem za účelem jejich obhospodařování jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“.

4.5. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB

platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kursových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

4.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou účtovány v okamžiku, kdy Fond splní smluvní povinnost vůči klientovi. V případě, že smlouva obsahuje více dílčích smluvních povinností, je celková smluvní cena rozdělena mezi jednotlivé smluvní povinnosti a Fond vykazuje výnos při splnění každé dílčí smluvní povinnosti. Platby přijaté před splněním smluvní povinnosti jsou vykázány jako závazek. Náklady vynaložené před splněním smluvní povinnosti jsou potom v IFRS vykázány jako aktivum, pokud se jedná o náklady přímo se vztahující k plnění smlouvy, náklady směřující ke splnění smluvní povinnosti a Společnost očekává, že tyto náklady budou uhrazeny.

Hlavními kategoriemi výnosů ze smluv se zákazníky jsou poplatky z obhospodařování majetku. U služeb spočívajících v obhospodařování dochází k plnění smluvní povinnosti průběžně po celé účetní období. Pevná část odměny je účtována do výnosů pravidelně v průběhu účetního období. Pokud je součástí odměny složka závislá na výkonnosti obhospodařovaného portfolia, je takový výnos zaúčtován na konci účetního období, pokud byly splněny podmínky pro variabilní složku odměny.

Výnosy z poplatků a provizí jsou vykázány na řádku „Výnosy z poplatků a provizí“.

Náklady na poplatky a provize se vykazují v období, se kterým věcně a časově souvisejí (viz výše), na řádku „Náklady na poplatky a provize“.

4.7. Finanční nástroje

Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují v rozvaze v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. V případě finančních nástrojů, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se toto ocenění zvýší o transakční náklady přímo přiřaditelné obstarání nebo vydání finančních nástrojů.

Následně po prvotním vykázání jsou finanční aktiva a finanční závazky oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snižena o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu fondu pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

Cílem posouzení je určit, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest). Tato podmínka je splněna tehdy, pokud úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno.

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

Finanční aktiva jsou oceněna v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků plynoucích z aktiva a jejich smluvní peněžní toky splňují podmínku SPPI. Do této kategorie mohou být zařazeny zejména vklady u bank, nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“)

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku jsou dluhové nástroje splňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků, pokud drženy v rámci obchodního modelu,

jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem aktiv. Do této kategorie mohou být zařazeny nakoupené dluhové cenné papíry nebo půjčky poskytnuté nebankovním subjektům. V rámci účtování těchto aktiv jsou změny reálné hodnoty vykázány v ostatním úplném výsledku. Při odúčtování aktiv je v zisku nebo ztrátě vykázán zisk nebo ztráta z titulu reklasifikace zisku nebo ztráty z ostatního úplného výsledku do zisku nebo ztráty. Očekávané úvěrové ztráty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku. Kurzové rozdíly související s naběhlou hodnotou, včetně opravné položky, jsou vykázány v zisku nebo ztrátě. Úrokové výnosy vypočítané za použití efektivní úrokové míry jsou vykázány v zisku nebo ztrátě.

Do portfolio FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Tato aktiva jsou oceněna v reálné hodnotě a změny reálné hodnoty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku a následně nebudou při prodeji (odúčtování) reklasifikovány do zisku nebo ztráty. Očekávané úvěrové ztráty nejsou vyčíslovány, kurzové rozdíly jsou vykázány v ostatním úplném výsledku jako součást rezervy z přecenění. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolio FVOCI kapitálové nástroje v roce 2022 nevyužila.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nesplňující SPPI charakteristiku smluvních peněžních toků. Do tohoto portfolio jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolio finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Do portfolio FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

U finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou a dluhových finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku Společnost stanoví ztrátu ze znehodnocení ve výši očekávaných ztrát. Očekávané úvěrové ztráty představují pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát (tj. současnou hodnotu všech hotovostních schodků) v průběhu předpokládané doby trvání finančního nástroje. Hotovostní schodky představují rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso účetní jednotka očekává. Výše očekávaných ztrát vychází z historických zkušeností a zohledňuje očekávaný vývoj trhu.

IFRS 9 vyžaduje pro výpočet opravných položek využití třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kreditního rizika k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení nebo mají ke dni účetní závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

Dle metodiky Společnosti dochází k významnému nárůstu úvěrového rizika, pokud je splněno jedno nebo více kritérií. Kvantitativní kritérium vychází ze změn hodnot pravděpodobnosti selhání,

Kvalitativní kritéria změny vnějších tržních indikátorů, změny v podmínkách kontraktu a změny v interním posouzení rizika

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Dle metodiky Společnosti je pohledávka znehodnocena zejména pokud je dlužník v prodlení více než 180 dní, dlužník zemřel nebo je dlužník v insolventi.

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období k 31.12.2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení majetkových cenných papírů nemovitostních společností s investičním horizontem minimálně 5 let. Fond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Fond vykazuje finanční aktiva na bázi reálné hodnoty a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 9.1 této účetní závěrky.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné z následujících úrovní

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány do jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoulad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Fond nedržel k 31.12.2022 žádné finanční závazky oceňované reálnou hodnotou.

Ostatní finanční závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje v případě, že Fondu vyprší smluvní práva na peněžní toky z finančních aktiv, nebo Fond převede práva na přijetí smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nebo ve kterém Fond nepřenáší ani si neuchová v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nezachová si kontrolu nad finančním aktivem. Finanční závazek je odúčtován, když závazky Skupiny určené ve smlouvě vyprší, jsou splněné nebo zrušené.

Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, finanční aktiva k obchodování a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni, kdy se Fond zaváže k prodeji těchto aktiv.

Investiční nástroje v naběhlé hodnotě jsou odúčtovány ke dni, kdy je Fond prodá. Pokud byla kontrola nad investičními nástroji v naběhlé hodnotě převedena na třetí stranu, je účetní hodnota vyřazených aktiv v naběhlé hodnotě nejprve upravena prostřednictvím tvorby nebo rozpuštění opravné položky do zisku nebo ztráty na prodejní cenu nebo hrubou účetní hodnotu, podle toho, která z obou hodnot je nižší.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Fond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

K 31.12.2022 Fond nevykázal žádný vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených dluhových cenných papírů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány samostatně na řádku výnosy z dluhových cenných papírů. Úrokové výnosy z těchto dluhopisů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Výnosy z dividend jsou vykázány v okamžiku, kdy Fondu vzniká právo na podíl na dividendu, tyto výnosy jsou vykázány na řádku Výnosy z ostatních akcií a podílů.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Čistý zisk nebo ztráty z finančních operací.

Nájemní smlouvy

V souladu s požadavkem vykazování a oceňování finančních nástrojů v souladu s IFRS Fond od 1.1.2022 aplikoval standard IFRS 16 nájemní smlouvy.

Fond neměl k 31.12.2022 uzavřeny žádné nájemní smlouvy, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

4.8. Daně

Splatná daň běžného období představuje daň vypočtenou na základě zdanitelných příjmů za rok za použití daňové sazby účinné k datu sestavení výkazu o finanční situaci a veškeré úpravy závazku z daně z příjmu za předcházející období.

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitelné dočasné rozdíly pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se reviduje ke konci každého účetního období a snižuje do výše, kdy již není pravděpodobné, že vznikne dostatečný zdanitelný zisk, vůči kterému by bylo možné celou pohledávku nebo její část započítat.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

4.9. Rezervy

Fond tvoří rezervu, pokud:

- má současný závazek (právní nebo věcný) vyplývající z minulé události,
- je pravděpodobné, že nastane odliv zdrojů představujících ekonomické přínosy pro vyrovnání závazku,
- je možné provést spolehlivý odhad výše závazku.

Rezerva je vykázána ve výši, která představuje nejlepší odhad částky nutné k vypořádání současného závazku.

4.10. Regulační požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

4.11. Významné účetní úsudky a odhady

Při aplikaci účetních pravidel za účelem sestavení nekonsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení společnosti používalo odborný úsudek, provádělo odhady a používalo předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, jakož i na výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky a týkají se zejména:

Hospodářský výsledek Fond závisí se na ocenění majetku podfondů. Nejvýznamnější položkou je ocenění nemovitostních společností vlastněných podfondy. Při jejich ocenění ke konci roku se vychází z ocenění k 30.9 s předpokladem, že hodnota podkladových aktiv se nemůže během posledního čtvrtletí významně změnit.

5. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	204,436	132,723
Náklady na poplatky a provize	-39,656	-25,059
Celkem	164,780	107,664

Výnosy z poplatků a provizí představují především poplatky z obhospodařování majetku podfondů. Všechny výnosy jsou dosaženy ze služeb poskytovaných v České republice.

Náklady na poplatky a provize představují zejména odměnu za administraci podfondů.

5.2. Čistý úrokový výnos

Úrokový výnos ve výši 1,140 tis. Kč (v roce 240 tis. Kč) je generován z půjčky nebankovnímu subjektu. Úrokový výnos je počítán metodou efektivní úrokové míry.

5.3. Osobní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Mzdy a odměny zaměstnanců	-8,003	-6,980
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-4,804	-4,202
Sociální a zdravotní pojištění	-2,357	-2,121
Ostatní sociální náklady	-71	-67
Celkem náklady na zaměstnance	-10,431	-9,168

Průměrný počet zaměstnanců Společnosti (včetně členů statutárních orgánů) byl následující:

Popis	2022	2021
Zaměstnanci	8	6
- v tom členové statutárních orgánů	2	2
Celkem	8	6

Fond v roce 2022 ani 2021 neposkytoval žádné odměny nebo požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé požitky.

5.4. Ostatní provozní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2022	2021
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-1,771	-1,695
Ostatní provozní náklady	-9,749	-5,500
Celkem	-11,520	-7,195

6. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

6.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021	Stav k 1.1.2021
Pohledávky za bankami	4,365	11,332	14,908
zůstatky na běžných účtech	4,365	11,332	14,908
Pohledávky za bankami celkem	4,365	11,332	14,908

Vedení Fondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné. Společnost proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

6.2. Ostatní aktiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	32,360	20,224	13,704
Dohadné účty aktivní	111,253	66,237	33,866
Ostatní	1	12	7
Celkem	143,614	86,473	47,577

K 31.12.2022 Fond kalkuloval předpokládané ztráty ze znehodnocení finančních aktiv. Celková předpokládaná výše ztráty ze znehodnocení nebyla významná a Fond o ní proto neúčtoval.

Dohadné účty aktivní byly tvořeny k 31.12.2022, 31.12.2021 i 1.1.2021 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

6.3. Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Závazky z obchodního styku	851	554	833
Zúčtování s orgány státní správy	322	287	288
Dohadné účty pasivní	14,887	9,485	5,890
Celkem	16,060	10,326	7,011

6.4. Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2021: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. V roce 2022 ani 2021 nedošlo ke změně základního kapitálu Fondu. K 18.7.2017 valná hromada rozhodla o navýšení základního kapitálu společnosti vydáním 65 nových zakladatelských akcií. K upsání došlo peněžním vkladem jediným (tehdejším) akcionářem společnosti.

6.5. Daň z příjmů

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	141,520	87,783
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 19 %	26,889	16,679
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	857	130
Daňový vliv ostatních odpočtů	-579	-24
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů běžné období	27,168	16,786
- Z toho odložená daň	22	-15

ODLOŽENÁ DAŇ

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč	1. ledna 2021 tis. Kč
Odložená daňová pohledávka	103	125	110
Dohady na mzdové náklady	0	21	24
Rezervy	103	104	86
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku včetně práv užívání	0	0	0
Smluvní pokuty a penále	0	0	0
Odložený daňový závazek	0	0	0
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	0	0

Čistá odložená daňová pohledávka/(závazek)	103	125	110
Pohyb odložené daňové pohledávky/(závazku)			
Stav na začátku období	125	110	
Čistá změna vykázaná jako výnosy/(náklady)	-22	15	
Čistá změna vykázaná s dopadem do vlastního kapitálu	0	0	
Stav ke konci období	103	125	

Odložená daňová pohledávka nebo závazek se vypočítávají ze všech zdanitelných a odčitatelných rozdílů mezi daňovými základy a účetními hodnotami za po užití efektivních daňových sazeb 19 % platných pro rok 2023 a dále.

7. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal za účetní období zisk ve výši 114,353 tis. Kč (2021: zisk 70,996 tis. Kč). Fond plánuje použít zisk za běžné účetní období tak, že bude vyplacen vlastníkůům zakladatelských akcií Fondu.

8. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Hodnoty převzaté k obhospodařování	8	10,104,016	8,413,241	5,602,433
z toho: cenné papíry		6,129,651	4,700,906	3,707,469

Hodnoty převzaté k obhospodařování představují hodnotu aktiv jednotlivých podfondů.

Podrozvahová aktiva Fondu jsou nulová.

9. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK

9.1. Tržní riziko

Fond je vystaven tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Fond ukládá své prostředky na běžné a termínované účty, případně je investuje do podílových listů.

Níže jsou popsána vybraná rizika, jimž je Fond vystaven.

Rozdělení finančních aktiv a finančních závazků podle klasifikace

K 31.12.2022 drží Fond finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou.

	FVTPL	AC	Celkem
Pohledávky za bankami	0	4,365	4,365
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	12,147	12,147
Odložená daňová pohledávka	0	103	103
Ostatní aktiva	0	143,614	143,614
Finanční aktiva celkem	0	160,229	160,229
Ostatní pasiva	0	16,060	16,060
Finanční závazky celkem	0	16,060	16,060

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou představují pohledávky za bankami splatné na požádání, pohledávky za nebankovními subjekty nesoucí variabilní úroky a pohledávky a závazky se splatností kratší než 1 rok. Jejich reálná hodnota se významně neliší od jejich naběhlé hodnoty.

9.2. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu plynoucí z toho, že protistrana nebude schopna uhradit svůj závazek. Toto riziko se týká zejména pohledávek za bankami, pohledávek z půjček nebankovním subjektům a pohledávek z obhospodařování majetku.

Maximální úvěrové riziko je rovno zůstatkové hodnotě finančních aktiv nesoucích toto riziko, k 31.12.2022 a 31.12.2021 byly tyto hodnoty pro jednotlivé kategorie finančních aktiv následující:

	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky za bankami	4,365	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	12,147	0
Odložená daňová pohledávka	103	125
Ostatní aktiva	143,614	86,472
Celkem	160,229	97,929

Hodnocení úvěrového rizika protistrany je prováděno na základě interního ratingového systému Fondu. Vedení Fondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné, neboť jde o pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo (u pohledávek z obhospodařování majetku) o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. Fond proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

Finanční aktiva se odepisují (částečně nebo v plné výši), pokud neexistuje důvodné očekávání, že bude finanční aktivum v celém rozsahu nebo částečně získáno zpět. Obecně se jedná o situaci, kdy Fond zjistí, že dlužník nedisponuje aktivy nebo zdroji příjmu, ze kterých by mohl částku splatit. Vyhodnocení probíhá na individuální úrovni jednotlivých položek. V případě odpisu Fond přímo понижuje hrubou účetní hodnotu finančního aktiva. Odpisy nemají dopad do zisku nebo ztráty, jelikož odepsané částky jsou již zahrnuty v opravné položce. Odpis představuje případ pro odúčtování. Nicméně odepsaná finanční aktiva mohou stále být Fondem vymáhána.

K 31.12.2022 jsou hlavními položkami obsahujícími úrokové riziko pohledávky vůči bankám, u kterých má Fond vedeny běžné účty, a pohledávky z obhospodařování majetku. Fond vyhodnotil riziko selhání a riziko koncentrace a v obou případech ho považuje za zanedbatelné. Pohledávky z obhospodařování majetku byly uhrazeny v průběhu roku 2023.

9.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Fond má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování. Fond drží jako součást své strategie řízení rizika likvidity část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako jsou úložky na běžných a termínovaných účtech.

ZBYTKOVÁ SPLATNOST AKTIV A ZÁVAZKŮ FONDU

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Pohledávky za bankami	4,365	0	0	0	0	4,365

Pohledávky za nebankovními subjekty	12,147	0	0	0	0	12,147
Odložená daňová pohledávka	103	0	0	0	0	103
Ostatní aktiva	143,614	0	0	0	0	143,614
Náklady a příjmy příštích období	84	0	0	0	0	84
Aktiva celkem	160,313	0	0	0	0	160,313
Ostatní pasiva	16,060	0	0	0	0	16,060
Splatná daň z příjmu	0	13,400	0	0	0	13,400
Závazky celkem	16,060	13,400	0	0	0	29,460
Čisté riziko likvidity rozvahy	144,253	-13,400	0	0	0	130,853
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	144,253	130,853	130,853	130,853	130,853	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami	11,332	0	0	0	0	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohledávka	125	0	0	0	0	125
Ostatní aktiva	86,472	0	0	0	0	86,472
Náklady a příjmy příštích období	59	0	0	0	0	59
Aktiva celkem	97,988	0	0	0	0	97,988
Ostatní pasiva	10,326	0	0	0	0	10,326
Splatná daň z příjmů	0	6,287	0	0	0	6,287
Závazky celkem	10,326	6,287	0	0	0	16,613
Čisté riziko likvidity rozvahy	87,662	-6,287	0	0	0	81,375
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	88,208	81,375	81,375	81,375	81,375	

Fond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se základního kapitálu, rezervních fondů a nerozděleného zisku/ztráty vzhledem k tomu, že u nich nelze určit zbytkovou splatnost.

9.4. Úrokové riziko

Fond není vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že nemá žádná variabilně úročená aktiva. Všechna aktiva i pasiva mají krátkodobou splatnost.

9.5. Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(v tisících Kč)

K 31.12.2022	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	2,706	1,659	4,365
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	12,147	12,147
Odložená daňová pohledávka	0	103	103
Ostatní aktiva	120,346	23,268	143,614
Náklady a příjmy příštích období	0	84	84
Aktiva celkem	123,052	37,261	160,313
Ostatní pasiva	12,804	3,255	16,060
Splatná daň z příjmu	0	13,400	542
Závazky celkem	12,804	16,656	16,602
Čistá devizová pozice	110,247	20,606	143,711

(v tisících Kč)

K 31.12.2021	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	9,421	1,911	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	125	125
Ostatní aktiva	78,523	7,949	86,472
Náklady a příjmy příštích období	0	59	59
Aktiva celkem	87,944	10,044	97,988
Ostatní pasiva	7,952	2,374	10,326
Splatná daň z příjmu	0	6,287	6,287

Závazky celkem	7,952	8,661	16,613
Čistá devizová pozice	79,993	1,382	81,375

Fond pravidelně vyhodnocuje možný dopad změn měnových kurzů do výsledku hospodaření a vlastního kapitálu.

Následující tabulka shrnuje dopad změn měnových kurzů do výsledku hospodaření a vlastního kapitálu Společnosti (v tis. Kč.) při změně kurzu CZK vůči ostatním měnám o +/- 10 procent.

2022	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-11,025	11,025
Dopad do vlastního kapitálu (+zvýšení/ - snížení)	0	0

2021	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-7,999	7,999
Dopad do vlastního kapitálu	0	0

10. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

10.1. Klíčové vedení Společnosti

Klíčové vedení Fondu zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Fondu. Během účetního období dosáhly krátkodobé odměny klíčovým členům vedení výše 4,804 tis. Kč (2021: 4,202 tis. Kč); žádné jiné odměny nebyly členům klíčového vedení poskytnuty.

10.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobu, neměl Fond v účetním období od 1.1.2022 do 31.12.2022 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

11. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Fond neviduje k 31. prosinci 2022 ani k 31. prosinci 2021 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

12. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

13. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku.