



# Pololetní finanční zpráva

**30.6.2023**

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

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

# OBSAH

Článek	Strana
ZÁKLADNÍ INFORMACE .....	3
STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM K 30.6.2023 .....	6
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....	11
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB FONDU .....	13
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND.....	14
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND .....	15
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND .....	50
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND .....	51
WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND.....	88
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND.....	89
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY .....	123
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. ....	124

# ZÁKLADNÍ INFORMACE

<b>Název společnosti:</b>	WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen "Fond")
<b>Sídlo:</b>	Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
<b>IČ:</b>	05154537
<b>Účetní období:</b>	1. ledna 2023 – 30. června 2023

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 30. června 2023 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

Pololetní finanční zpráva Fondu za první pololetí roku 2023 nebyla v souladu s ust. § 119 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „ZPKT“) ověřena auditorem.

**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.

Akcionáři držící zakladatelské akcie Fondu jsou:

- (i) Renaissance Finance S.A., B 148870, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko,
- (ii) Maidford Finance S.A., B 148074, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko a
- (iii) Burton & Simpson Ltd., C 42467, se sídlem Suite 23, Level 4, Vincenti Buildings, 25, Straight Street, Valletta, VLT 1432, Malta.

Skutečnými majiteli těchto akcionářů jsou Jan Sýkora (Renaissance Finance S.A.), Vladimír Jaroš (Maidford Finance S.A.) a Ľubomír Šoltýs (Burton & Simpson Ltd.).

**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").

Fond nebyl v období 1.1.- 30.6.2023 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

Fond ani jím vytvořené podfondy nemají organizační složku v zahraničí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nenabýly v období 1.1.-30.6.2023 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

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

Ve sledovaném období došlo ke 2 aktualizacím statutu Fondu – v lednu a červnu. Vedle některých formálních upřesnění a úprav došlo v lednu 2023 k zejména následujícím změnám:

- Do statutu byl přidán kód LEI Fondu.
- Došlo k aktualizaci údajů o funkcích vedoucích osob vykonávaných mimo Fond.
- Fond zřídil výbor pro audit. Do statutu byly přidány související informace.
- Byl drobně upraven slovní popis týkající se výkonnostní odměny.
- Dále došlo k rozšíření popisu udržitelnosti dle evropského nařízení SFDR.

- Měnové riziko CZK tříd všech podfondů Fondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Podle předchozího znění statutu bylo měnové riziko CZK třídy všech podfondů zajištěno vždy.
- U podfondu WOOD & Company AUP Bratislava podfond byl opraven chybný údaj (písařská chyba) o doporučeném investičním horizontu. Ve statutu byl chybně uveden doporučený investiční horizont v délce minimálně 5 let, přičemž správný údaj je minimálně 10 let.
- Došlo k přidání historické výkonnosti u podfondu WOOD & Company AUP Bratislava podfond. Konkrétně došlo k přidání informace o tom, že vzhledem ke krátké době existence tohoto podfondu, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by poskytly užitečný obraz o jeho historické výkonnosti.

V červnu 2023 opět vedle některých formálních upřesnění a úprav byl statut Fondu aktualizován, a to zejména o následující:

- Došlo k aktualizaci (rozšíření) seznamu vedoucích osob Fondu a k související aktualizaci údajů o funkcích vedoucích osob vykonávaných mimo Fond.
- Došlo k aktualizaci seznamu vedoucích osob administrátora Fondu a k aktualizaci seznamu investičních fondů odlišných od Fondu, u kterých administrátor provádí administraci.
- Došlo k aktualizaci způsobu fungování investičních výborů, které jsou nově zřizovány představenstvem Fondu, nikoliv valnou hromadou.
- Došlo k přesunutí společných pravidel pro používání „repa“ do společné části statutu a zároveň k jejich výmazu z jednotlivých příloh. Tato úprava je pouze formální, samotná pravidla zůstávají stejná.
- Došlo k rozšíření popisu udržitelnosti dle evropského nařízení SFDR.
- Měnové riziko EUR tříd všech podfondů Fondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Podle předchozího znění statutu se měnové riziko EUR třídy žádného z podfondů nezajišťovalo.
- U WOOD & Company AUP Bratislava podfondu došlo k prodloužení lhůty pro výplatu dividendy ze dvou na tři měsíce.
- Došlo k aktualizaci historické výkonnosti u všech podfondů Fondu.

# STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM K 30.6.2023

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, PSČ 110 00, IČ 601 92 445.

## PŘEDSTAVENSTVO K 30.6.2023



### **Marek Herold**

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

Marek nastoupil do WOOD & Company 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 obchodech 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 & Company 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.



**Miroslav Nosál**

Člen představenstva od 29. června 2023

Miroslav Nosál pracuje ve skupině WOOD & Company od roku 2022 a zastává funkci předsedy představenstva a generálního ředitele investiční společnosti. Předtím pracoval na manažerských pozicích v oblasti bankovníctví, financí a v energetice. Má dlouholeté zkušenosti z investičního a komerčního bankovníctví, portfolio managementu a private equity ve střední Evropě a v Londýně. Je držitelem prestižního titulu CFA.



**Martin Peška**

Člen představenstva od 29. června 2023

Martin působil ve WOOD & Company v týmu investičního bankovníctví již v letech 2007 – 2008. Následně strávil roky 2009 – 2016 v manažerských pozicích v bankách se specializací na exportní a projektové financování. Od počátku roku 2017 je Martin opět v barvách WOOD & Co., kdy se v jím vedeném týmu koncentrují venture investice/investice do startupů (vč. investic do blockchainových technologií, umělé inteligence, health-tech apod.) a investice do obnovitelných zdrojů energií (bioplynové stanice, FVE). Pro vybrané projekty skupiny WOOD & Co. pak Martin zastřešuje emise investičních nástrojů umožňujících koinvestice ze strany klientů WOOD & Co.

K 29.6.2023 došlo ke změnám v představenstvu společnosti, dalšími členy představenstva byli zvoleni Ing. Miroslav Nosál a PhDr. Martin Peška.

## DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023



### **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 & Company. 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 & Company 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 & Company.



### **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 & Company.

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 & Company.

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



## ADMINISTRÁTOR FONDU K 30.6.2023

### 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:



#### **Miroslav Nosál**

Člen představenstva od 29. června 2023

Miroslav Nosál pracuje ve skupině WOOD & Company od roku 2022 a zastává funkci předsedy představenstva a generálního ředitele investiční společnosti. Předtím pracoval na manažerských pozicích v oblasti bankovníctví, financí a v energetice. Má dlouholeté zkušenosti z investičního a komerčního bankovníctví, portfolio managementu a private equity ve střední Evropě a v Londýně. Je držitelem prestižního titulu CFA.



#### **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.



#### **Jaromír Kaska**

Člen představenstva od 5.5.2023

Jaromír Kaska působí ve skupině WOOD & Company na pozici portfolio manažera od roku 2012. Od května 2023 zastává také funkci člena představenstva WOOD & Company investiční společnosti, a.s. Jaromír je primárně odpovědný za obhospodařování majetku klientů a řízení likvidity spravovaných portfolií a investičních fondů.

## 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.
- **WOOD & Company Realitní fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **ČCE (A) Restituční podfond**; ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **ČCE (B) Restituční podfond**; ČCE (B), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **FestLen SICAV 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.

# INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

## VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI V 1. POLOLETÍ 2023 A JEJICH DOPAD NA ZKRÁCENÝ SOUBOR ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V první polovině roku 2023 vzrostla cena investiční akcie Office podfondu o 3,55 % v EUR třídě a o 4,79 % v CZK třídě. V rámci Office podfondu jsme pokračovali v možné expanzi na varšavském trhu s kancelářskými budovami a v dubnu 2023 jsme podepsali Letter of intent (Dohoda o společném záměru) na koupi kancelářské budovy Concept Tower. V létě započali naši poradci proces hloubkové kontroly a je v našem zájmu akvizici dokončit do konce roku 2023. Zároveň v prvním pololetí realitní podfondy navázaly spolupráci s nově vzniklým fondem WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond obhospodařovaný společností WOOD & Company investiční společností a.s. (dále jen „WOOD Realitní OPF“). WOOD Realitní OPF poskytl do společnosti GreenPoint Holding s.r.o. v květnu roku 2023 úvěr ve výši 20 mil. CZK a na konci července 2023 odkoupil od Office podfondu 10% podíl ve společnosti GreenPoint Holding s.r.o.

Cena investiční akcie Retail podfondu vzrostla za první pololetí roku 2023 o 5,59 % v EUR třídě a 6,62 % v CZK třídě. V průběhu prvního pololetí roku 2023 také WOOD Realitní OPF odkoupil 1% podíl ve společnosti Krakov Holding s.r.o.

Nárůst ceny investiční akcie v podfondu AUP Bratislava za první pololetí roku 2023 vzrostly o 2,08 % v EUR třídě a 3,62 % v CZK třídě. Po zohlednění vyplacené dividendy dosáhl celkový výnos 5,58 % u EUR třídy investičních akcií a 6,69 % u CZK třídy oproti hodnotě k 31.12.2022.

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. Pro rok 2022 vydal Fond Zprávu o udržitelném rozvoji, kde specifikoval svojí ESG Strategii a nastavil si cíle pro další rozvoj v této problematice.

Probíhající válečný konflikt na Ukrajině nadále nepříznivě ovlivňuje jak politickou, tak ekonomickou situaci ve střední Evropě. Účetní jednotka nemá žádnou přímou expozici vůči Ukrajině, Rusku nebo Bělorusku. Dopad na celkovou ekonomickou situaci však může vyžadovat revizi některých předpokladů a odhadů. Fond nadále citlivě analyzuje možné dopady tohoto konfliktu na podnikání Fondu.

## TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI ZA 1. POLOLETÍ 2023 S PODSTATNÝM VLIVEM

V souladu s § 119 odst. 2 písm. b) ZPKT Fond uvádí, že za 1. pololetí roku 2023 neuzavřel žádné transakce se spřízněnými protistranami, které by podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu nebo jeho konsolidačního celku.

## VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU SESTAVENÍ MEZITÍMNÍ ZÁVĚRKY

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

## HLAVNÍ RIZIKA A NEJISTOTY PRO 2. POLOLETÍ 2023

Mezi hlavní rizika nadále patří probíhající válečný konflikt na Ukrajině. 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.

Energetická krize, která významně ovlivňovala podnikání v druhé polovině roku 2022, v současném období již nemá tak zásadní vliv jak díky zásahu politické moci tak díky obnovení dodávek z alternativních zdrojů a celkovému snížení cen na světovém energetickém trhu. Nicméně nadále pečlivě monitorujeme vývoj cen energií a v rámci našich podfondů realizujeme úsporné programy napříč celým portfoliem.

Cena financování je dalším klíčovým rizikem v současném období podnikání fondu. Jde zejména o poskytování dlouhodobých úvěrů od finančních institucí a bank.

Vhledem k tomu byla mezitímní účetní závěrka k 30.6.2023 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

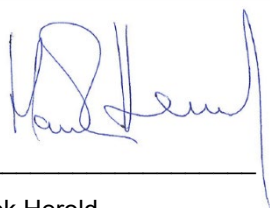
# PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB FONDU

Za zpracování a obsah pololetní finanční zprávy Fondu je odpovědné její představenstvo.

Prohlašuji, že podle mého nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor účetní závěrky Fondu a jednotlivých podfondů věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření Fondu a jednotlivých podfondů a další informace obsažené v této pololetní finanční zprávě obsahují věrný přehled informací požadovaných podle § 119 odst. 2 písm. c) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

V Praze dne 27. září 2023

Za představenstvo:



Marek Herold

Předseda představenstva

# WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

30.6.2023

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 100% 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 99% 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 a CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. 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.

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

**WOOD & Company Retail podfond**

**Zkrácený soubor účetní závěrky k 30. červnu  
2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023 .....	18
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023 .....	19
ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	20
<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....</b>	<b>22</b>
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	23
<b>2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>24</b>
2.1. Účetní principy .....	24
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	25
2.3. Zachycení operací v cizích měnách .....	25
2.4. Finanční nástroje.....	25
2.5. Daně.....	29
2.6. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	30
2.7. Emitované dluhové cenné papíry .....	30
2.8. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	30
2.9. Investiční akcie Podfondu .....	30
2.10. Regulační požadavky.....	31
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....</b>	<b>32</b>
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	32
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	32
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	33
3.4. Správní náklady.....	33
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....</b>	<b>34</b>
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	34
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	34
4.3. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry .....	34
4.4. Ostatní finanční aktiva .....	35
4.5. Ostatní finanční pasiva .....	35
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	36
4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	36
4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	37
4.9. Informace o segmentech .....	38
<b>6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....</b>	<b>40</b>
<b>7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....</b>	<b>43</b>
<b>8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....</b>	<b>46</b>
8.1. Klíčové vedení Podfondu .....	46
8.2. Ostatní spřízněné osoby.....	46
<b>9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....</b>	<b>47</b>
<b>10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....</b>	<b>48</b>
<b>11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>49</b>



## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	1.1.2023- 30.6.2023	1.1.2022- 30.6.2022
Výnosy z úroků počítané metodou efektivní úrokové míry	3.1	12,562	6,550
Náklady na úroky počítané metodou efektivní úrokové míry	3.1	-11,741	-7,046
Náklady na poplatky a provize	3.2	-20,193	-29,071
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	109,076	201,031
Správní náklady	3.4	-171	-108
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>89,532</b>	<b>171,355</b>
Daň z příjmů	4.8	-915	-490
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>88,618</b>	<b>170,865</b>
Ostatní úplný výsledek		0	0
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>88,618</b>	<b>170,865</b>
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		88,618	170,865

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	167,169	135,490
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	289,472	285,279
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	4.3	2,308,310	2,211,928
Ostatní finanční aktiva	4.4	1,137	8,305
Pohledávky z daně z příjmů		0	336
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2,766,088</b>	<b>2,641,338</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.6	282,149	277,638
Závazky vůči nebankovním subjektům		23,911	0
Ostatní finanční pasiva	4.5	124,307	135,783
Daňové závazky	4.8	579	0
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>430,946</b>	<b>413,421</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.7	<b>2,335,142</b>	<b>2,227,917</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2,766,088</b>	<b>2,641,338</b>

## ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30.6.2023	31.12.2022
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>2,227,917</b>	<b>1,892,474</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	88,618	284,543
Vydané během období	147,886	216,867
Odkoupené během období	-130,404	-166,921
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	1,124	955
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>2,335,142</b>	<b>2,227,917</b>

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

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD  
1.1.2023 DO 30.6.2023**

## 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 30. ČERVNU 2023

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
<b>Dozorčí rada:</b>	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

K 29.6.2023 došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 30.6.2023 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou uvedena níže. Mezitímní 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.

### 2.1. Účetní principy

Mezitímní 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.

Mezitímní 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.

Mezitímní účetní závěrka Podfondu se skládá ze zkráceného výkazu o finanční pozici, zkráceného výkazu o úplném výsledku, zkráceného přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve zkráceném výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve zkráceném výkazu o úplném výsledku údaje za období 1.1.2022-30.6.2022.

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 7.

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.

Rozvahový den mezitímní účetní závěrky je 30. červen 2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 30.6.2023.

Významné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou následující:

## 2.2. 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.

## 2.3. 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.

## 2.4. 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 tedy, 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 2023 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. 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 k 30.6.2023 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 vydává Třidu denominovanou v eurech (EUR třída) a Třidu denominovanou v korunách českých (CZK třída).

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 7 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.

## **2.5. 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.

## **2.6. 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.

## **2.7. 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.

## **2.8. 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.

## **2.9. 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 4.7 a statut Fondu.

## **2.10. 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.

### 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z úroků	12,562	6,550
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	12,019	5,989
Náklady na úroky	-11,741	-7,046
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>821</b>	<b>- 496</b>

Podfond k 30.6.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

#### 3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-20,193	-29,071
na výkon funkce depozitáře	-299	-311
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-19,537	-27,859
ostatní	-357	-901
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-20,193</b>	<b>-29,071</b>

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 2,108 EUR vč. DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

### 3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Kurzové rozdíly	9,026	17,381
Přecenění majetkových cenných papírů	97,207	183,649
Ostatní	2,843	0
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>109,076</b>	<b>201,031</b>

### 3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Náklady na audit	-171	-108
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-171</b>	<b>-108</b>

Náklady na audit představují 171 tis. Kč.



## 4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	167,169	135,490
zůstatky na běžných účtech	167,169	90,446
ostatní pohledávky	0	45,045
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>167,169</b>	<b>135,490</b>

### 4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Krakov Holding s.r.o.	289,472	285,279
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>289,472</b>	<b>285,279</b>

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

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

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Krakov Holding s.r.o.	99%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	101,000	81,669	400,081
C & R Developments s.r.o.	100%	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	800,000	665,402	1,908,129
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

#### 4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 1,137 tis. Kč (31.12.2022: 8,305 tis. Kč) tvoří reálná hodnota měnových operací FX Swap oceněná prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

#### 4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Přijata hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	108,082	83,722
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	14,219	51,523
Závazky vůči depozitářům	50	51
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	517	350
Reálná hodnota měnových obchodů	1,295	0
Ostatní závazky	144	138
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>124,307</b>	<b>135,783</b>

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

#### 4.6. 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 282,149 tis. Kč (2022: 277,638 tis. Kč) jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů.

#### 4.7. 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
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2023	34,984,148	1,727,238	36,711,386

<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2023	2,208,935	126,207	2,335,142
<b>NAV k 30.6.2023</b>	<b>2.6608</b>	<b>73.0688</b>	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
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
<b>NAV k 31.12.2022</b>	<b>2.5199</b>	<b>68.5335</b>	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

V ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>35,180,746</b>	<b>1,313,791</b>	<b>36,494,537</b>
Investiční akcie vydané	1,976,074	413,447	<b>2,389,521</b>
Investiční akcie odkoupené	-2,172,672	0	<b>-2,172,672</b>
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>34,984,148</b>	<b>1,727,238</b>	<b>36,711,386</b>

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>2,137,878</b>	<b>90,039</b>	<b>2,227,917</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	81,488	7,130	<b>88,618</b>
Investiční akcie vydané	118,848	29,039	<b>147,886</b>
Investiční akcie odkoupené	-130,404	0	<b>-130,404</b>
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	1,124	0	<b>1,124</b>
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>2,208,935</b>	<b>126,207</b>	<b>2,335,142</b>

#### 4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2023	Stav k 30.6.2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	89,532	286,555
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>4,477</b>	<b>14,328</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-5,003	-16,036
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	1,435	3,865
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0

Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	6	-145
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>915</b>	<b>2,013</b>
- Z toho odložená daň	0	0

### **ODLOŽENÁ DAŇ**

Podfond k 30. červnu 2023 neúčtoval o odložené daňové pohledávce, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

### **4.9. 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.

## 5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 30. červnu 2023 ve výši 2,766,088 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 ve výši 2,641,338 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 30.6.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	167,169
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	289,472
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,308,310
Ostatní finanční aktiva	1,137
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>2,766,088</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	282,149
Závazky vůči nebankovním subjektům	23,911
Daňové závazky	579
Ostatní finanční pasiva	124,307
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>430,946</b>

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. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu 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.

Podfond 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.

Podfond nevykazuje 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. Měnové riziko eurové třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné.

Cílem korunové třídy je maximalizace výnosu v české koruně v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko korunové třídy vyplývající z denominace podfondu v euru se bude zajišťovat způsobem a v



případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Pro případné zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

## **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.

## 7. 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).

30.6.2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	1,137	0	1,137	0
Finanční aktiva k obchodování	1,137	0	1,137	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	1,137	0	1,137	0
<b>Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	2,597,782	0	289,472	2,308,310
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	289,472	0	289,472	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,308,310	0	0	2,308,310
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	283,444	0	283,444	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	282,149	0	282,149	0
Ostatní finanční pasiva	1,295	0	1,295	0
<b>Celkem</b>	<b>2,882,363</b>	<b>0</b>	<b>574,053</b>	<b>2,308,310</b>

**FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU NA ZÁKLADĚ ÚROVNĚ 3**

30.6.2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>2,211,928</b>
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	-825
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	97,207
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>2,308,310</b>

31.12.2022	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>1,889,211</b>
Nákup	51,608
Splacení	-53,826
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	324,934
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>2,211,928</b>

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	Hodnota parametru WACC stanovená pomocí CAPM modelu	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů

		průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	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 období 1.1.2023-30.6.2023: 230,831 tis. Kč (k 31.12.2022: 221,193 tis. Kč).

## **8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

### **8.1. 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.

### **8.2. 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 období od 1.1.2023 do 30.6.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## **9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Podfond neeviduje k 30. červnu 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## **10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ**

V průběhu prvního pololetí 2023 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

## **11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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



# MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

# WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

		30.6.2023
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:

Podfond investuje do kancelářských realit v hlavních městech střední Evropy. Podfond drží ve svém portfoliu 100% podíl v následujících společnostech, které vlastní budovy v závorce: Lakeside Office 1, a. s. (Lakeside Park 01), Hadovka Holding s.r.o. (Hadovka Office Park), BA Business Center s .r. o. (BBC 1 a BBC 1+) , Greenline Holding s.r.o. (The Greenline), Dúbravská 2, s.r.o. (Westend Tower), Astrum Holding sp. z o. o. (Astrum Business Park), ZVE Slovakia s .r. o. (Lakeside Park 02) , GreenPoint Holding s.r.o. (Green Point), AUPARK Tower Bratislava, s. r. o. (Aupark Tower), BBC Five ABC, a.s. (BBC 5). Podfond aktivně vyhledává nové investiční příležitosti do svého portfolia v oblasti kancelářských budov.

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 a CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je dlouhodobý, a to minimálně 5 let. Výkonnost portfolia Podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

# MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

**WOOD & Company Office podfond**

**Zkrácený soubor účetní závěrky k 30. červnu  
2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023 .....	54
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023 .....	55
ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	56
PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO 30.6.2023 .....	57
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	58
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	58
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	60
2.1. Účetní principy .....	60
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	61
2.3. Zachycení operací v cizích měnách .....	61
2.4. Finanční nástroje.....	61
2.5. Daně.....	65
2.6. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	66
2.7. Emitované dluhové cenné papíry .....	66
2.8. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	66
2.9. Investiční akcie Podfondu .....	67
2.10. Regulační požadavky.....	67
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	68
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	68
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	68
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	69
3.4. Správní náklady.....	69
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	70
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	70
4.2. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry .....	70
4.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	70
4.4. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry .....	71
4.5. Ostatní finanční aktiva .....	73
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	73
4.7. Ostatní finanční pasiva .....	73
4.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	73
4.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	75
4.10. Informace o segmentech .....	76
5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	77
6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	78
7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....	81
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	84
8.1. Klíčové vedení Podfondu .....	84
8.2. Ostatní spřízněné osoby.....	84
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	85
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	86
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	87

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	1.1.2023- 30.6.2023	1.1.2022- 30.6.2022
Výnosy z úroků	3.1	93,773	40,446
Náklady na úroky	3.1	-9,925	-5,942
Výnosy z dividend		0	20,274
Výnosy z poplatků a provizí	3.2	4,832	0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-41,181	-39,170
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	71,780	132,271
Správní náklady	3.4	-243	-323
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>119,037</b>	<b>147,556</b>
Daň z příjmů	4.9	-2,474	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>116,563</b>	<b>147,556</b>
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		116,563	147,556

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	205,101	381,890
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	4.2	35,785	40,453
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	4.4	2,718,272	2,598,632
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.3	2,612,006	2,339,332
Ostatní finanční aktiva	4.5	6,420	18,872
Pohledávky z daně z příjmů		2,778	5,252
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>5,580,361</b>	<b>5,384,431</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.6	235,543	231,574
Ostatní finanční pasiva	4.7	210,800	130,393
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>446,343</b>	<b>361,967</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.8	<b>5,134,019</b>	<b>5,022,464</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>5,580,361</b>	<b>5,384,431</b>

## ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30.6.2023	31.12.2022
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>5,022,464</b>	<b>4,051,817</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	116,600	365,730
Vydané během období	158,453	600,837
Odkoupené během období	-159,449	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-4,050	4,079
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>5,134,019</b>	<b>5,022,464</b>

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



**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD  
1.1.2023 DO 30.6.2023**

## 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 30. červnu 2023

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál

	člen	Martin Peška
<b>Dozorčí rada:</b>	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

K 29.6.2023 došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 30.6.2023 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou uvedena níže. Mezitímní 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.

### 2.1. Účetní principy

Mezitímní 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.

Mezitímní 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.

Mezitímní účetní závěrka Podfondu se skládá ze zkráceného výkazu o finanční pozici, zkráceného výkazu o úplném výsledku, zkráceného přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve zkráceném výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve zkráceném výkazu o úplném výsledku údaje za období 1.1.2022-30.6.2022.

Sestavení mezitímní 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 7.

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.

Rozvahový den mezitímní účetní závěrky je 30. červen 2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 30.6.2023.

Významné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou následující:

## 2.2. 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.

## 2.3. 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.

## 2.4. 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 2023 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 k 30.6.2023 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 vydává Třidu denominovanou v eurech (EUR třída) a Třidu denominovanou v korunách českých (CZK třída).

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 7 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.

## **2.5. 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 rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdílů 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.

## **2.6. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy**

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečtenovány 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.

## **2.7. Emitované dluhové cenné papíry**

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přečtenovány 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.

## **2.8. 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 přečtenovávají 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.

## 2.9. 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 4.8 a statut Fondu.

## 2.10. 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.

### 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

*(v tisících Kč)*

Čisté úrokové výnosy	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z úroků	93,773	40,446
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	89,696	38,381
Náklady na úroky	-9,925	-5,942
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>83,848</b>	<b>34,504</b>

Podfond k 30.6.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

#### 3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

*(v tisících Kč)*

Poplatky a provize	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z poplatků a provizí	4,832	0
Náklady na poplatky a provize	-41,181	-39,170
na výkon funkce depozitáře	-299	-311
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-39,550	-35,054
ostatní	-1,331	-3,805
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-36,348</b>	<b>-39,170</b>

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 2,108 EUR vč. DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

### 3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Kurzové rozdíly	-26,114	12,457
Přecenění majetkových cenných papírů	97,894	119,814
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>71,780</b>	<b>132,271</b>

### 3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Náklady na audit	-243	-323
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-243</b>	<b>-323</b>

Náklady na audit představují 243 tis. Kč.

## 4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	205,101	150,139
ostatní pohledávky	0	231,751
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>205,101</b>	<b>381,890</b>

### 4.2. 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	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
dluhové cenné papíry	35,785	40,453
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry celkem</b>	<b>35,785</b>	<b>40,453</b>

### 4.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

*(v tisících Kč)*

Název společnosti	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
BBC Five ABC, a.s.	208,001	204,936
Hadovka Holding s.r.o.	319,923	315,525
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	319,335	313,017
Lakeside Office1, a.s.	237,815	233,791
BBC I	203,877	199,917
Greenline Holding s.r.o.	279,030	274,532

Astrum Holding sp.z.o.o.	510,167	499,999
GreenPoint Holding s.r.o.	303,754	297,643
ZVE Slovakia s.r.o.	230,105	0
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>2,612,006</b>	<b>2,339,332</b>

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

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

Podfond držel k 30.6.2023 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Dúbravská 2, s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovenská republika	133,790	194,111
Hadovka Holding s.r.o.	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika	131,064	294,015
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovenská republika	192,776	562,876
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	210,217	414,326
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	135,796	490,736
ZVE Slovakia s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovenská republika	75,860	120,548
Greenline Holding s.r.o.	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika	89,623	328,661
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	138,129	245,131
Astrum Holding sp. z o.o.	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polská republika	13,129	6,882

GreenPoint Holding s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika	90,881	60,986
---------------------------	------	---	--------	--------

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
Dúbravská 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 sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČ: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BA Business Center s.r.o.	BKS Bank AG, so sídlom 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 sídlom 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 sídlem 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) ((Facility Agreement) (Green Point development financing)) uzavřené mezi právním předchůdcem Společnosti (společností Hampshire Green Point a.s. (IČO 27919099)) a Bankou dne 28. února 2018

#### 4.5. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 6,420 tis. Kč (31.12.2022: 18,872 tis. Kč) tvoří reálná hodnota měnových operací FX Swap oceněná prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2) a pohledávka z titulu nevypořádaného poplatku.

#### 4.6. 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.

#### 4.7. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Reálná hodnota měnových obchodů	867	0
Přijátá hotovost na vydání investičních akcií	180,879	66,639
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	27,791	62,747
Závazky vůči depozitáři	50	51
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	732	496
Ostatní závazky	481	460
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>210,800</b>	<b>130,393</b>

Ostatní závazky tvoří především přijátá 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).

#### 4.8. 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
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2023	95,529,784	15,363,624	110,893,408
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2023	4,320,157	813,862	5,134,019
<b>NAV k 30.6.2023</b>	<b>1.9057</b>	<b>52.9733</b>	

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

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>96,537,071</b>	<b>14,599,654</b>	<b>111,136,725</b>
Investiční akcie vydané	2,681,019	763,970	3,444,989

Investiční akcie odkoupené	-3,688,306	0	-3,688,306
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>95,529,784</b>	<b>15,363,624</b>	<b>110,893,408</b>

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>4,284,446</b>	<b>738,018</b>	<b>5,022,464</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	80,319	36,281	<b>116,600</b>
Investiční akcie vydané	118,890	39,563	<b>158,453</b>
Investiční akcie odkoupené	-159,449	0	<b>-159,449</b>
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-4,050	0	<b>-4,050</b>
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>4,320,157</b>	<b>813,862</b>	<b>5,134,019</b>

#### 4.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	119,037	365,966
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>5,952</b>	<b>18,298</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-4,895	-19,762
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	1,417	3,168
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	-1,469
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>2,474</b>	<b>236</b>
- Z toho odložená daň	<b>0</b>	<b>0</b>

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 30. červnu 2023 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné dočasné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

#### **4.10. 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.

## **5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU**

Veškerý majetek Podfondu (k 30. červnu 2023 ve výši 5,580,361 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 ve výši 5,384,431 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 30.6.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	205,101
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	35,785
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,718,272
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,612,006
Pohledávky z daně z příjmu	2,778
Ostatní finanční aktiva	6,420
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>5,580,361</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	235,543
Ostatní finanční pasiva	210,800
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>446,343</b>

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.

Podfond 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.

Podfond nevykazuje 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. Měnové riziko eurové třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné.

Cílem korunové třídy je maximalizace výnosu v české koruně v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko korunové třídy vyplývající z denominace podfondu v euru se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Pro případné zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

## **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.



## 7. 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).

30.6.2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	1,588	0	1,588	0
Finanční aktiva k obchodování	1,588	0	1,588	0
- Kotované akcie a majetkové cenné papíry	0	0	0	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	1,588	0	1,588	0
<b>Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>5,366,062</b>	<b>0</b>	<b>2,612,006</b>	<b>2,754,056</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,612,006	0	2,612,006	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,718,272	0	0	2,718,272
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	35,785	0	0	35,785
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>236,410</b>	<b>0</b>	<b>236,410</b>	<b>0</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	235,543	0	235,543	0

Ostatní finanční pasiva	867	0	867	0
<b>Celkem</b>	<b>5,604,060</b>	<b>0</b>	<b>2,850,004</b>	<b>2,754,056</b>

**Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3**

30.6.2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>2,598,632</b>	<b>40,453</b>
Nákup	21,745	0
Splacení	0	0
Prodeje	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	97,894	-4,669
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>2,718,272</b>	<b>35,785</b>

31.12.2022	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>2,107,162</b>	<b>39,777</b>
Nákup	133,756	0
Splacení	0	0
Prodeje	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	357,714	677
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>2,598,632</b>	<b>40,453</b>

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 období 1.1.2023-30.6.2023: 275,406 tis. Kč (2022: 259,863 tis. Kč).

## **8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

### **8.1. 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.

### **8.2. 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 období od 1.1.2023 do 30.6.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## **9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Podfond neeviduje k 30. červnu 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## **10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ**

V průběhu prvního pololetí 2023 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

## **11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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

# WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

		30.6.2023
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 EUR třídy a CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. 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.



# MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

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

**WOOD & Company AUP Bratislava podfond**

**Zkrácený soubor účetní závěrky k 30. červnu  
2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023 .....	92
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023 .....	93
ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	94
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	96
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	96
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	98
2.1. Účetní principy .....	98
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	99
2.3. Zachycení operací v cizích měnách .....	99
2.4. Finanční nástroje.....	99
2.5. Daně.....	103
2.6. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	104
2.7. Emitované dluhové cenné papíry .....	104
2.8. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	104
2.9. Investiční akcie Podfondu .....	104
2.10. Regulační požadavky.....	105
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	106
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	106
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	106
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	107
3.4. Správní náklady.....	107
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	108
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	108
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	108
4.3. Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry .....	108
4.4. Ostatní finanční aktiva .....	109
4.5. Ostatní finanční pasiva .....	109
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	109
4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	109
4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	111
4.9. Informace o segmentech .....	111
5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	112
6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	113
7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....	116
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	119
8.1. Klíčové vedení Podfondu .....	119
8.2. Ostatní spřízněné osoby.....	119
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	120
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	121
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	122

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	1.1.2023- 30.6.2023	1.1.2022- 30.6.2022
Výnosy z úroků	3.1	13,833	13,017
Náklady na úroky	3.1	0	0
Výnosy z dividend		121,185	87,463
Náklady na poplatky a provize	3.2	-26,875	-18,489
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	-19,215	-16,180
Správní náklady	3.4	-129	-105
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>88,798</b>	<b>65,707</b>
Daň z příjmů	4.8	0	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>88,798</b>	<b>65,707</b>
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		88,798	65,707

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	274,928	110,968
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	586,484	635,961
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	4.3	1,352,610	1,319,091
Ostatní finanční aktiva	4.4	122,800	12,227
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2,336,822</b>	<b>2,078,247</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Ostatní finanční pasiva	4.5	308,337	70,949
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>308,337</b>	<b>70,949</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.7	<b>2,028,485</b>	<b>2,007,298</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2,336,822</b>	<b>2,078,247</b>

## ZKRÁCENÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	30.6.2023	31.12.2022
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>2,007,298</b>	<b>1,461,771</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	88,798	88,688
Vyplacený podíl na zisku	-67,612	-90,438
Vydané během období	0	542,886
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	0	4,392
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>2,028,485</b>	<b>2,007,298</b>

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

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD  
1.1.2023 DO 30.6.2023**

# 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 30. červnu 2023

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál



	člen	Martin Peška
<b>Dozorčí rada:</b>	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

K 29.6.2023 došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 30.6.2023 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou uvedena níže. Mezitímní 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.

### 2.1. Účetní principy

Mezitímní 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.

Mezitímní 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.

Mezitímní účetní závěrka Podfondu se skládá ze zkráceného výkazu o finanční pozici, zkráceného výkazu o úplném výsledku, zkráceného přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve zkráceném výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve zkráceném výkazu o úplném výsledku údaje za období 1.1.2022-30.6.2022.

Sestavení mezitímní 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 mezitímní 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 7.

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

Rozvahový den mezitímní účetní závěrky je 30. červen 2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 30.6.2023.

Významné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou následující:

## 2.2. 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.

## 2.3. 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.

## 2.4. 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 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 2023 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. 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 k 30.6.2023 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 vydává Třidu denominovanou v eurech (EUR třída) a Třidu denominovanou v korunách českých (CZK třída).

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 7 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 směřit 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 hodnotou 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.

## **2.5. 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.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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.

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

## 2.9. 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 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 4.7 a statut Fondu.

## **2.10. 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.

### 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z úroků	13,833	13,017
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	13,833	13,017
Náklady na úroky	0	0
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>13,833</b>	<b>13,017</b>

Podfond k 30.6.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

#### 3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-26,875	-18,489
na výkon funkce depozitáře	-299	-311
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-26,054	-17,794
ostatní	-522	-384
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-26,875</b>	<b>-18,489</b>

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.

### 3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Kurzové rozdíly	-2,315	3,302
Přecenění majetkových cenných papírů	33,519	-19,482
Přecenění poskytnuté půjčky	-50,420	0
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>-19,215</b>	<b>-16,180</b>

### 3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Náklady na audit	-129	-105
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-129</b>	<b>-105</b>

## 4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	274,928	110,968
ostatní pohledávky	0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>274,928</b>	<b>110,968</b>

### 4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 30.6.2023 Podfond poskytuje půjčku společnosti, ve které má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	586,484	635,961
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>586,484</b>	<b>635,961</b>

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

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

Podfond držel k 30.6.2023 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	1,352,610

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

#### 4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 122,800 tis. Kč (31.12.2022: 12,227 tis. Kč) tvoří reálná hodnota měnových operací FX Swap oceněná prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2) a závazek z titulu výplaty dividendy.

#### 4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	213,928	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	25,911	29,273
Závazky vůči depozitáři	50	51
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	388	263
Ostatní závazky	68,061	41,362
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>308,337</b>	<b>70,949</b>

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).

#### 4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

K 30.6.2023 Podfond neemitoval žádné dluhopisy.

#### 4.7. Čistá hodnota aktiv náležející 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 pololetně 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 třídu, je blíže popsán ve statutu Fondu.

Vydané investiční akcie Podfondu v ks:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2023	62,636,058	13,129,462	<b>75,765,520</b>

<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2023	1,632,585	395,899	<b>2,028,485</b>
<b>NAV k 30.6.2023</b>	<b>1.0984</b>	<b>30.1535</b>	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	62,636,058	13,129,462	<b>75,765,520</b>

<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2022	1,625,240	382,058	<b>2,007,298</b>
<b>NAV k 31.12.2022</b>	<b>1.0760</b>	<b>29.0993</b>	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a v tis. Kč.

<b>v ks</b>	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>62,636,058</b>	<b>13,129,462</b>	<b>75,765,520</b>
Investiční akcie vydané	0	0	<b>0</b>
Investiční akcie odkoupené	0	0	<b>0</b>
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>62,636,058</b>	<b>13,129,462</b>	<b>75,765,520</b>

<b>v tis. Kč</b>	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>1,625,240</b>	<b>382,058</b>	<b>2,007,298</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	63,232	25,566	<b>88,798</b>
Vyplacená dividenda	-55,887	-11,725	<b>-67,612</b>

Investiční akcie vydané	0	0	0
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	0	0	0
<b>Zůstatek k 30. červnu 2023</b>	<b>1,632,585</b>	<b>395,899</b>	<b>2,028,485</b>

#### 4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	88,798	88,688
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>4,440</b>	<b>4,434</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-7,735	-5,472
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	3,400	1,038
Daňový vliv ostatních odpočtů	-105	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Z toho odložená daň	<b>0</b>	<b>0</b>

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 30. červnu 2023 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

#### 4.9. 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.

## **5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU**

Veškerý majetek Podfondu (k 30. červnu 2023 ve výši 2,336,822 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 ve výši 2,078,247 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.



## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 30.6.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
<b>K 30. červnu 2023</b>	
Peníze a peněžní ekvivalenty	274,928
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	586,484
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,352,610
Ostatní finanční aktiva	122,800
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>2,336,822</b>
Ostatní finanční pasiva	308,337
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>308,337</b>

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

Výkonnost portfolia Podfonde nebude porovnáována 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.

Podfond 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.

Podfond nevykazuje 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.

## **MĚNOVÉ RIZIKO**

Cílem eurové třídy je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko eurové třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné.

Cílem korunové třídy je maximalizace výnosu v české koruně v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko korunové třídy vyplývající z denominace podfondu v euru se bude zajišťovat způsobem a v

případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Pro případné zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

## **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.

## 7. 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).

30.6.2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>1,436</b>	<b>0</b>	<b>1,436</b>	<b>0</b>
Finanční aktiva k obchodování	1,436	0	1,436	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	1,436	0	1,436	0
<b>Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>1,939,094</b>	<b>0</b>	<b>586,484</b>	<b>1,352,610</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	586,484	0	586,484	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,352,610	0	0	1,352,610
<b>Celkem</b>	<b>1,940,530</b>	<b>0</b>	<b>587,920</b>	<b>1,352,610</b>

### Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

30.6.2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>1,319,091</b>
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	0

Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	33,520
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1,352,610</b>

31.12.2022	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>704,532</b>
Nákup	495,133
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	119,425
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1,319,091</b>

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 období 1.1.2023-30.6.2023: 135,261 tis. Kč (k 31.12.2022: 131,909 tis. Kč).

## **8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

### **8.1. 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.

### **8.2. 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 období od 1.1.2023 do 30.6.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## **9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Podfond neviduje k 30. červnu 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.



## **10. Dodržování regulatorních požadavků a limitů**

V průběhu prvního pololetí 2023 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

## **11. Významné události po datu mezitímní účetní závěrky**

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

## ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY

Od 1. 1. 2023 do 30.6.2023 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
- Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
- WOOD & Company Financial Services, a.s., Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00

**MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY,  
INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM,  
A.S.**

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

**Zkrácený soubor účetní závěrky k 30. červnu  
2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023 .....	127
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023 .....	128
ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	129
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU .....	130
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	131
2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	132
2.1. Účetní principy .....	132
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	132
2.3. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování .....	132
2.4. Zachycení operací v cizích měnách .....	133
2.5. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí .....	133
2.6. Finanční nástroje.....	133
2.7. Daně.....	138
2.8. Rezervy.....	138
2.9. Regulační požadavky .....	139
2.10. Významné účetní úsudky a odhady.....	139
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	140
3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	140
3.2. Čistý úrokový výnos .....	140
3.3. Náklady na zaměstnance .....	140
3.4. Ostatní správní náklady .....	141
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	142
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	142
4.2. Ostatní finanční aktiva .....	142
4.3. Ostatní finanční pasiva .....	142
4.4. Základní kapitál .....	143
4.5. Daň z příjmů .....	143
5. ZISK / ZTRÁTA ZA MEZITÍMNÍ OBDOBÍ .....	145
6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ.....	146
7. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK.....	147
7.1. Tržní riziko .....	147
7.2. Úvěrové riziko .....	147
7.3. Riziko likvidity .....	148
7.4. Úrokové riziko.....	148
7.5. Měnové riziko.....	148
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	150
8.1. Klíčové vedení Společnosti.....	150
8.2. Ostatní spřízněné osoby.....	150
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	151
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	152
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	153

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	1.1.2023- 30.6.2023	1.1.2022- 30.6.2022
Úrokové výnosy počítané metodou efektivní úrokové míry	3.2	1,888	666
Výnosy z poplatků a provizí	3.1	84,965	50,553
Náklady na poplatky a provize	3.1	-22,309	-17,231
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací		-1,798	-184
Ostatní správní náklady	3.4	-3,406	-68
Náklady na zaměstnance	3.3	-6,657	-9,037
Tvorba rezerv		-233	-493
<b>Zisk nebo ztráta za mezitímní účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>52,450</b>	<b>24,206</b>
Daň z příjmů	4.6	-10,044	-4,710
<b>Zisk nebo ztráta za mezitímní účetní období po zdanění</b>		<b>42,406</b>	<b>19,496</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za mezitímní účetní období</b>		<b>42,406</b>	<b>19,496</b>

## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2023

### AKTIVA

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	13,568	4,365
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům		108,288	12,147
Ostatní finanční aktiva	4.2	69,002	143,614
Náklady a příjmy příštích období		314	84
<b>Oběžná aktiva celkem</b>		<b>191,172</b>	<b>160,210</b>
Odložená daňová pohledávka	4.5	147	103
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>147</b>	<b>103</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>191,319</b>	<b>160,313</b>

### PASIVA

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
Základní kapitál	4.4	8,500	8,500
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta) minulých let		15,000	8,000
Zisk / (ztráta) běžného období	5	42,406	114,353
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>65,906</b>	<b>130,853</b>
Ostatní finanční pasiva	4.3	16,361	16,060
Závazek z titulu výplaty dividendy		107,353	0
Splatná daň z příjmu	4.5	1,699	13,400
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>125,413</b>	<b>29,460</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>191,319</b>	<b>160,313</b>



## ZKRÁCENÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Neroz. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>8,500</b>	<b>72,875</b>	<b>81,375</b>
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0
Výplata dividend	0	-64,875	<b>-64,875</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	19,496	<b>19,496</b>
<b>Stav k 30.6.2022</b>	<b>8,500</b>	<b>27,496</b>	<b>35,996</b>
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>8,500</b>	<b>122,353</b>	<b>130,853</b>
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0
Výplata dividend	0	-107,353	<b>-107,353</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	42,406	<b>42,406</b>
<b>Stav k 30.6.2023</b>	<b>8,500</b>	<b>57,406</b>	<b>65,906</b>

## 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.

Fond je vlastněn společnostmi Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited. Konečnými většinovými akcionáři Fondu k 30. 6. 2023 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Ľubomír 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 30. 6. 2023 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.

## 1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2023

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
<b>Dozorčí rada:</b>	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

K 29.6.2023 došlo ke změnám v představenstvu Fondu. V dozorčí radě Fondu ke změnám nedošlo.

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou uvedena níže. Mezitímní 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.

### 2.1. Účetní principy

Mezitímní 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.

Mezitímní 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.

Mezitímní účetní závěrka Podfondu se skládá ze zkráceného výkazu o finanční pozici, zkráceného výkazu o úplném výsledku, zkráceného přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve zkráceném výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve zkráceném výkazu o úplném výsledku údaje za období 1.1.2022-30.6.2022.

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

Rozvahový den mezitímní účetní závěrky je 30. červen 2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 30.6.2023.

Mezitímní 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.

Významné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této mezitímní účetní závěrky jsou následující:

### 2.2. 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.

### 2.3. 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“.

## 2.4. 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 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.

## 2.5. 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“.

## 2.6. 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 2023 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 30.6.2023 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 7.1. této mezitímní 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 směniti 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 30.6.2023 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 30.6.2023 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 30.6.2023 uzavřeny žádné nájemní smlouvy, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

## 2.7. 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 rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdílů 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.

## 2.8. Rezervy

Fond tvoří rezervu, pokud:

- o 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.

## **2.9. 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.

## **2.10. 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 Fondu závisí se na ocenění majetku podfondů. Nejvýznamnější položkou je ocenění nemovitostních společností vlastněných podfondy. Při jejich ocenění k 30.6. se vychází z ocenění k 31.3. (metodologie RICS a znaleckého posudku externího oceňovatele) s dopočtem hodnoty za období od 1.4. do 30.6.

### 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

#### 3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Výnosy z poplatků a provizí	84,965	50,553
Náklady na poplatky a provize	-22,309	-17,231
<b>Celkem</b>	<b>62,656</b>	<b>33,322</b>

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.

#### 3.2. Čistý úrokový výnos

Úrokový výnos ve výši 1,888 tis. Kč (v období od 1.1.2022 do 30.6.2022: 666 tis. Kč) je generován z půjčky nebankovnímu subjektu. Úrokový výnos je počítán metodou efektivní úrokové míry.

#### 3.3. Náklady na zaměstnance

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Mzdy a odměny zaměstnanců	-5,078	-3,674
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-2,390	-2,397
Sociální a zdravotní pojištění	-1,541	-1,075
Ostatní sociální náklady	-38	-35
<b>Celkem náklady na zaměstnance</b>	<b>-6,657</b>	<b>-4,784</b>

Průměrný počet zaměstnanců Společnosti (včetně členů statutárních orgánů) byl následující:

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Zaměstnanci	9	6
- v tom členové statutárních orgánů	2	2
<b>Celkem</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

Fond v roce 2023 ani 2022 neposkytoval žádné odměny nebo požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé požitky.

### 3.4. Ostatní správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2023	30.6.2022
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-1,812	-846
Ostatní správní náklady	-1,594	-3,407
<b>Celkem ostatní správní náklady</b>	<b>-3,406</b>	<b>-4,253</b>

## 4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Pohledávky za bankami	13,568	21,207
zůstatky na běžných účtech	13,568	21,207
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>13,568</b>	<b>21,207</b>

Vedení Fondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné. Společnost proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

### 4.2. Ostatní finanční aktiva

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	34,066	32,360
Dohadné účty aktivní	34,710	111,253
Ostatní	226	1
<b>Celkem</b>	<b>69,002</b>	<b>143,614</b>

K 30.6.2023 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 30.6.2023 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

### 4.3. Ostatní finanční pasiva

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky z obchodního styku	662	851
Zúčtování s orgány státní správy	446	322
Dohadné účty pasivní	14,624	14,887
Závazky vůči zaměstnancům	629	0
Ostatní pasiva	0	0

<b>Celkem</b>	<b>16,361</b>	<b>16,060</b>
---------------	---------------	---------------

#### 4.4. Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2022: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. V roce 2023 ani 2022 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.

#### 4.5. Daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	52,450	141,520
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 19 %</b>	<b>9,966</b>	<b>26,889</b>
Daňový vliv nezdaniitelného příjmu	0	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	78	857
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	-579
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů běžné období</b>	<b>10,044</b>	<b>27,168</b>
- Z toho odložená daň	-44	22

#### ODLOŽENÁ DAŇ

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2023	Stav k 31.12.2022
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>147</b>	<b>103</b>
Dohady na mzdové náklady	0	0
Rezervy	147	103
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku včetně práv užívání	0	0
Smluvní pokuty a penále	0	0
<b>Odložený daňový závazek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	0
<b>Čistá odložená daňová pohledávka/(závazek)</b>	<b>147</b>	<b>103</b>
<b>Pohyb odložené daňové pohledávky/(závazku)</b>		
Stav na začátku období	103	125
Čistá změna vykázaná jako výnosy/(náklady)	44	-22
Čistá změna vykázaná s dopadem do vlastního kapitálu	0	0
<b>Stav ke konci období</b>	<b>147</b>	<b>103</b>

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.



## **5. ZISK / ZTRÁTA ZA MEZITÍMNÍ OBDOBÍ**

Fond vykázal za mezitímní období zisk ve výši 42,406 tis. Kč (1.1.2022 – 30.6.2022: zisk 19,496 tis. Kč).

## 6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

### PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2023	31.12.2022
<b>Hodnoty převzaté k obhospodařování</b>		<b>10,683,271</b>	<b>10,104,016</b>
z toho: cenné papíry		6,379,191	6,129,651

Hodnoty převzaté k obhospodařování představují hodnotu aktiv jednotlivých podfondů.

Podrozvahová aktiva Fondu jsou nulová.

## 7. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK

### 7.1. 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 30.6.2023 drží Fond finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou.

	FVTPL	AC	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	13,568	13,568
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	108,288	108,288
Ostatní finanční aktiva	0	69,002	69,002
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>190,858</b>	<b>190,858</b>
Ostatní finanční pasiva	0	16,361	16,361
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>16,361</b>	<b>16,361</b>

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.

### 7.2. 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.

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 ponižuje 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 30.6.2023 jsou hlavními položkami obsahujícími úvěrové riziko pohledávky vůči nebankovním subjektům a dohadné účty aktivní. Fond vyhodnotil riziko selhání a riziko koncentrace a v obou případech ho považuje za zanedbatelné.

### 7.3. 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.

### 7.4. Úrokové riziko

Fond není vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že nemá žádná variabilně úročená aktiva. Všechna aktiva i pasiva mají krátkodobou splatnost.

### 7.5. Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(v tisících Kč)

K 30.6.2023	EUR	CZK	PLN	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	8,367	5,201	0	13,568
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	108,288	0	108,288
Odložená daňová pohledávka	0	147	0	147
Ostatní finanční aktiva	58,015	10,896	91	69,002
Náklady a příjmy příštích období	0	314	0	314
<b>Aktiva celkem</b>	<b>66,382</b>	<b>124,846</b>	<b>91</b>	<b>191,319</b>
Ostatní finanční pasiva	12,170	4,191	0	16,361
Závazky z titulu výplaty dividend	0	107,353	0	107,353

Splatná daň z příjmu	0	1,699	0	1,699
<b>Závazky celkem</b>	<b>12,170</b>	<b>113,243</b>	<b>0</b>	<b>125,413</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>54,212</b>	<b>11,603</b>	<b>91</b>	<b>65,906</b>

*(v tisících Kč)*

K 31.12.2022	EUR	CZK	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	2,706	1,659	4,365
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	12,147	12,147
Odložená daňová pohledávka	0	103	103
Ostatní finanční aktiva	120,346	23,268	143,614
Náklady a příjmy příštích období	0	84	84
<b>Aktiva celkem</b>	<b>123,052</b>	<b>37,261</b>	<b>160,313</b>
Ostatní finanční pasiva	12,804	3,255	16,060
Splatná daň z příjmu	0	13,400	542
<b>Závazky celkem</b>	<b>12,804</b>	<b>16,656</b>	<b>16,602</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>110,247</b>	<b>20,606</b>	<b>143,711</b>

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.

30.6.2023	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-5,421	5,421
Dopad do vlastního kapitálu (+zvýšení/ - snížení)	0	0

31.12.2022	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-11,025	11,025
Dopad do vlastního kapitálu	0	0

## 8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### 8.1. Klíčové vedení Společnosti

Klíčové vedení Fondu zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Fondu. Během mezitímního účetního období dosáhly krátkodobé odměny klíčovým členům vedení výše 2,390 tis. Kč (2022: 4,804 tis. Kč); žádné jiné odměny nebyly členům klíčového vedení poskytnuty.

### 8.2. 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 období od 1.1.2023 do 30.6.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## **9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Fond neeviduje k 30. červnu 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## **10. Dodržování regulatorních požadavků a limitů**

V průběhu prvního pololetí 2023 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.



## **11. Významné události po datu mezitímní účetní závěrky**

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