



# Výroční finanční zpráva 2023

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

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

Tento dokument, vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format), představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2023. Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě společnosti za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML. V případě zjištění obsahových rozdílů má oficiální verze výroční finanční zprávy vždy přednost před tímto dokumentem. Oficiální Výroční finanční zpráva společnosti za rok 2023, vytvořená v souladu s platnou regulací ESEF a legislativou v ČR, je dostupná na webu administrátora společnosti zde: <https://woodis.cz/dokumenty/>

## OBSAH

Článek	Strana
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	3
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU .....	5
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU .....	6
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND.....	22
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND.....	29
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND.....	72
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND .....	75
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND.....	92
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND .....	136
WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND.....	139
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND .....	145
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND.....	184
WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND .....	187
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND .....	190
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND .....	224
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY .....	227
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	228
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. ....	231
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. ....	239

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) je samosprávný investiční fond kvalifikovaných investorů, jehož podfondy jsou zaměřeny na alternativní finanční aktiva. V roce 2023 Fond spravoval celkem 5 podfondů, z nichž tři dnes již tradiční realitní podfondy, WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond a WOOD & Company AUP Bratislava podfond, které jsou zaměřené na investice do kvalitních komerčních nemovitostí, zejména pak do kancelářských budov a maloobchodních center. Ke konci roku 2023 dosahovala tržní hodnota aktiv ve správě Fondu 1 178 mil. EUR. Dále Fond v září roku 2023 založil WOOD & Company Blockchain+ podfond, zaměřený na investice do renomovaných českých i zahraničních investičních fondů investujících do technologií založených na blockchainových řešeních. Strategií tohoto podfondu je využití růstového potenciálu odvětví blockchainových technologií na základě pronikání do praktických aplikací v rámci fungování ekonomiky, podnikání i běžného života společnosti. Podfond byl sice založen na konci září roku 2023, ale započal svoji činnost až v lednu roku 2024. V současné době tento podfond spravuje majetek zhruba v hodnotě 12 milionů EUR. V říjnu roku 2023 ještě vzniknul WOOD & Company Logistics podfond. Tento podfond se dá přiřadit k dalším nemovitostním podfondům ve správě Fondu, ale na rozdíl od nahoře již tradičních nemovitostních podfondů, které investují většinou již do fungujících komerčních nemovitostí, Logistics podfond financuje výstavbu logistických areálů a po jejich dokončení a pronajmutí společně s developerskými společnostmi projekt prodává a tím realizuje výnos pro majitele investičních akcií. V současné době podfond spravuje zhruba 37 mil EUR.

### Popis hlavních rizik a nejistot

Jak hodnotit ten rok minulý? Po dramatickém období světové pandemie v letech 2020 a 2021 byl rok 2022 poznamenán dramatickými událostmi, které se odehrávaly v Evropě a na lokálních a světových trzích. Rok 2023 byl v případě našich tradičních nemovitostních fondů spíše rokem konsolidačním, kde docházelo k vyhodnocování investic za účelem snížení uhlíkové stopy do budoucích let, dále ke zdokonalování procesů pro řízení portfolia komerčních nemovitostí. Také na straně nemovitostního týmu došlo k posilování manažerského týmu. Druhá polovina roku 2023 byla potom zaměřena na přípravu nových podfondů, které byly na konci roku otevřeny a zahájily činnost až na samém konci roku nebo na začátku roku 2024. V případě Office podfondu jsme se v druhé polovině roku 2023 soustředili na akvizici další kancelářské budovy v centru Varšavy – Concept Tower. Transakce byla nakonec dokončena na začátku roku 2024.

Rok 2023 byl pro nás složitý z hlediska kontinuálního zvyšování yieldů v případě valuací našich komerčních nemovitostí, což souvisí s vysokými sazbami úročení na eurových půjčkách. Naštěstí se tento trend dařilo vyvažovat vyššími příjmy z nájemného díky inflačním doložkám v nájemních smlouvách.

Představenstvo Fondu zvážilo a analyzovalo potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12. 2023 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

### Výsledky Fondů

Přes složité podmínky na trhu s komerčními realitami, se kterými se naše podfondy potýkaly, jsou výsledky fondů opět na velmi slušné úrovni.

Držitelé investičních akcií Office podfondu třídy EUR si za rok 2023 připsali výnos na úrovni 6,98 % p.a., držitelé CZK třídy investičních akcií připsali výnos 10,70 % p.a. Akcionáři Retail podfondu si za rok 2023 připsali 13,46 % p.a. u EUR třídy investičních akcií a 16,72 % p.a. u CZK třídy investičních akcií. Výnos eurové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2023 dosáhl 9,48 %. Výnos korunové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2023 dosáhl 12,75 %. Fondy WOOD & Company Blockchain+ podfond a WOOD & Company Logistics podfond ještě neměly v roce 2023 žádné valuační období.

### Hlavní pilíře úspěchu

I když jsou výsledky v Office podfondu za rok 2023 nižší než bývají, vzhledem k situaci na trhu komerčních kancelářských budov, jsou tyto výsledky vynikající. Zatímco mnoho zahraničních i místních realitních

fondů, zaměřených na podobné typy aktiv v roce 2023 odepisovaly menší i větší části svých hodnot, WOOD & Company Office podfond zaznamenal solidní výnos i v této turbulentní době. U Retail podfondu dosahujeme velmi dobré výsledky kontinuálně již osmým rokem a věříme, že jsou výsledkem dvou základních pilířů v činnosti Fondu. Prvním pilířem je nastavení a důsledná realizace správné strategie, která je postavena na dlouhodobě udržitelném investičním a obchodním modelu. Ten vychází ze zásady, že předpokladem růstu hodnoty každé nemovitosti je její cash-flow vycházející z dlouhodobě udržitelného nájmu, který je generován díky diverzifikovanému portfoliu nájemců na budovách. Naše budovy mají oproti tzv. prime budovám poměrně široké portfolio nájemníků a vysokou obsazenost, což poskytuje dostatečný polštář pro udržení, nebo dokonce mírné zvýšení ocenění budov i v současné době, kdy dochází důsledkem zvyšování úrokových sazeb také ke zvyšování oceňovacích yieldů; čímž dochází u některých budov na trhu ke snižování jejich komerční hodnoty. Naproti tomu jde ale nadprůměrně vysoká inflace, která se díky inflačním doložkám obsažených v naprosté většině nájemních smluv projevuje celkovým zvyšováním tržních nájmů v takřka všech segmentech komerčních realit. Dalším faktorem, který ovlivňuje úroveň tržního nájmeného je prudký nárůst stavebních nákladů, který má za příčinu plošné zvýšení nájmeného na nových budovách, které vstupují na trh komerčních nemovitostí. Oba tyto faktory zvyšují výrazným způsobem příjmy z nájmu na budovách a tím posilují cash-flow nemovitostních společností. Tento pozitivní trend plně kompenzuje nárůst úrokových sazeb a představenstvo Fondu věří, že toto bude platit minimálně i pro první polovinu roku 2024.

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

### Obchodní události roku 2023

V druhé polovině roku jsme započali vyjednávání s finančními institucemi za účelem zajištění nového financování u maturujícího úvěru u společnosti C&R Developments, která vlastní obchodní a administrativní centrum Harfa. V prvním čtvrtletí 2024 jsme podepsali nový Term Sheet a tím zajistili hladké pokračování projektu Harfa. Zároveň jsme v minulém roce započali projekt na revitalizaci obchodního centra Harfa. Momentálně vyhodnocujeme několik designových studií a počítáme feasibility těchto projektů. V roce 2024 bychom chtěli vybrat jednu z variant a připravit projektovou dokumentaci.

V druhé polovině roku jsme vyjednali akvizici nové kancelářské budovy v centru Varšavy – Concept Tower. K uzavření transakce došlo z administrativních důvodů až v prvním čtvrtletí roku 2024. Varšava pro nás zůstává klíčovou lokací, a máme zájem naše portfolio tam dále rozšiřovat.

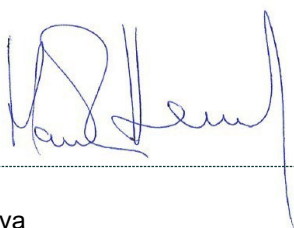
Dále jsme v roce 2023 nastartovali dva nové podfondy, které započaly se svou činností až v roce 2024. Nicméně příprava projektů pro tyto podfondy probíhala již v roce 2023 a to zejména vyjednáváním prvního projektu pro podfond Logistics s významným polským developerem společností 7R na projekt výstavby logistického centra o rozloze překračující 150 tisíc čtverečních metrů na hlavní polské dálnici A1 u městečka Tczew, cca 40 km od největšího polského přístavu Gdaňsk.

Pro rok 2024 má Fond za cíl aktivně spravovat a zvyšovat hodnotu nemovitostí v portfoliu všech realitních podfondů s cílem udržet vysokou obsazenost, silné cash-flow a nízkou zadluženost.

### ESG

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

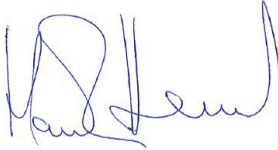
Za představenstvo,



**Marek Herold**  
předseda představenstva


## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho podfondů za rok 2023 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.



---

**Marek Herold**  
předseda představenstva



---

**Jiří Hrbáček**  
místopředseda představenstva

## PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

<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 – 31. prosince 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 31. prosince 2023 pět podfondů:

- **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

● **WOOD & Company Blockchain+ podfond** (dále jen „*Blockchain podfond*“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 20. září 2023

ISIN: CZ0008051042

● **WOOD & Company Logistics podfond** (dále jen „*Logistics podfond*“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 26. října 2023

ISIN: CZ0008051414

Logistics podfond má prodloužené účetní období, první účetní závěrka a audit proběhne k 31. prosinci 2024.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

**AUDITORSKÁ SPOLEČNOST:**

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

**DEPOZITÁŘ:**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92.

Funkci depozitáře banka vykonávala po celé účetní období.

**OSOBA POVĚŘENÁ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU:**

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

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

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

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

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

K 31. prosinci 2023 majetek Fondu činil 145 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

7,4 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu vedeném u Citibank Europe plc, organizační složka.



Fond nebyl v roce 2023 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

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

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

Mzdové náklady a náklady Fondu jakožto samosprávného fondu na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Fondu a jeho podfondů činily v roce 2023 celkem 4,793 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Fond ani jím vytvořené podfondy v roce 2023 nevynaložily výdaje na činnost v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany životního prostředí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nemají organizační složku v zahraničí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nenabývaly v roce 2023 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

Likvidní riziko je popsáno v přílohách jednotlivých podfondů.

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

Ve sledovaném období došlo ke 5 aktualizacím statutu Fondu – v lednu, v červnu, v říjnu, v listopadu a v prosinci 2023.

V lednu 2023 došlo zejména k 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.
- Nově se začalo měnové riziko CZK tříd všech podfondů Společnosti 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 došlo zejména k následujícím změnám:

- 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 byla pouze formální, samotná pravidla zůstávají stejná.
- Došlo k rozšíření popisu udržitelnosti dle evropského nařízení SFDR.
- Měnové riziko EUR tříd všech podfondů Fondu se začalo 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 AUP Bratislava podfondu došlo k prodloužení lhůty pro výplatu dividendy ze dvou na tři měsíce.
- Došlo k aktualizaci historické výkonnosti u všech podfondů.

V říjnu 2023 došlo k přidání nového podfondu WOOD & Company Blockchain+.

V listopadu 2023 došlo zejména k následujícím změnám:

- Došlo k přidání nového WOOD & Company Logistics podfondu.
- Došlo k rozšíření popisu udržitelnosti dle evropského nařízení SFDR.

V prosinci 2023 došlo zejména k následujícím změnám:

- Došlo ke změnám ve vymezení odměny za výkon funkce administrátora podfondů Fondu.
- Došlo ke změnám ve způsobu oceňování úvěrů poskytnutých z majetku podfondů WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond a WOOD & Company AUP Bratislava podfond nemovitostním společností a souvisejících položek podle statutu Fondu.

## UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

Dne 3. 8. 2023 byla zaregistrována společnost Tower Holding sp. z o.o. se základním kapitálem 5 000 PLN. 100% vlastníkem společnosti je WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající jménem a na účet WOOD & Company Office podfondu. Společnost byla založena za účelem akvizice kancelářské budovy Concept Tower v Grzybowskié ulici v centru Varšavy. Dne 20. 2. 2024 došlo k vypořádání transakce a společnost Tower Holding se stala vlastníkem budovy a souvisejících pozemků. Budova je plně pronajata 25 nájemcům. Akvizice je v souladu se strategií podfondu.

Dne 5.2.2024 byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB nový podfond WOOD & Company Renewables podfond, který je zaměřený na investice do obnovitelných zdrojů energie. Dne 23.4.2024 byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB nový podfond WOOD & Company CEE Logistics Development podfond.

## STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 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 OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 2023



**Marek Herold**

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

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

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

představenstva ŽB-Trust, investiční společnosti Živnostenské banky. Dále Jiří působil jako člen představenstva a dozorčí rady několika korporací.



**Ing. Petr Beneš, MBA**

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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

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



**Ing. Miroslav Nosál, CFA**

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.



**PhDr. 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 CFA a PhDr. Martin Peška.

## DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 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 & Co. Mezi jeho hlavní úkoly patří správa dvou bratislavských aktiv, Lakeside Park a Westend Tower. Radovan koordinuje procesy due diligence a zabývá se oceňováním a posuzováním nových akvizičních příležitostí.

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



**Mgr. Martin Šmigura**

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

Martin má více než 15 let zkušeností v oblasti poradenství pro kupující i prodávající strany, investičního bankovníctví a private equity. V průběhu let pracoval na řadě transakcích na slovenském i českém trhu ve více odvětvích,

včetně energetiky, veřejných služeb, zdravotnictví, telekomunikací a dalších. Martin je aktivní také v odvětví odpadového hospodářství jako investiční ředitel skupiny KOSIT Group a je ředitelem několika portfoliových společností v rámci skupiny WOOD & Co.

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

## ADMINISTRÁTOR FONDU OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 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:



#### **Ing. Miroslav Nosál CFA**

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.



#### **Ing. Jaromír Kaska**

Člen představenstva od 5. května 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 Korporátní dluhopisy** – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Akciový** – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Realitní** – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Státní dluhopisy** – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, 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.
- **WOOD & Company Blockchain+ podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Logistics podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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.**
- **LitFin SICAV a.s.**
- **EnCor Konzervativní, otevřený podílový fond**
- **EnCor Růstový, otevřený podílový fond**

## VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ FONDU

### INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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

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

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

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

Fond v souladu s ust. § 19a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, aplikoval při sestavení účetní závěrky mezinárodní účetní standardy. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a interních postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy. Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna na dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

### POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE FONDU

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

Akciové společnosti s proměnným základním kapitálem se v souladu s § 158 až 163 ZISIF se dělí na akcie zakladatelské a akcie investiční. Toto rozdělení na akcie zakladatelské a investiční je rovněž popsáno ve stanovách Fondu (např. v člancích 3.4, 5 a 8) a obdobně i ve statutu Fondu (viz definice Akcie, Investiční akcie a Zakladatelské akcie v článku „Vymezení pojmů“).

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

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

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



## POPIS SLOŽENÍ A POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ VEDOUcíHO ORGÁNU FONDU

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

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

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

Do působnosti představenstva dle článku 28.3 stanov Fondu patří:

- řídit činnost Fondu a zabezpečovat její obchodní vedení,
- vykonávat řídicí působnost ve smyslu právních předpisů upravujících obhospodařování a činnost investičních fondů,
- poskytovat součinnost administrátorovi potřebnou pro zajištění řádné administrace podfondů a vykonávat dohled nad jeho činností,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,
- měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- schvalovat vytvoření podfondu a určení jeho investiční strategie,
- rozhodovat o zrušení podfondu s likvidací,
- schvalovat změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů,
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu Fondu, tedy zejm. dozorčí radě, investičnímu výboru nebo valné hromadě společnosti.

Dozorčí rada dle článku 32 stanov Fondu dohlíží na řádný výkon působnosti představenstva a činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dozorčí rada dále přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření.

K jednotlivým podfondům byly zřízeny investiční výbory jako poradní orgány představenstva Fondu. O zřízení investičního výboru k určitému podfondu rozhoduje představenstvo Fondu. Dokud nerozhodne představenstvo Fondu o zřízení investičního výboru jako samostatného orgánu k určitému podfondu, působnost investičního výboru tohoto podfondu vykonává představenstvo Fondu. Podrobnosti ohledně

působnosti a postavení investičních výborů ve vztahu k jednotlivým podfondům stanoví článek 38 stanov Fondu a jednotlivé statuty podfondů.

Fond dále zřídil výbor pro audit. Činnost výboru pro audit zejména spočívá ve sledování účinnosti vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnosti vnitřního auditu či sledování postupů při sestavování účetní závěrky. Blíže je činnost výboru pro audit popsána v článku 37 stanov Fondu.

## **POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY FONDU**

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci nejméně 50 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabudou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá představenstvo náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od 15 dnů do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo. Pokud stanovy nebo příslušný zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo, přítomných na valné hromadě.

**V působnosti valné hromady Fondu v souladu s článkem 1.18 statutu Fondu je mimo jiné:**

- rozhodování o změně stanov Fondu, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu představenstvem podle § 511 zákona o obchodních korporacích nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o zvýšení či snížení základního zapisovaného kapitálu Fondu a o pověření představenstva podle § 511 zákona o obchodních korporacích či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu zakladatelských akcií,
- volba a odvolání člena představenstva Fondu,
- volba a odvolání členů dozorčí rady Fondu,
- schvalování rozhodnutí o přeměně Fondu,
- schvalování rozhodnutí o zrušení Fondu s likvidací,
- rozhodování zřizování investičních výborů k jednotlivým podfondům, o počtu členů investičního výboru, jejich volba a odvolání,
- schvalování řádné nebo mimořádné účetní závěrky Fondu a jeho podfondů, rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů či o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Fondu, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Fondu schváleného valnou hromadou,
- rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou, jmenuje-li dle zákona likvidátora Česká národní banka,
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,

- rozhodování o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, ZISIF nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

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

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

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

Fond uvádí, že žádný ze členů představenstva a dozorčí rady nevlastní zakladatelské akcie Fondu, resp. jiný cenný papír zakládající obdobná práva, jaká mají vlastníci zakladatelských akcií Fondu. Členové představenstva a dozorčí rady ovšem vlastní investiční akcie Fondu. Na konci účetního období (tj. k 31. 12. 2023) vlastnili v souhrnu členové představenstva 98 624 ks investičních akcií podfondu Office (EUR třída) a 16 485 ks investičních akcií podfondu Retail (EUR třída). Členové dozorčí rady vlastnili na konci účetního období v souhrnu 59 901 ks investičních akcií podfondu Office (EUR třída) a 39 955 ks investičních akcií podfondu Retail (EUR třída).

Fond dále doplňuje, že upisovací období investičních akcií podfondů Blockchain+ a Logistics bylo ukončeno až 31. 1. 2024. Proto případně upsané investiční akcie těchto podfondů členy představenstva a dozorčí rady nebyly v této zprávě zohledněny.

## **PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ**

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

## **POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI UPLATŇOVANÉ NA VEDOUcí ORGÁN FONDU**

Fond uplatňuje na vedoucí orgán v souladu s § 118 odst. 4 písm. h) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, politiku rozmanitosti, jelikož k rozvahovému dni jeho podfond Office překročil alespoň 2 hraniční hodnoty uvedené v § 1b odst. 3 zákona č. 563/1991, o účetnictví. Fond ovšem již dlouhodobě uplatňuje při volbě členů orgánů Fondu zásadu nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby veškeré orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce. Cílem politiky rozmanitosti je zejména zajištění rovných šancí při nábore pracovníků, resp. při volbě členů orgánů Fondu, bez ohledu na pohlaví, zeměpisný původ, náboženské přesvědčení či příslušnost k jakékoli minoritě a definování postupů umožňujících optimální sladění pracovního a soukromého života pracovníků Fondu.

## **STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU**

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

**Zakladatelské akcie**

- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Listinná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %
- Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci účetního období: 85 ks
- Obchodovatelnost: Zakladatelské akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

**Investiční akcie podfondu Retail a Office**

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

**Investiční akcie podfondu AUP Bratislava, Blockchain+ a Logistics**

- Název a ISIN:
  - AUP Bratislava podfond EUR třída: CZ0008044914
  - AUP Bratislava podfond CZK třída: CZ0008045523
  - Blockchain+ podfond: CZ0008051042
  - Logistics podfond: CZ0008051414
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Zaknihovaná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Obchodovatelnost: Tyto investiční akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
- Podíl těchto akcií na celkovém akciovém kapitálu z povahy právního uspořádání akciové společnosti s proměnným základním kapitálem není možné vyjádřit, neboť investiční akcie se nezapočítávají na základní kapitál.

## OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPIRŮ

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

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

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

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

## VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH FONDU

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

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

## VLASTNÍCI CENNÝCH PAPIRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY, VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

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

## OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

## SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI

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

## PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ ŘÍDÍCIHO ORGÁNU FONDU A ZMĚNU STANOV FONDU

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

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

## **ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI PŘEDSTAVENTVA**

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

## **VÝZNAMNÉ SMLOUVY, KTERÉ NABUDOU ÚČINNOSTI V PŘÍPADĚ ZMĚNY OVLÁDÁNÍ**

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

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

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

## **INFORMACE O PROGRAMECH UMOŽŇUJÍCÍCH NABÝVAT ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPIRY FONDU**

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

## **ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY**

Zásady pro výplatu dividendy jsou stanoveny v článku 3 „Zásady pro výplatu dividendy“ v příloze 3 (ve vztahu k investičním akciím podfondu AUP Bratislava) a příloze 4 (ve vztahu k investičním akciím podfondu Blockchain+). U ostatních podfondů Fondu se s ohledem na tržní situaci dividendy nevyplácí, neboť je pro investory výhodnější realizovat nárůst hodnoty prostřednictvím reinvestic daného podfondu.

## WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

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

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

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



<sup>1</sup> Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2023 dle metodiky RICS

<sup>2</sup> Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 185,90 % od založení podfondu dne 10. 6. 2016 do 31. 12. 2023 (EUR třída investičních akcií)

## KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	61 800 m <sup>2</sup>	15 700 m <sup>2</sup>
NOI <sup>3</sup>	12,22 mil. EUR	3,87 mil. EUR
Průměrná obsazenost	93 %	97 %
Aktuální ocenění (RICS)	224,76 mil. EUR <sup>4</sup>	
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	52,48 %	

## AKTIVA V PORTFOLIU

### Obchodní a administrativní centrum Harfa



Harfa je jedním z největších obchodních a administrativních center v Praze. Celý komplex se skládá z obchodního centra Galerie Harfa o rozloze 40 500 m<sup>2</sup> a z moderních kancelářských prostor Harfa Office Park s celkovou pronajímatelnou plochou 21 300 m<sup>2</sup>.

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

<sup>3</sup> Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31. 12. 2023

<sup>4</sup> Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2023 dle metodiky RICS



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

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

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

Komplex budov byl oceněn prestižním certifikátem energetické úspornosti Leed Gold.

Bezprostřední okolí společenského symbolu pražských Vysočan, nákupního centra Galerie Harfa a přílehlé administrativní budovy Harfa Office Park, prochází silným rozvojem. V roce 2019 byl do provozu uveden nejmodernější kongresový komplex v České republice - O2 Universum s celkovou kapacitou 10 tisíc návštěvníků. Komplex přímo sousedí s Harfou. Nové obyvatele přivítal developerský projekt nabízející 249 bytových jednotek přímo vedle nákupního centra. Novou klientelu přináší také přílehlé administrativní objekty. Kancelářská budova Harfa Office Center s plochou více než 30 000 m<sup>2</sup>, která byla dokončena během roku 2019, je sídlem společností CETIN a ISCARE. Obdobnou nájemní plochu nabízí ke konci roku 2021 projekt Harfa Business Centre. V průběhu roku 2021 byl navíc dokončen 4\* hotel s kapacitou 200 pokojů, který nabízí ubytování návštěvníkům kongresů, kulturních a sportovních utkání. V okolí Harfy probíhá intenzivní residenční výstavba.

---

## Klíčové ukazatele

---

### Obchodní centrum HARFA

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

---

### HARFA Office Park

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

---

---

**Obchodní centrum Krakov**

---



Obchodní centrum Krakov se nachází v centrální části pražských Bohnic. Nájemníkům nabízí přibližně 15 700 m<sup>2</sup> prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

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

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

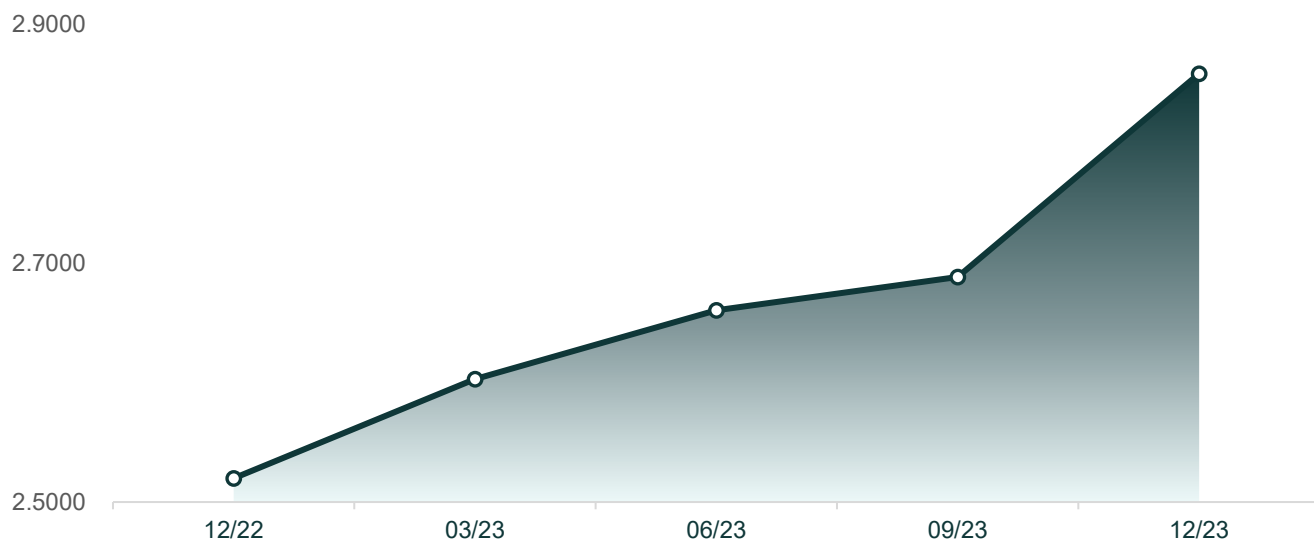
---

**Klíčové ukazatele**

---

**Obchodní centrum KRAKOV**

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

**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2023 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)****VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2023 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)**

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2022	68.5335
31. 3. 2023	70.9046
30. 6. 2023	73.0688
30. 9. 2023	74,6161
31. 12. 2023	79,9899

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

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	77 140 825	73 626 618	76 125 285	92 387 195	113 839 988
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii na konci období v eurové třídě (EUR)	1,9104	1,9961	2,1439	2,5199	2,8590
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	N/A	52,9119	56,6073	68,5335	79,9899

K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu celkem 36 510 315 kusů investičních akcií Retail podfondu eurové třídy.  
 K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu celkem 2 922 724 kusů investičních akcií Retail podfondu korunové třídy.

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

**ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH**

Za sledované období vygeneroval Retail podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 24 007 tis. Kč a 34 024 tis. Kč jako výkonnostní odměna.

Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 609 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 350 tis. Kč a 16 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

**ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONU**

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	24 709 801,51	88 310 000,00	70,52
08155381	Krakov Holding_Retail	3 303 088,95	16 988 400,00	13,57
UVA120180	Poskytnutá půjčka Krakov Holding	8 897 876,64	11 588 026,06	9,25
bú-EUR	běžný účet v EUR	5 797 547,44	5 806 424,40	4,64
bú-CZK	běžný účet v CZK	1 315 719,99	1 315 719,99	1,05

## ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2023 dosahovala hodnoty 1,1000. V roce 2022 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1,1865. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

## INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

V souladu s předmětnými ustanoveními Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „nařízení SFDR“) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088 (dále jen „nařízení o taxonomii“) uvádíme následující. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 751 59 821

### Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

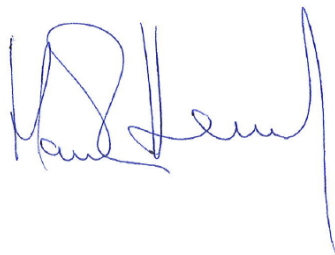
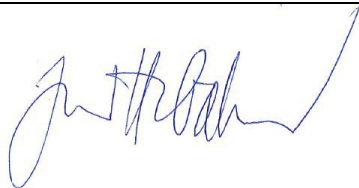
Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Marek Herold</b> předseda představenstva	
<b>Jiří Hrbáček</b> místopředseda představenstva	

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

## **WOOD & Company Retail podfond**

### **Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2023**

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



## OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	34
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023 .....	35
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	36
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	37
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO 31.12.2023 .....	39
<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....</b>	<b>40</b>
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	41
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....</b>	<b>42</b>
2.1. Účetní principy .....	42
2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023 .....	42
2.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	42
2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti.....	44
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	46
2.4. Zachycení operací v cizích měnách .....	46
2.5. Finanční nástroje.....	46
2.6. Daně.....	49
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	50
2.8. Emitované dluhové cenné papíry .....	50
2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	50
2.10. Investiční akcie Podfondu .....	50
2.11. Regulační požadavky.....	50
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....</b>	<b>51</b>
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	51
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	51
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	52
3.4. Správní náklady.....	52
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....</b>	<b>53</b>
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	53
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	53
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou.....	53
4.4. Ostatní finanční aktiva .....	54
4.5. Ostatní finanční pasiva .....	54
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	55
4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	55
4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	56
4.9. Informace o segmentech .....	57
<b>5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....</b>	<b>58</b>
<b>6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....</b>	<b>59</b>
<b>7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....</b>	<b>64</b>
<b>8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....</b>	<b>67</b>
<b>9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....</b>	<b>68</b>
9.1. Klíčové vedení Podfondu .....	68
9.2. Ostatní spřízněné osoby.....	68

10.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	69
11.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	70
12.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	71

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	2023	2022
Výnosy z úroků počítané metodou efektivní úrokové míry	3.1	27,593	20,417
Výnosy z poplatků a provizí	3.2	851	0
Náklady na úroky počítané metodou efektivní úrokové míry	3.1	-24,403	-14,095
Náklady na poplatky a provize	3.2	-67,176	-69,160
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	447,532	349,404
Výnosy z dividend		161	350
Správní náklady	3.4	-366	-360
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>384,192</b>	<b>286,556</b>
Daň z příjmů	4.8	-1,089	-2,013
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>383,103</b>	<b>284,543</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>383,103</b>	<b>284,543</b>
<b>Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>		<b>383,103</b>	<b>284,543</b>

Čistý zisk na akcii je v roce 2023 10.16 Kč (2022: 7.74 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 8 Zisk / Ztráta na akcii.

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	176,095	135,490
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	314,561	285,279
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	2,603,603	2,211,928
Ostatní finanční aktiva	4.4	851	8,305
Pohledávky z daně z příjmů		0	336
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>3,095,110</b>	<b>2,641,338</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.6	156,755	277,638
Ostatní finanční pasiva	4.5	123,737	135,783
Daňové závazky		1	0
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>280,493</b>	<b>413,421</b>
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.7	2,814,617	2,227,917
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>3,095,110</b>	<b>2,641,338</b>

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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>2,227,917</b>	<b>1,892,474</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	383,103	284,543
Vydané během období	336,044	216,867
Odkoupené během období	-130,404	-166,921
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-2,043	955
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>2,814,617</b>	<b>2,227,917</b>

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

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>		
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>384,192</b>	<b>286,556</b>
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-2,043	955
<i>Změna stavu aktiv a pasiv</i>		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-395,514	-320,693
Ostatní finanční aktiva	7,791	-4,188
Ostatní finanční pasiva	14,120	-12,394
Úhrada daně z příjmů	-1,089	-1,146
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>	<b>7,456</b>	<b>-50,910</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>		
Nabytí stálých aktiv		-2,373
Prodej stálých aktiv	3,678	
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-29,282	-18,459
Přijaté dividendy a jiné výplaty	161	350
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>-25,443</b>	<b>-20,482</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>		
Investiční akcie vydané	336,044	216,867
Investiční akcie odkoupené	-130,404	-166,921
Upsané dluhopisy	152,608	
Splacené dluhopisy	-281,974	
Vyplacené kupony držitelům dluhopisů	-17,683	-14,098
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>58,591</b>	<b>35,848</b>
<b>ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ</b>	<b>40,604</b>	<b>-35,544</b>
<b>Kurzové rozdíly v hotovosti</b>		

<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ</b>	<b>135,490</b>	<b>171,034</b>
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ</b>	<b>176,095</b>	<b>135,490</b>

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO  
31.12.2023**



## 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.

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

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 předcházeli převod obou podfonde ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

## 1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 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

Za účetní období došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

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

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

### 2.1. Účetní principy

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

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

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2022.

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.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2023.

### 2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023

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

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

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

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

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

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nemá na účetní závěrku Podfondu žádný dopad.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

## **2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti**

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

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

- Ujednání o dodavatelském financování (úpravy standardu IAS 1 a IFRS 7)  
Tyto úpravy doplňují požadavky na zveřejňování a „orientační ukazatele“ v rámci stávajících požadavků na zveřejňování, jež po účetních jednotkách vyžadují, aby poskytovaly kvalitativní a

kvantitativní informace týkající se ujednání o dodavatelském financování. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

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

- **Nedostatečná směnitelnost (úpravy standardu IAS 21)**  
Tyto úpravy poskytují pokyny pro upřesnění, kdy je měna směnitelná a jak stanovit směnný kurz, když směnitelná není. Změny jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

### **2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu**

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

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

### **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 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.

### **2.5. Finanční nástroje**

#### **Finanční nástroje**

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

#### **Prvotní zaúčtování finančních nástrojů**

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

### **Metody ocenění finančních nástrojů**

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

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

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.

### **Obchodní model používaný účetní jednotkou**

Podfond klasifikoval v období 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 je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držaná Fondem jsou tedy zařazena 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 finančních aktiv 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 je uveden 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 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 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.

## **2.6. Daně**

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

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

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

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

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

## 2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Způsob stanovení reálné hodnoty je popsán v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

## 2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

## 2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyl účasti s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti jsou následně oceňovány na reálnou hodnotu; reálná hodnota je stanovena 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.

## 2.10. Investiční akcie Podfondu

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

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.7 a statut Fondu.

## 2.11. Regulační požadavky

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

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

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2023	2022
Výnosy z úroků	27,593	20,417
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	24,715	18,459
Náklady na úroky	-24,403	-14,095
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>3,190</b>	<b>6,322</b>

Podfond k 31.12.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

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

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	851	0
Náklady na poplatky a provize	-67,176	-69,160
na výkon funkce depozitáře	-609	-620
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-58,031	-67,222
ostatní	-8,536	-1,318
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-66,325</b>	<b>-69,160</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 2,107.82 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	2023	2022
Kurzové rozdíly	2,886	29,061
Přecenění majetkových cenných papírů	441,839	320,343
Ostatní	2,807	0
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>447,532</b>	<b>349,404</b>

### 3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2023	2022
Náklady na audit	-366	-360
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-366</b>	<b>-360</b>

Náklady na audit představují 366 tis. Kč (2022: 360 tis. Kč).

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

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

*(v tisících Kč)*

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	176,095	135,490
zůstatky na běžných účtech	176,095	90,446
ostatní pohledávky	0	45,045
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>176,095</b>	<b>135,490</b>

### 4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společností, v nichž má rozhodující vliv.

*(v tisících Kč)*

Název společnosti	31.12.2023	31.12.2022
Krakov Holding s.r.o.	301,453	285,279
7R Park Lavičky s.r.o.	13,108	0
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>314,561</b>	<b>285,279</b>

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

### 4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Krakov Holding s.r.o.	99%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	99,990	81,669	420,038
C & R Developments s.r.o.	100%	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	800,000	610,950	2,183,465
CK Energo, s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100,000	100	100

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

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.

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 851 tis. Kč (31.12.2022: 8,305 tis. Kč) tvoří pohledávka na výstupní poplatek, který byl uhrazen v březnu 2024.

#### 4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	80,427	83,722
Reálná hodnota měnových obchodů	1,627	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	41,094	51,523
Závazky vůči depozitáři	52	51
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	359	350
Ostatní závazky	178	138
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>123,737</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.

V roce 2023 Podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 6.50 %, v nominální hodnotě 152,608 tis. Kč a s datem splatnosti 2. listopadu 2027.

Emitované dluhové cenné papíry ve výši 156,755 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 31.12.2023	36,510,315	2,922,724	<b>39,433,039</b>
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	2,580,828	233,788	<b>2,814,617</b>
<b>NAV k 31.12.2023</b>	<b>2.859</b>	<b>79.9899</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
<b>v tis. Kč</b>			
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	3,502,241	1,608,933	5,111,174
Investiční akcie odkoupené	-2,172,672	0	-2,172,672
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>36,510,315</b>	<b>2,922,724</b>	<b>39,433,039</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	356,052	27,050	383,103
Investiční akcie vydané	219,345	116,699	336,044
Investiční akcie odkoupené	-130,404	0	-130,404
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-2,043	0	-2,043
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>2,580,828</b>	<b>233,788</b>	<b>2,814,617</b>

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

(v tisících Kč)

	2023	2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	384,192	286,555
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>19,210</b>	<b>14,328</b>
Daňový vliv nezdaniitelného příjmu	-22,284	-16,036
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	4,157	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>1,089</b>	<b>2,013</b>
- Z toho odložená daň	0	0

#### ODLOŽENÁ DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2023, ani k 31. prosinci 2022 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 31. prosinci 2023 ve výši 3,095,110 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 ve výši 2,641,338 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	176,095
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	314,561
Majetkové cenné papíry a podíly	2,603,603
Ostatní finanční aktiva	851
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>3,095,110</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	156,755
Daňové závazky	1
Ostatní finanční pasiva	123,737
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>280,493</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.

(v tisících Kč)

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	176,095	0	0	0	0	176,095
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	13,108	301,453	0	0	314,561
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	2,603,603	2,603,603
Ostatní finanční aktiva	851	0	0	0	0	851
<b>Aktiva celkem</b>	<b>176,946</b>	<b>13,108</b>	<b>301,453</b>	<b>0</b>	<b>2,603,603</b>	<b>3,095,110</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	1,605	155,150	0	0	156,755
Ostatní finanční pasiva	123,737	0	0	0	0	123,737
Daňové závazky	1	0	0	0	0	1

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	2,814,617	2,814,617
<b>Pasiva celkem</b>	<b>123,738</b>	<b>1,605</b>	<b>155,150</b>	<b>0</b>	<b>2,814,617</b>	<b>3,095,110</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023</b>	<b>53,208</b>	<b>11,503</b>	<b>146,303</b>	<b>0</b>	<b>-211,014</b>	<b>0</b>

*(v tisících Kč)*

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	135,490	0	0	0	0	<b>135,490</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	285,279	0	0	<b>285,279</b>
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	2,211,928	<b>2,211,928</b>
Pohledávky z daně z příjmů	336	0	0	0	0	<b>336</b>
Ostatní finanční aktiva	700	7,605	0	0	0	<b>8,305</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>136,526</b>	<b>7,605</b>	<b>285,279</b>	<b>0</b>	<b>2,211,928</b>	<b>2,641,338</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	277,638	0	0	0	277,638
Ostatní finanční pasiva	135,783	0	0	0	0	135,783
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	2,227,917	2,227,917
<b>Pasiva celkem</b>	<b>135,783</b>	<b>277,638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,227,917</b>	<b>2,641,338</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2022</b>	<b>743</b>	<b>-270,033</b>	<b>285,279</b>	<b>0</b>	<b>-15,989</b>	<b>0</b>

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

Investiční akcie jsou od investora odkoupeny ve dvou lhůtách, a to buď do šesti nebo dvanácti měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup. Lhůta pro odkup je odvozena od hodnoty odkupu investičních akcií, která přesahuje nebo nepřesahuje 30 mil. Kč.

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

## TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko představuje v případě Podfondu riziko, že dojde ke změně reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků způsobené změnou měnových kurzů, úrokových sazeb nebo jiných faktorů specifických pro určitý finanční nástroj.

## MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 307,586 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2023 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2023 (tis. EUR)
EUR	7,041	-66

### Analýza citlivosti měnového rizika

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

2023	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-66,425	66,425
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-281,462	281,462

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

## 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. U fixně úročených finančních aktiv a závazků změny úrokových sazeb promítají do reálné

hodnoty těchto aktiv, u variabilně úročených zejména do úrokových výnosů nebo nákladů ve Výkazu o úplném výsledku.

## CENOVÉ RIZIKO

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

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

2023	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	260,360	0	260,360
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	260,360	0	260,360

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



## 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:

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

2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>2,918,164</b>	<b>0</b>	<b>314,561</b>	<b>2,603,603</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	314,561	0	314,561	0
Majetkové cenné papíry a podíly	2,603,603	0	0	2,603,603
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>158,382</b>	<b>0</b>	<b>158,382</b>	<b>0</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	156,755	0	156,755	0
Ostatní finanční pasiva	1,627	0	1,627	0
<b>Celkem</b>	<b>3,076,546</b>	<b>0</b>	<b>472,943</b>	<b>2,603,603</b>

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

2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>2,211,928</b>
Nákup	0
Splacení	-54,452
Prodeje	-825
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	446,952
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>2,603,603</b>

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

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2023 260,360 tis. Kč (2022: 259,863 tis. Kč).

## 8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2023	2022
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	383,103	284,543
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	37,698,498	36,766,864
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	10.16	7.74

## **9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

### **9.1. 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.

### **9.2. Ostatní spřízněné osoby**

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

## 10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## 11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

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

## 12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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



## ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

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

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Retail podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Retail podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 26. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147



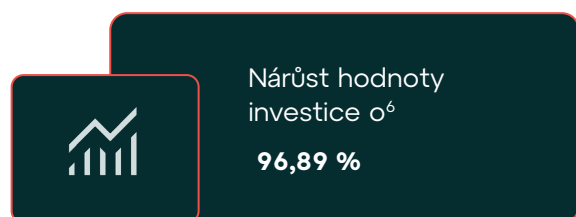
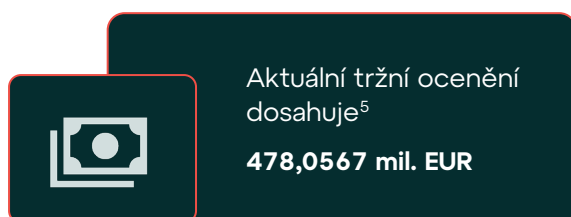
## WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

		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:

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



<sup>5</sup> Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2023 dle metodiky RICS

<sup>6</sup> Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 96,89 % od založení podfondu dne 30. 6. 2017 do 31. 12. 2023 (EUR třída investičních akcií)

**KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU****2023**

Celková pronajímatelná plocha	218 300 m <sup>2</sup>
Počet aktiv	10
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě
NOI <sup>7</sup>	36,11 mil. EUR
Průměrná obsazenost	92,5 %
WAULT	3,93 let
Aktuální ocenění (RICS)	478,05 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	53,33 %

**AKTIVA V PORTFOLIU****Aupark Tower**

7. Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31. 12. 2023

Aupark Tower je prémiová kancelářská budova třídy A s celkovou pronajímatelnou plochou 32 600 m<sup>2</sup>. Budova je přímo napojená na nejnavštěvovanější obchodní centrum Aupark, jedno z prvních center v Bratislavě. Aupark se nachází ve vyhledávané části města v blízkosti dálničních spojení na Vídeň, Brno a Budapešť. V bezprostřední blízkosti leží park Sad Janka Kráľa a vyhlídková věž UFO. Historické centrum města je vzdáleno pouhých 10 minut chůze.

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

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

---

**Klíčové ukazatele**

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

---

**Westend Tower**

---



WESTEND Tower je 16 patrová kancelářská budova o celkové pronajímatelné ploše 8 400 m<sup>2</sup>. Nemovitost nacházející se v atraktivní lokalitě bratislavské Patrónky patří mezi jedno z nejmodernějších business center ve městě. WESTEND Tower těží z vynikající polohy uprostřed kancelářské čtvrti v blízkosti historického centra města. Dobrou dopravní dostupnost pak zajišťuje nedaleké dálniční spojení na Prahu, Brno, Vídeň a Budapešť. Součástí projektu je jediný parkovací dům v lokalitě Patrónky s více než 530 parkovacími místy na pěti podlažích.

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

---

**Klíčové ukazatele**

---

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

---

**Lakeside Park**

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

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

Nemovitosti byl udělen certifikát kvality a udržitelnosti BREEAM Very Good.

**Klíčové ukazatele**

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



**BBC 5**

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

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

Budově byl přidělen uznávaný ekologický certifikát BREEAM Very Good.

**Klíčové ukazatele**

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

---

**Hadovka Office Park**

---



Hadovka Office Park je moderní kancelářská budova třídy A/B s celkovou pronajímatelnou plochou 24 300 m<sup>2</sup>. Budova se nachází v renomované lokalitě uprostřed rezidenční čtvrti městské části Prahy 6. Její umístění přímo na ulici Evropská, v těsné blízkosti tramvajových zastávek a 5 minut chůze od stanice metra Dejvická, zaručuje výborné spojení do centra města i na pražské letiště Václava Havla.

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

Hadovka byla ohodnocena ratingem BREEAM Very Good.

---

**Klíčové ukazatele**

---

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

---

---

**The Greenline**

---



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

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

---

**Klíčové ukazatele**

---

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

---

**BBC 1 & BBC 1 Plus**

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

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

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

**Klíčové ukazatele**

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

**Astrum Business Park**

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

**Klíčové ukazatele**

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

**Green Point**

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

**Klíčové ukazatele**

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

**Lakeside Park 02**

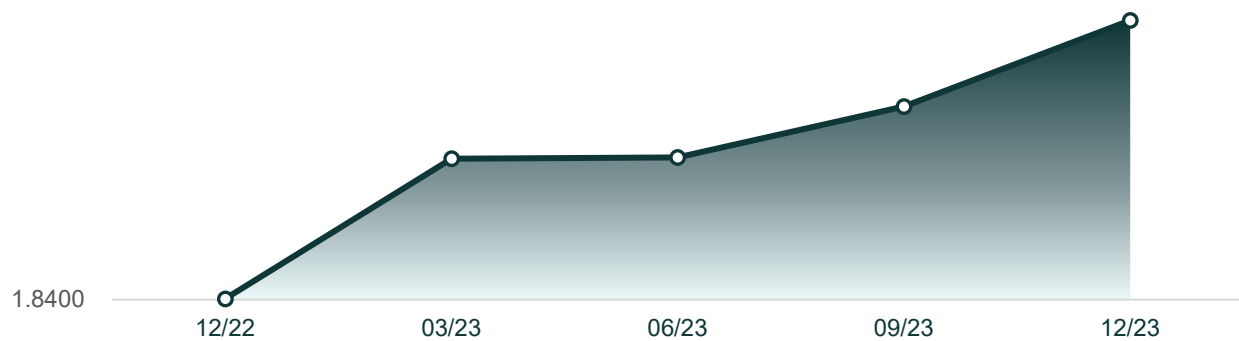
Lakeside Park 02 je navázání na existující Lakeside Park 01 a je prvním developerským projektem Office podfondu. Budova pomohla zlepšit již tak atraktivní a moderní zónu, ve které se nachází, a posílila stávající pověst projektu. Nemovitost je téměř plně pronajatá díky moderním technologickým řešením,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

**Klíčové ukazatele**

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

**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2023  
(EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)**

2.0400



**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII  
V ROCE 2023 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)**

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2022	50,5504
31. 3. 2023	52,5525
30. 6. 2023	52,9733
30. 9. 2023	54,2622
31. 12. 2023	55,9611

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

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	110 378 776	119 436 178	162 985 413	208 271 370	231 210 962
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1,3797	1,4951	1,6694	1,8404	1,9689
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	N/A	39,6888	44,2073	50,5504	55,9611



K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu celkem 97 683 297 kusů investičních akcií Office podfondu EUR třídy.  
 K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu celkem 17 177 469 kusů investičních akcií Office podfondu CZK třídy.

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

## ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Office podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 52 434 tis. Kč a 37 359 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 609 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 495 tis. Kč a 16 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

## ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONU

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
35930691	Aupark Tower Bratislava	7 796 800,31	26 160 000,00	10,52
35945583	BBC Five ABC	5 492 245,67	22 150 000,00	8,91
UVA139871	poskytnutá půjčka Astrum Holding	19 498 604,65	21 832 963,20	8,78
35889063	Lakeside Office 1	8 502 210,03	19 340 000,00	7,78
07034661	Hadovka Holding s.r.o. - Hadovka Office	5 300 881,71	14 210 000,00	5,71
UVA140401	poskytnutá půjčka GreenPoint	12 014 560,16	13 337 974,00	5,36
UVA120185	poskytnutá půjčka Aupark Tower Bratislava	12 934 782,61	12 776 641,67	5,14
bú-EUR	běžný účet v EUR	12 283 127,26	12 303 868,40	4,95
UVA122580	poskytnutá půjčka Greenline Holding	10 146 719,65	12 197 943,59	4,90
UVA125830	poskytnutá půjčka Hadovka Holding	10 351 648,61	12 196 540,32	4,90
52599515	LO2	8 870 354,07	11 090 000,00	4,46
35752408	BBC I	5 586 603,83	10 860 000,00	4,37
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3 624 799,73	10 390 000,00	4,18
UVA122437	poskytnutá půjčka Lakeside Office 1	8 869 565,22	9 906 936,93	3,98
UVA126296	poskytnutá půjčka BBC Five	7 193 933,27	8 667 151,50	3,48
UVA131808	poskytnutá půjčka BBC I	8 293 003,03	8 245 416,22	3,32

<b>35789948</b>	Důbravská 2, s.r.o. - Westend Tower	5 411 132,64	7 890 000,00	3,17
<b>UVA144920</b>	poskytnutá půjčka LO2	3 333 670,37	3 897 889,42	1,57
<b>bú-CZK</b>	běžný účet v CZK	2 756 619,16	2 756 619,16	1,11

## ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2023 dosahovala hodnoty 1,0755. V roce 2022 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1,0724. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

## INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

V souladu s předmětnými ustanoveními nařízení SFDR a nařízení o taxonomii uvádíme následující. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 751 60 293

### Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

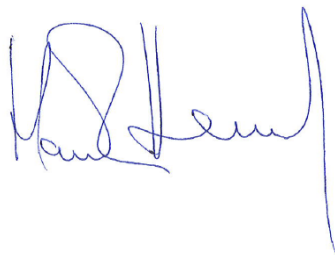

Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Marek Herold</b> předseda představenstva	
<b>Jiří Hrbáček</b> místopředseda představenstva	

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

**WOOD & Company Office podfond**

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící  
31. prosince 2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	95
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023 .....	96
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	97
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	98
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO 31.12.2023 .....	100
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	101
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	101
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	103
2.1. Účetní principy .....	103
2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023 .....	103
2.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	103
2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti.....	105
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	107
2.4. Zachycení operací v cizích měnách .....	107
2.5. Finanční nástroje.....	107
2.6. Daně.....	110
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	111
2.8. Emitované dluhové cenné papíry .....	111
2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	111
2.10. Investiční akcie Podfondu.....	111
2.11. Regulační požadavky.....	112
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	113
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	113
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	113
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	114
3.4. Správní náklady.....	114
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	115
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	115
4.2. Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou.....	115
4.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	115
4.4. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou.....	116
4.5. Ostatní finanční aktiva .....	118
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	118
4.7. Ostatní finanční pasiva .....	118
4.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	118
4.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	120
4.10. Informace o segmentech .....	121
5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	122
6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	123
7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....	128
8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....	131
9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	132
9.1. Klíčové vedení Podfondu .....	132
9.2. Ostatní spřízněné osoby.....	132

10.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	133
11.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	134
12.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	135

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	2023	2022
Výnosy z úroků	3.1	203,713	108,592
Náklady na úroky	3.1	-24,918	-11,883
Výnosy z dividend		15,873	37,519
Výnosy z poplatků a provizí	3.2	3,982	0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-106,831	-102,130
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	424,756	334,378
Správní náklady	3.4	-512	-509
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>516,063</b>	<b>365,966</b>
Daň z příjmů	4.9	-10,547	-236
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>505,516</b>	<b>365,730</b>
<b>Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>		<b>505,516</b>	<b>365,730</b>

Čistý zisk na akcii v roce 2023 je 4.5 Kč (2022: 3.4 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 8 Zisk / Ztráta na akcii.



## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023

### AKTIVA

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	372,371	381,890
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	4.2	38,849	40,453
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.4	3,112,426	2,598,632
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.3	2,623,557	2,339,332
Ostatní finanční aktiva	4.5	0	18,872
Pohledávky z daně z příjmů		0	5,252
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>6,147,203</b>	<b>5,384,431</b>

### PASIVA

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.6	284,441	231,574
Ostatní finanční pasiva	4.7	136,377	130,393
Splatná daň z příjmů		9,694	
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>430,512</b>	<b>361,967</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.8	<b>5,716,691</b>	<b>5,022,464</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>6,147,203</b>	<b>5,384,431</b>

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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>5,022,464</b>	<b>4,051,817</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	505,516	365,730
Vydané během období	354,741	600,837
Odkoupené během období	-159,449	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-6,580	4,079
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>5,716,691</b>	<b>5,022,464</b>

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

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>		
Zisk před zdaněním	516,063	365,966
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-6,580	4,079
<b>Změna stavu aktiv a pasiv</b>		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované na reálnou hodnotu	-496,234	-435,886
Ostatní finanční aktiva	-1,443	-6,406
Ostatní finanční pasiva	39,991	-177,046
Úhrada daně z příjmů	-852	-2,500
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>	<b>50,944</b>	<b>-251,793</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>		
Nabytí stálých aktiv	-22,100	-93,780
Prodeje stálých aktiv	6,145	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-284,227	-757,907
Přijaté dividendy a jiné výplaty	15,873	37,519
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>-284,309</b>	<b>-814,168</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>		
Investiční akcie vydané	354,741	600,837
Investiční akcie odkoupené	-159,449	0
Vyplacené kupony na emitovaných dluhopisech	-13,777	-11,883
Prodané dluhopisy	280,000	0
Splacené dluhopisy	-237,669	0
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>223,846</b>	<b>588,954</b>

<b>ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ</b>	<b>-9,520</b>	<b>-477,007</b>
<b>Kurzové rozdíly v hotovosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ</b>	<b>381,890</b>	<b>858,897</b>
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ</b>	<b>372,371</b>	<b>381,890</b>

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO  
31.12.2023**

# 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 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 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 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 Office podfonde jak v korunové, tak v eurové třídě. Samotnému listingu předcházela převod obou podfonde ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

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

## 1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 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

Za účetní období došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

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

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

### 2.1. Účetní principy

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

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

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2022.

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.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2023.

### 2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023

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



V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

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

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

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

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nemá na účetní závěrku Podfondu žádný dopad.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

## **2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti**

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

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

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

- Ujednání o dodavatelském financování (úpravy standardu IAS 1 a IFRS 7)

Tyto úpravy doplňují požadavky na zveřejňování a „orientační ukazatele“ v rámci stávajících požadavků na zveřejňování, jež po účetních jednotkách vyžadují, aby poskytovaly kvalitativní a kvantitativní informace týkající se ujednání o dodavatelském financování. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

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

- Nedostatečná směnitelnost (úpravy standardu IAS 21)

Tyto úpravy poskytují pokyny pro upřesnění, kdy je měna směnitelná a jak stanovit směnný kurz, když směnitelná není. Změny jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

### **2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu**

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

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

### **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 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.

### **2.5. Finanční nástroje**

#### **Finanční nástroje**

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

#### **Prvotní zaúčtování finančních nástrojů**

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

### **Metody ocenění finančních nástrojů**

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

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

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.

### **Obchodní model používaný účetní jednotkou**

Podfond klasifikoval v období 2023 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfonde je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držena Fondem jsou tedy zařazena 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 finančních aktiv 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 je uveden 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 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 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.

## **2.6. Daně**

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

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

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

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

způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

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

## 2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Způsob stanovení reálné hodnoty je popsán v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

## 2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

## 2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti jsou následně oceňovány reálnou hodnotou; reálná hodnota je stanovena 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.

## 2.10. Investiční akcie Podfondu

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

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



Detailnější popis obsahuje kapitola 4.8 a statut Fondu.

### **2.11. Regulační požadavky**

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

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

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

*(v tisících Kč)*

Čisté úrokové výnosy	2023	2022
Výnosy z úroků	203,713	108,592
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	194,840	102,925
Náklady na úroky	-24,918	-11,884
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>178,795</b>	<b>96,709</b>

Podfond k 31.12.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

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

*(v tisících Kč)*

Poplatky a provize	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	3,982	0
Náklady na poplatky a provize	-106,831	-102,130
na výkon funkce depozitáře	-609	-620
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-89,793	-96,633
ostatní	-16,429	-4,878
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-102,850</b>	<b>-102,130</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 2,107.82 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	2023	2022
Kurzové rozdíly	67,559	-23,336
Přecenění majetkových cenných papírů	357,197	357,714
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>424,756</b>	<b>334,378</b>

### 3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2023	2022
Náklady na audit	-512	-509
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-512</b>	<b>-509</b>

Náklady na audit představují 512 tis. Kč.

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

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

*(v tisících Kč)*

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	372,371	150,139
ostatní pohledávky	0	231,751
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>372,371</b>	<b>381,890</b>

### 4.2. Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

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

*(v tisících Kč)*

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Finanční aktiva v reální hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
dluhové cenné papíry	38,849	40,453
<b>Dluhové cenné papíry celkem</b>	<b>38,849</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	31.12.2023	31.12.2022
BBC Five ABC, a.s.	224,475	204,936
Hadovka Holding s.r.o.	327,368	315,525
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	315,903	313,017
Lakeside Office1, a.s.	244,949	233,761
BBC I	203,868	199,917
Greenline Holding s.r.o.	301,594	274,532
Astrum Holding sp.z.o.o.	553,765	499,999
GreenPoint Holding s.r.o.	329,781	297,643

LO2 s.r.o.	96,375	0
Lakeside Office 2, s.r.o.	25,479	0
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>2,623,557</b>	<b>2,339,332</b>

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

#### 4.4. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2023 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	195,080
Hadovka Holding s.r.o.	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika	131,064	351,342
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovenská republika	192,776	646,806
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	210,217	478,182
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	135,796	547,659
Greenline Holding s.r.o.	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika	89,623	256,893
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	138,129	268,514
Astrum Holding sp. z o.o.	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polská republika	13,129	44,752
GreenPoint Holding s.r.o.	90%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika	81,792	48,733
LO2 s.r.o.	100%	Tomášikova 64/A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	219,320	274,200
Tower Holding	100%	Łopuszańska 95, 02-457 Warszawa, Polska	264	265

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

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:

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 sídlo Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČ: 00 151 653, so sídlo Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BA Business Center s.r.o.	BKS Bank AG, so sídlo St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, zapísaná v Obchodnom registri Krajského súdu Klagenfurt, IČO: Fn 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR IČO: 36 869 856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré mesto
BBC Five ABC, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, so sídlo Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
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

LO2 s.r.o.

Slovenská sporiteľna, a.s., IČO: 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

Tower Holding sp. z o. o.

#### 4.5. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 0 tis. Kč (31.12.2022: 18,872 tis. Kč).

#### 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.

V roce 2023 podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 8.20 %, v nominální hodnotě 280,000 tis. Kč a s datem splatnosti 5.říjen 2027.

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

#### 4.7. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Reálná hodnota měnových obchodů	4,169	0
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	77,863	66,639
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	52,188	62,747
Závazky vůči depozitáři	52	51
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	509	496
Ostatní závazky	1,596	460
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>136,377</b>	<b>130,393</b>

Ostatní závazky tvoří především přijatá hotovost na vydání investičních akcií. Ostatní pasiva jsou oceňována naběhlou hodnotou s výjimkou 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 31.12.2023	97,683,297	17,177,469	114,860,766
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	4,755,421	961,270	5,716,691
<b>NAV k 31.12.2023</b>	<b>1.9689</b>	<b>55.9611</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	4,834,532	2,577,815	<b>7,412,347</b>



Investiční akcie odkoupené	-3,688,306	0	<b>-3,688,306</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>97,683,297</b>	<b>17,177,469</b>	<b>114,860,766</b>

<b>v tis. Kč</b>	<b>Třída EUR</b>	<b>Třída CZK</b>	<b>Celkem</b>
<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	418,189	87,327	<b>505,516</b>
Investiční akcie vydané	218,815	135,926	<b>354,741</b>
Investiční akcie odkoupené	-159,449	0	<b>-159,449</b>
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-6,580	0	<b>-6,580</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>4,755,421</b>	<b>961,270</b>	<b>5,716,691</b>

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

(a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Zisk / (ztráta) před zdaněním	516,063	365,966
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>25,803</b>	<b>18,298</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-17,860	-19,762
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	3,706	3,168
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	-1,103	-1,469
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>10,547</b>	<b>236</b>
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 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 31. prosinci 2023 ve výši 6,147,203 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 ve výši 5,384,431 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	372,371
Dluhové cenné papíry	38,849
Majetkové cenné papíry a podíly	3,112,426
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,623,557
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>6,147,203</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	284,441
Ostatní finanční pasiva	136,377
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>420,818</b>

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

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

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

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

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

### KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde v článku 5, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. 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 může přijmout úvěr nebo zápůjčku, a to maximálně do výše 100 % fondového kapitálu Podfondu. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond může dále zastavit odkup investičních akcií na dobu uvedenou ve statutu.

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

(v tisících Kč)

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	372,371	0	0	0	0	372,371
Dluhové cenné papíry	0	0	0	38,849	0	38,849
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	3,112,426	3,112,426
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	2,323,315	300,243	0	2,623,557
<b>Aktiva celkem</b>	<b>372,371</b>	<b>0</b>	<b>2,323,315</b>	<b>339,092</b>	<b>3,112,426</b>	<b>6,147,203</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	5,421	279,020	0	0	284,441
Ostatní finanční pasiva	136,377	0	0	0	0	136,377
Splatná daň z příjmů	9,694	0	0	0	0	9,694
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	5,716,691	5,716,691
<b>Pasiva celkem</b>	<b>146,071</b>	<b>5,421</b>	<b>279,020</b>	<b>0</b>	<b>5,716,691</b>	<b>6,147,203</b>

<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023</b>	<b>226,299</b>	<b>-5,421</b>	<b>2,044,295</b>	<b>339,092</b>	<b>-2,604,265</b>	<b>0</b>
---	----------------	---------------	------------------	----------------	-------------------	----------

*(v tisících Kč)*

	<b>Do 3 měs.</b>	<b>Od 3 měs. do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	381,890	0	0	0	0	381,890
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	0	0	0	40,453	0	40,453
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	0	0	0	0	2,598,632	2,598,632
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	35,100	0	564,886	1,739,344	0	2,339,332
Pohledávky z daně z příjmu	5,252	0	0	0	0	5,252
Ostatní finanční aktiva	0	18,872	0	0	0	18,872
<b>Aktiva celkem</b>	<b>422,243</b>	<b>18,872</b>	<b>564,886</b>	<b>1,779,797</b>	<b>2,598,632</b>	<b>5,384,431</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	231,574	0	0	231,574
Ostatní finanční pasiva	130,393	0	0	0	0	130,393
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	5,022,464	5,022,464
<b>Pasiva celkem</b>	<b>130,393</b>	<b>0</b>	<b>231,574</b>	<b>0</b>	<b>5,022,464</b>	<b>5,384,431</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2022</b>	<b>291,850</b>	<b>18,872</b>	<b>333,312</b>	<b>1,779,797</b>	<b>-2,423,832</b>	<b>0</b>

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

Investiční akcie jsou od investora odkoupeny ve dvou lhůtách, a to buď do šesti nebo dvanácti měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup. Lhůta pro odkup je odvozena od hodnoty odkupu investičních akcií, která přesahuje nebo nepřesahuje 30 mil. Kč

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

## TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko představuje v případě Podfondu riziko, že dojde ke změně reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků způsobené změnou měnových kurzů, úrokových sazeb nebo jiných faktorů specifických pro určitý finanční nástroj.

## MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 738,801 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2023 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2023 (tis. Kč)
EUR	30,015	-169

### Analýza citlivosti měnového rizika

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

2023	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-571,669	571,669
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	48,564	-48,564

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

## 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. U fixně úročených finančních aktiv a závazků změny úrokových sazeb promítají do reálné

hodnoty těchto aktiv, u variabilně úročených zejména do úrokových výnosů nebo nákladů ve Výkazu o úplném výsledku.

## CENOVÉ RIZIKO

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

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

2023	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	311,243	0	311,243
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	311,243	0	311,243

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



## 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).

2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,623,557	0	2,623,557	0
Majetkové cenné papíry a podíly	3,112,426	0	0	3,112,426
Dluhové cenné papíry	38,849	0	0	38,849
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>288,610</b>	<b>0</b>	<b>4,169</b>	<b>284,441</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	284,441	0	0	284,441
Ostatní finanční pasiva	4,169	0	4,169	0
<b>Celkem</b>	<b>6,063,443</b>	<b>0</b>	<b>2,627,727</b>	<b>3,435,716</b>

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

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	0	0
Splacení	0	0

Prodeje	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	513,793	-1,604
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>3,112,426</b>	<b>38,849</b>

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
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomocí CAPM modelu  Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů  Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů

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

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2023 343,572 tis. Kč (2022: 259,863 tis. Kč).

## 8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2023	2022
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	505,516	365,730
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	112,320,665	107,613,448
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	4.5	3.4

## 9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### 9.1. 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.

### 9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2023 do 31.12.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## 10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

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

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

## 12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 3. 8. 2023 byla zaregistrována společnost Tower Holding sp. z o.o. se základním kapitálem 5 000 PLN. 100% vlastníkem společnosti je WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající jménem a na účet WOOD & Company Office podfondu. Společnost byla založena za účelem akvizice kancelářské budovy Concept Tower v Grzybowské ulici v centru Varšavy. Dne 20. 2. 2024 došlo k vypořádání transakce a společnost Tower Holding se stala vlastníkem budovy a souvisejících pozemků. Budova je plně pronajata 25 nájemcům. Akvizice je v souladu se strategií podfondu.



## ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

zapsána Městským soudem  
v Praze, oddíl C, vložka 24349  
IČO: 49620592  
DIČ: CZ49620592

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WOOD & Company Office podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti WOOD & Company Office podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2023 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

## Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 26. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147



**WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND****ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU****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 třídy EUR nebude aktivně řízeno. Měnové riziko třídy v CZK bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je nejméně 10 let. Po konci investičního horizontu nedochází k žádné změně v oblasti strategie fondu.

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

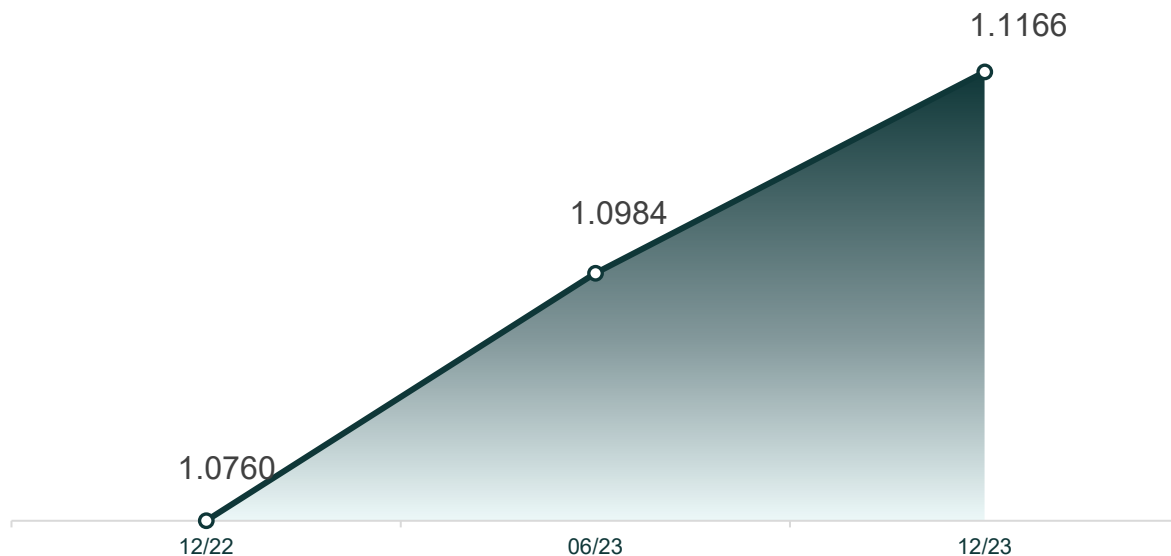
**AKTIVA V PORTFOLIU****Aupark Shopping Center**

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

**Klíčové ukazatele**

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

**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2023  
(EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)**



**VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV AUP BRATISLAVA PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ  
AKCII V ROCE 2023 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)**

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2022	29,0993
30. 6. 2023	30,1535
31. 12. 2023	31,3265

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

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

	2022	2023
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	83 238 549	95 741 430
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1,0760	1,1166
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	29,0993	31,3265

K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu celkem 70 843 521 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu celkem 13 129 462 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu CZK třídy.

## VYPLACENÝ PODÍL NA ZISKU AUP BRATISLAVA PODFONDU NA INVESTIČNÍ AKCII

Datum	EUR Třída	CZK Třída
30. 6. 2023	0,0376	0,8930
31. 12. 2023	0,0238	0,5889

Ve sledovaném období vyplatil AUP Bratislava podfond podíly na zisku v celkové výši 117 062 tis. CZK.

## ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval AUP Bratislava podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 32 280 tis. Kč a 22 549 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti deponitáře účtovala za sledované období částku 610 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 264 tis. Kč a 16 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
LU32776870	ASTRA HOLDING S.A.	46 384 667,91	61 290 000,00	52,1
UVA132256	Posk-Astra Holding	29 917 918,15	28 630 267,32	24,3
bú-EUR	běžný účet v EUR	25 821 288,28	25 866 499,41	22,0
UVA141252	Posk-Astra Holding	1 876 339,06	1 889 733,03	1,6

## ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2023 dosahovala hodnoty 1,1612. V roce 2022 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1,0353. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

## INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

V souladu s předmětnými ustanoveními nařízení SFDR a nařízení o taxonomii uvádíme následující. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 751 61 800

### Součástí účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

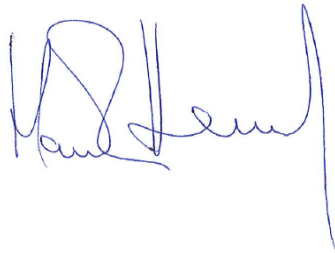

Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Marek Herold</b> předseda představenstva	
<b>Jiří Hrbáček</b> místopředseda představenstva	

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

**WOOD & Company AUP Bratislava podfond**

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící  
31. prosince 2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	148
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023 .....	149
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	150
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	151
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	153
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	153
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	155
2.1. Účetní principy .....	155
2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023 .....	155
2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti.....	157
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	159
2.4. Zachycení operací v cizích měnách .....	159
2.5. Finanční nástroje.....	159
2.6. Daně.....	162
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	162
2.8. Emitované dluhové cenné papíry .....	163
2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	163
2.10. Investiční akcie Podfondu .....	163
2.11. Regulační požadavky.....	163
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	164
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	164
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	164
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	165
3.4. Správní náklady.....	165
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	166
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	166
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	166
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou.....	166
4.4. Ostatní finanční aktiva .....	167
4.5. Ostatní finanční pasiva .....	167
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	167
4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	167
4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	169
4.9. Informace o segmentech .....	169
5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	170
6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	171
7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....	176
8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....	179
9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	180
9.1. Klíčové vedení Podfondu .....	180
9.2. Ostatní spřízněné osoby.....	180
10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	181
11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	182

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....183

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	2023	2022
Výnosy z úroků	3.1	31,420	26,773
Náklady na úroky	3.1	0	0
Výnosy z dividend		121,185	87,463
Náklady na poplatky a provize	3.2	-56,868	-42,184
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	167,809	16,909
Správní náklady	3.4	-280	-273
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		<b>263,266</b>	<b>88,688</b>
Daň z příjmů	4.8	-43	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		<b>263,223</b>	<b>88,688</b>
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		<b>263,223</b>	<b>88,688</b>

Čistý zisk na akcii je v roce 2023 3.30 Kč (2022: 1.31 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 8 *Zisk / Ztráta na akcii*.

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	639,928	110,968
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	593,466	635,961
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	1,515,395	1,319,091
Ostatní finanční aktiva	4.4	0	12,227
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2,748,789</b>	<b>2,078,247</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Ostatní finanční pasiva	4.5	381,539	70,949
Splatná daň z příjmů		43	0
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>381,582</b>	<b>70,949</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.7	<b>2,367,207</b>	<b>2,007,298</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2,748,789</b>	<b>2,078,247</b>

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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>2,007,298</b>	<b>1,461,771</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	263,223	88,688
Vyplacený podíl na zisku	-117,062	-90,438
Vydané během období	222,898	542,886
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-9,150	4,392
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>2,367,207</b>	<b>2,007,298</b>

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

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>		
Zisk před zdaněním	263,266	88,688
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-9,150	4,392
<b>Změna stavu aktiv a pasiv</b>		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované na reálnou hodnotu	-317,490	-168,661
Ostatní finanční aktiva	12,227	-5,725
Ostatní finanční pasiva	316,694	54,580
Úhrada daně z příjmů	0	0
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>	<b>265,548</b>	<b>-26,726</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>		
Nabytí stálých aktiv	0	-495,133
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	42,495	75,856
Přijaté dividendy a jiné výplaty	121,185	49,235
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>163,680</b>	<b>-370,042</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>		
Investiční akcie vydané	222,898	542,886
Vyplacené dividendy	-123,166	-90,438
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>99,732</b>	<b>452,448</b>
<b>ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKUIVALENTŮ</b>	<b>528,959</b>	<b>55,680</b>
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ</b>	<b>110,968</b>	<b>55,288</b>
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ</b>	<b>639,928</b>	<b>110,968</b>



**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO  
31.12.2023**

# 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 právnickou 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.

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

## 1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2023

**Představenstvo:**

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

Za účetní období došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

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

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

### 2.1. Účetní principy

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

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

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve výkazu o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2022.

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.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2023.

### 2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023

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

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

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

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

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

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nemá na účetní závěrku Podfondu žádný dopad.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních pravidel a od oprav chyb.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

### **2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti**

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

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

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

- Ujednání o dodavatelském financování (úpravy standardu IAS 1 a IFRS 7)

Tyto úpravy doplňují požadavky na zveřejňování a „orientační ukazatele“ v rámci stávajících požadavků na zveřejňování, jež po účetních jednotkách vyžadují, aby poskytovaly kvalitativní a kvantitativní informace týkající se ujednání o dodavatelském financování. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

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

- Nedostatečná směnitelnost (úpravy standardu IAS 21)

Tyto úpravy poskytují pokyny pro upřesnění, kdy je měna směnitelná a jak stanovit směnný kurz, když směnitelná není. Změny jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

### **2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu**

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

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

### **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 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.

### **2.5. Finanční nástroje**

#### **Finanční nástroje**

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

#### **Prvotní zaúčtování finančních nástrojů**

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

#### **Metody ocenění finančních nástrojů**

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



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

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

### **Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9**

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

### **Odúčtování**

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

### **Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků**

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

### **Obchodní model**

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

### **Obchodní model používaný účetní jednotkou**

Podfond klasifikoval v období 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 je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držaná Fondem jsou tedy zařazena 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 finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

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

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

### **Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9**

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

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

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

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

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

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

### **Výnosy z finančních aktiv**

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

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

## **2.6. Daně**

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

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné 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.

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

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeocňovány na reálnou hodnotu. Způsob stanovení reálné hodnoty je popsán v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

## 2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

## 2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti jsou následně oceňovány reálnou hodnotou; reálná hodnota je stanovena 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.

## 2.10. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležící držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 2x ročně, a to ke dni 30.06. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí vydané Podfondem splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale 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.

## 2.11. Regulační požadavky

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

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

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

*(v tisících Kč)*

Čisté úrokové výnosy	2023	2022
Výnosy z úroků	31,420	26,773
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	27,896	26,773
Náklady na úroky	0	0
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>31,420</b>	<b>26,773</b>

Podfond k 31.12.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

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

*(v tisících Kč)*

Poplatky a provize	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-56,868	-42,184
na výkon funkce depozitáře	-610	-620
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-54,829	-40,288
ostatní	-1,429	-1,277
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-56,868</b>	<b>-42,184</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	2023	2022
Kurzové rozdíly	32,617	-2,487
Přecenění majetkových cenných papírů	196,304	119,425
Přecenění poskytnuté půjčky	-61,112	-100,029
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>167,809</b>	<b>16,909</b>

### 3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2023	2022
Náklady na audit	-280	-273
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-280</b>	<b>-273</b>

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

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022	31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	639,928	110,968
ostatní pohledávky	0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>639,928</b>	<b>110,968</b>

### 4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2023 Podfond poskytuje půjčku společnosti, ve které má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2023	31.12.2022
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	593,466	635,961
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>593,466</b>	<b>635,961</b>

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

### 4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2023 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	1,515,395

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

#### 4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou 0 Kč (31.12.2022: 12,227 tis. Kč).

#### 4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Reálná hodnota měnových obchodů	4,668	0
Přijata hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	285,856	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	40,462	29,273
Závazky vůči depozitáři	52	51
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	269	263
Ostatní závazky	50,232	41,362
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>381,539</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 31.12.2023 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 čtvrtletně stanovované prodejní ceny

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



Vydané investiční akcie Podfondu v ks:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	70,843,521	13,129,462	<b>83,972,983</b>

<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	1,955,907	411,300	<b>2,367,207</b>
<b>NAV k 31.12.2023</b>	<b>1,1166</b>	<b>31,3265</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	8,207,463	0	<b>8,207,463</b>
Investiční akcie odkoupené	0	0	<b>0</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>70,843,521</b>	<b>13,129,462</b>	<b>83,972,983</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	214,525	48,699	<b>263,223</b>
Vyplacená dividendy	-97,605	-19,456	<b>-117,062</b>
Investiční akcie vydané	222,898	0	<b>222,898</b>

Investiční akcie odkoupené	0	0	<b>0</b>
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-9,150	0	<b>-9,150</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>1,955,907</b>	<b>411,300</b>	<b>2,367,207</b>

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

(a) Splatná daň z příjmů

	2023 tis. Kč	2022 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	263,266	88,688
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>13,163</b>	<b>4,434</b>
Daňový vliv nezdaniitelného příjmu	-15,874	-5,472
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	3,420	1,038
Daňový vliv ostatních odpočtů	-666	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>43</b>	<b>0</b>
- Z toho odložená daň	<b>0</b>	<b>0</b>

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 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 31. prosinci 2023 ve výši 2,748,789 tis. Kč, k 31. prosinci 2022 ve výši 2,078,247 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>	
Peníze a peněžní ekvivalenty	639,928
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	593,466
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	1,515,395
Ostatní finanční aktiva	0
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>2,748,789</b>
Ostatní finanční pasiva	381,539
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>381,539</b>

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

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

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

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

Tržní riziko Podfonde je popsáno ve statutu Podfonde v článku 6, Rizikový profil. Cílem Podfonde je zhodnocení investice podílníků Podfonde v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech a v korunách českých

### KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde v článku 6, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfonde je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfonde a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

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

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

## RIZIKO LIKVIDITY

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

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

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	639,928	0	0	0	0	639,928
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	754,607	-161,141	593,466
Majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,515,395	1,515,395
<b>Aktiva celkem</b>	<b>639,928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>754,607</b>	<b>1,354,254</b>	<b>2,748,789</b>
Ostatní finanční pasiva	381,539	0	0	0	0	381,539
Splatná daň z příjmů	42	0	0	0	0	42
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	2,367,207	2,367,207
<b>Pasiva celkem</b>	<b>381,582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,367,207</b>	<b>2,748,789</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023</b>	<b>258,346</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>754,607</b>	<b>-1,012,953</b>	<b>0</b>

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	110,968	0	0	0	0	110,968
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	735,990	-100,029	635,961
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,319,091	1,319,091
Ostatní finanční aktiva	0	12,227	0	0	0	12,227
<b>Aktiva celkem</b>	<b>110,968</b>	<b>12,227</b>	<b>0</b>	<b>735,990</b>	<b>1,219,061</b>	<b>2,078,247</b>
Ostatní finanční pasiva	70,949	0	0	0	0	70,949
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	2,007,298	2,007,298
<b>Pasiva celkem</b>	<b>70,949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,007,298</b>	<b>2,078,247</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2022</b>	<b>40,019</b>	<b>12,227</b>	<b>0</b>	<b>735,990</b>	<b>-788,236</b>	<b>0</b>

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

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

## TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko představuje v případě Podfondu riziko, že dojde ke změně reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků způsobené změnou měnových kurzů, úrokových sazeb nebo jiných faktorů specifických pro určitý finanční nástroj.

## MĚNOVÉ RIZIKO

Cílem eurové třídy je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu. Měnové riziko eurové třídy není aktivně řízeno.

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

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 307,586 tis. Kč, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2023 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2023 (tis. EUR)
EUR	12,650	-189

### Analýza citlivosti měnového rizika

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

2023	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-236,721	236,721
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	11,963	-11,963

2022	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-200,730	200,730
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	6,166	-6,166

### 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. U fixně úročených finančních aktiv a závazků změny úrokových sazeb promítají do reálné hodnoty těchto aktiv, u variabilně úročených zejména do úrokových výnosů nebo nákladů ve Výkazu o úplném výsledku.

### CENOVÉ RIZIKO

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

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

<b>2023</b>	<b>Citlivost Dlouhá pozice</b>	<b>Citlivost Krátká pozice</b>	<b>Citlivost celkem</b>
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	151,540	0	151,540
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	151,540	0	151,540

<b>2022</b>	<b>Citlivost Dlouhá pozice</b>	<b>Citlivost Krátká pozice</b>	<b>Citlivost celkem</b>
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	131,909	0	131,909
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	131,909	0	131,909



## 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:

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

2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	2,108,861	0	593,466	1,515,395
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	593,466	0	593,466	0
Majetkové cenné papíry	1,515,395	0	0	1,515,395
<b>Celkem</b>	<b>2,108,861</b>	<b>0</b>	<b>593,466</b>	<b>1,515,395</b>

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

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	196,305
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>1,515,395</b>

2022	Majetkové cenné papíry
<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
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomocí CAPM modelu  Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů  Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2023 151,540 tis. Kč (2022: 1,319,091 tis. Kč).

## 8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2023	2022
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	263,223	88,688
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	79,869,252	67,859,736
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	3.30	1.31

## 9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### 9.1. 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.

### 9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2023 do 31.12.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## **10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Podfond neviduje k 31. prosinci 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

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

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

## **12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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



# ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

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

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company AUP podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2023, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company AUP podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

## Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

## Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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


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

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

V Praze dne 26. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147



**WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND****ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU****2023**

ISIN	CZ0008051042
Vznik podfondu	20. 9. 2023
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Dividenda / reinvestiční

**CHARAKTERISTIKA:**

Podfond Blockchain+ byl založen za účelem nákupu investičních akcií investičních fondů zaměřujících se na blockchainové technologie. Tento záměr byl realizován v lednu 2024, kdy byla posléze nabyta pozice v celkem šesti investičních fondech.

Podfond vydává investiční třídu akcií denominovanou v eurech (EUR). Měnové riziko třídy EUR nebude aktivně řízeno. Doporučený investiční horizont je nejméně pět let. Blockchain je tržním segmentem s vysokou volatilitou a krátkodobými výkyvy. Držení investice po dobu pěti let umožňuje investorům překonat krátkodobé turbulence a potenciálně profitovat z dlouhodobého růstu hodnoty. Po konci investičního horizontu nedochází k žádné změně v oblasti strategie fondu.

Investiční fondy v portfoliu podfondu nemají za podmínky transparentní struktury v selekci geografická omezení.

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

**INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ**

V souladu s předmětnými ustanoveními nařízení SFDR a nařízení o taxonomii uvádíme následující. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 751 64 302

### Součástí účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku


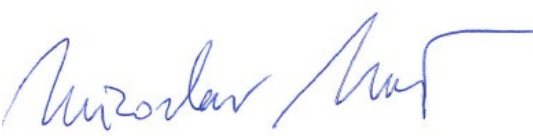
Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Martin Peška</b> člen představenstva	
<b>Miroslav Nosál</b> člen představenstva	

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

**WOOD & Company Blockchain+ podfond**

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící  
31. prosince 2023**

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

## OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	193
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023 .....	194
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	195
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	196
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU.....	198
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	198
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	200
2.1. Účetní principy .....	200
2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023 .....	200
2.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	200
2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabývaly účinnosti.....	202
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	204
2.4. Zachycení operací v cizích měnách .....	204
2.5. Finanční nástroje.....	204
2.6. Daně.....	207
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	208
2.8. Emitované dluhové cenné papíry .....	208
2.9. Investiční akcie Podfondu .....	208
2.10. Regulační požadavky.....	208
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	209
3.1. Čisté úrokové výnosy .....	209
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	209
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	210
3.4. Správní náklady.....	210
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	211
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	211
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	211
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou.....	211
4.4. Ostatní finanční aktiva .....	211
4.5. Ostatní finanční pasiva .....	211
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	211
4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	212
4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	212
4.9. Informace o segmentech .....	212
5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU.....	213
6. FINANČNÍ NÁSTROJE.....	214
7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....	217
8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....	219
9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	220
9.1. Klíčové vedení Podfondu .....	220
9.2. Ostatní spřízněné osoby.....	220
10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	221
11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	222



12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....223

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	Pozn.	2023
Výnosy z úroků	3.1	0
Náklady na úroky	3.1	0
Výnosy z dividend		0
Náklady na poplatky a provize	3.2	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	0
Správní náklady	3.4	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		0
Daň z příjmů	4.8	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		0

Čistý zisk na akcii je v roce 2023 0 Kč. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 8 *Zisk / Ztráta na akcii*.

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	4.3	0
Ostatní finanční aktiva	4.4	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>0</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023
Ostatní finanční pasiva	4.5	0
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>0</b>
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.7	0
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>0</b>

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

	Běžné účetní období
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>0</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	0
Vyplacený podíl na zisku	0
Vydané během období	0
Odkoupené během období	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	0
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>0</b>

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

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

**31. prosince 2023**
**PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI**

Zisk před zdaněním 0

Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií 0

**Změna stavu aktiv a pasiv 0**

Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou 0

Ostatní finanční aktiva 0

Ostatní finanční pasiva 0

Úhrada daně z příjmů 0

**ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI 0**
**PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI 0**

Nabytí stálých aktiv 0

Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 0

Přijaté dividendy a jiné výplaty 0

**ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI 0**
**PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI 0**

Investiční akcie vydané 0

Investiční akcie odkoupené 0

Vyplacené dividendy 0

**ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI 0**
**ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ 0**

Kurzové rozdíly v hotovosti 0

**PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ 0**
**PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ 0**

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 20.9.2023 DO  
31.12.2023**

# 1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company Blockchain+ 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 20. září 2023. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

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

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

Podfond není samostatnou právní osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfonde jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

## 1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 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

Za účetní období od 20.9.2023 do 31.12.2023 došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

Za účetní období od 20.9.2023 do 31.12.2023 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.



## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

### 2.1. Účetní principy

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

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

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

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.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2023.

### 2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023

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

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

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

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

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

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nemá na účetní závěrku Podfondu žádný dopad.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

vysvětluje, co jsou změny v účetních odhadech a v čem se liší od změn účetních pravidel a od oprav chyb.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

## **2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti**

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

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Dlouhodobé závazky s kovenanty (úpravy)  
Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu. Úpravy se použijí retrospektivně v souladu s IAS 8 a dřívější použití je povoleno.

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

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

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

- Ujednání o dodavatelském financování (úpravy standardu IAS 1 a IFRS 7)

Tyto úpravy doplňují požadavky na zveřejňování a „orientační ukazatele“ v rámci stávajících požadavků na zveřejňování, jež po účetních jednotkách vyžadují, aby poskytovaly kvalitativní a kvantitativní informace týkající se ujednání o dodavatelském financování. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

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

- Nedostatečná směnitelnost (úpravy standardu IAS 21)

Tyto úpravy poskytují pokyny pro upřesnění, kdy je měna směnitelná a jak stanovit směnný kurz, když směnitelná není. Změny jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

### **2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu**

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

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

### **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 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.

### **2.5. Finanční nástroje**

#### **Finanční nástroje**

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

#### **Prvotní zaúčtování finančních nástrojů**

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

### **Metody ocenění finančních nástrojů**

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

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

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

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

### **Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9**

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

### **Odúčtování**

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

### **Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků**

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

### **Obchodní model**

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

### **Obchodní model používaný účetní jednotkou**

Podfond klasifikoval v období 2023 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií koncentrovanou na investice do renomovaných českých i zahraničních investičních fondů investujících do technologií založených na blockchainových řešeních s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v eurech. Měnové riziko Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to uzná za vhodné.

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; všechna finanční aktiva držaná Fondem jsou tedy zařazena 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 finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

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

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

### **Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9**

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

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

Finanční závazky jsou klasifikovány jako finanční závazky oceňované reálnou 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.

## **2.6. Daně**

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

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

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

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



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

## 2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu.

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

## 2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

## 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 12x ročně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 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 VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

#### 3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

<b>Čisté úrokové výnosy</b>	<b>2023</b>
Výnosy z úroků	0
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	0
Náklady na úroky	0
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>0</b>

Podfond k 31.12.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

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

(v tisících Kč)

<b>Poplatky a provize</b>	<b>2023</b>
Výnosy z poplatků a provizí	0
Náklady na poplatky a provize	0
na výkon funkce depozitáře	0
náklady na obhospodařování majetku podfondu	0
ostatní	0
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>0</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. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena kvartálně.

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 v závislosti na hrubé výkonnosti Podfondu. Výkonnostní odměna je hrazena jednou kvartálně.

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. 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)*

<b>Popis</b>	<b>2023</b>
Kurzové rozdíly	0
Přecenění majetkových cenných papírů	0
Přecenění poskytnuté půjčky	0
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>0</b>

### 3.4. Správní náklady

*(v tisících Kč)*

<b>Popis</b>	<b>2023</b>
Náklady na audit	0
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>0</b>

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

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	0
zůstatky na běžných účtech	0
ostatní pohledávky	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>0</b>

### 4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond neposkytuje půjčku společnostem, ve kterých má rozhodující vliv.

### 4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond nedržel k 31.12.2023 žádný podíl ve nemovitostních společnostech.

### 4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 0 tis. Kč.

### 4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2023
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	0
Závazky vůči depozitáři	0
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	0
Ostatní závazky	0
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>0</b>

### 4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

K 31.12.2023 Podfond neemitoval žádné dluhopisy.

#### 4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. V roce 2023 Podfond nezačal a nevydal žádné investiční akcie.

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 měsíčně stanovované prodejní ceny.

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

(a) Splatná daň z příjmů

	2023 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	0
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>0</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	0
Daňový vliv ostatních odpočtů	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>0</b>
- Z toho odložená daň	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2023 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/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. V roce 2023 Podfond nemá žádné výnosy.

## **5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU**

Podfond nevykazoval k 31. prosinci 2023 hodnoty předané k obhospodařování.

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>	
Peníze a peněžní ekvivalenty	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0
Majetkové cenné papíry a podíly	0
Ostatní finanční aktiva	0
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>
Ostatní finanční pasiva	0
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>

Podfond investuje prostředky do renomovaných českých i zahraničních investičních fondů investujících do technologií založených na blockchainových řešeních. Doporučený investiční horizont pro Investora je minimálně 5 let.

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

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

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

Tržní riziko Podfonde je popsáno ve statutu Podfonde v článku 4, Rizikový profil. Cílem Podfonde je zhodnocení investice podílníků Podfonde v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech.

### KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde v článku 4, 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 investiční akcie investičních fondů zaměřených na blockchainové technologie, které jsou z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu likvidní.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatní finanční pasiva	0	0	0	0	0	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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



## TRŽNÍ RIZIKO

Vyplývá z vlivu vývoje trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu.

## MĚNOVÉ RIZIKO

Podfond může investovat do investičních nástrojů v jiné měně, než je měna Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů.

## ÚROKOVÉ RIZIKO

Podfond není vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že nedrží úročená aktiva. Případné aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu. U fixně úročených finančních aktiv a závazků změny úrokových sazeb promítají do reálné hodnoty těchto aktiv, u variabilně úročených zejména do úrokových výnosů nebo nákladů ve Výkazu o úplném výsledku.

## CENOVÉ RIZIKO

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

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

2023	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	0	0	0
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	0	0	0

## 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).

2023	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	0	0	0	0
Finanční aktiva k obchodování	0	0	0	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	0	0	0	0
<b>Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>0</b>
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	0

Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty 0

**Konečný zůstatek 0**

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

## 8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2023
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>	0
Zisk/ (ztráta) po zdanění	0
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>	0
Základní	0
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>	0
Základní	<b>0</b>

## **9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

### **9.1. 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.

### **9.2. Ostatní spřízněné osoby**

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 20.9.2023 do 31.12.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

## **10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Podfond neviduje k 31. prosinci 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

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

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

## 12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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



# ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND

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

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Blockchain+ podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2023, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD& Company Blockchain+ podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2.1 přílohy účetní závěrky, který popisuje vznik podfondu dne 20. září 2023 a období účetní závěrky od 20. září 2023 do 31. prosince 2023. Podfond proto nemá srovnatelné období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

#### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 26. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147



## ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY

Od 1. 1. 2023 do 31.12.2023 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

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva“). V souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) představenstvo společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00, IČO: 051 54 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 21649 (dále jen „Zpracovatel“) za účetní období 1.1.2023 až 31.12.2023 (dále jen „Účetní období“) zpracovalo tuto Zprávu.

Zpracovatel je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi Zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi Zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“).

### OVLÁDAJÍCÍ A PROPOJENÁ OSOBA

Zpracovatel nemá žádnou ovládající osobu ve smyslu § 74 ZOK, tzn. žádný z akcionářů Zpracovatele nemůže přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Akcionáři Zpracovatele nejednají ve shodě ve smyslu § 78 ZOK. Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, nemůže mít ani tzv. propojené osoby, tedy osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Zpracovatel pro lepší pochopení vztahů týkajících se této Zprávy doplňuje, že do prosince 2019 byl součástí podnikatelského seskupení WOOD & Company Group S.A., která byla jeho ovládající osobou. Proto další, WOOD & Company Group S.A. ovládané, společnosti byly vůči Zpracovateli do prosince 2019 v postavení tzv. propojených osob. Tento stav byl ale změněn v důsledku převodu majetkových práv k akciím Zpracovatele na současné akcionáře (viz v detailu níže).

Zpracovatel nad rámec Zprávy dále uvádí, že je ovládající osobou ve společnostech, které jsou součástí majetku jednotlivých podfondů, které Zpracovatel vytváří. Tyto společnosti nejsou v této Zprávě uvedeny, neboť se nejedná o společnosti, které by Zpracovatele ovládaly, resp. jednalo by se o společnosti, které jsou ovládané stejnou osobou jako Zpracovatel. Ve zprávách o vztazích jednotlivých společností patřících k podfondům je v souladu se ZOK uveden Zpracovatel jako ovládající osoba.

### AKCIONÁŘI ZPRACOVATELE

- **Renaissance Finance S.A.**

Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

- **Maidford Finance S.A.**

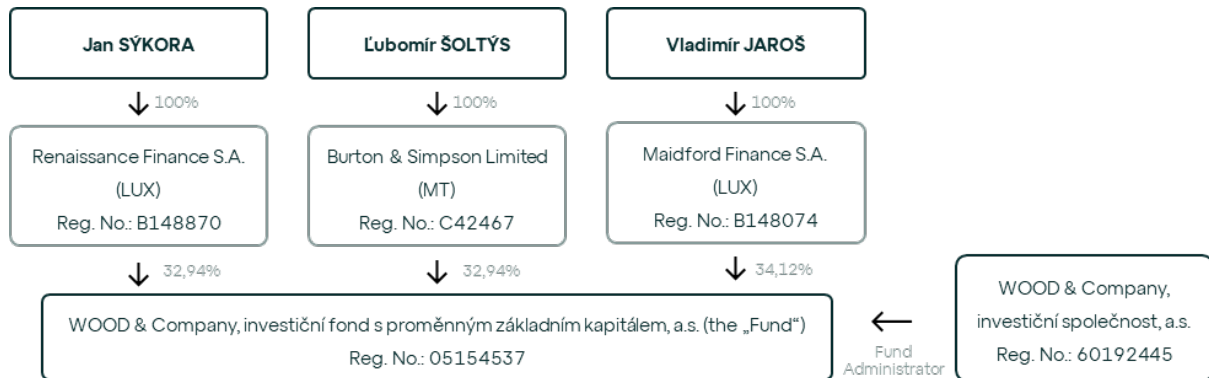
Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

- **BURTON & SIMPSON Limited**

Sídlo: Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta

## SCHÉMA OSOB, JEJICHŽ VZTAHY JSOU VE ZPRÁVĚ POPISOVÁNY V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Níže uvedené schéma zobrazuje vztahy mezi Zpracovatelem a osobami nakládajícími s hlasovacími právy.



## STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI, ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Zpracovatel je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, orgány Zpracovatele jsou dozorčí rada, představenstvo a investiční výbory. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Zpracovatele.

Společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., která do 12.12.2018 vykonávala funkci obhospodařovatele a individuálního statutárního orgánu Zpracovatele, od tohoto data vykonává pouze funkci administrátora Zpracovatele.

Zpracovatel je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Zpracovatele je investovat prostřednictvím podfondů do aktiv definovaných ve statutu Zpracovatele a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

Akcionáři Zpracovatele rozhodují v otázkách vyhrazených valné hromadě Zpracovatele prostřednictvím svých hlasovacích práv, které odpovídají velikosti jejich podílů. Jednotlivé podíly činí v případě akcionáře Renaissance Finance S.A. cca 32,94 %, dále v případě BURTON & SIMPSON Limited cca 32,94 % a u Maidford Finance S.A. cca 34,11 %. Dohromady tedy vlastní tyto tři akcionáři 100 % zakladatelských akcií Zpracovatele. Akcionáři Zpracovatele nejednají ve shodě.

## JEDNÁNÍ UČINĚNÁ V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JINÝCH PROPOJENÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY

V Účetním období nedošlo k žádnému takovému jednání.

## PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, resp. ani Propojenou osobu, žádné smlouvy mezi těmito subjekty v Účetním období nevznikly.

Nad rámec povinnosti uložené Zpracovateli v § 82 odst. 2 písm. e) ZOK dále Zpracovatel uvádí, že se

společností WOOD & Company investiční společnost, a.s. byla dne 15. 3. 2018 uzavřena Smlouva o administraci. Na základě této smlouvy Zpracovatel pověřil společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. administrací své osoby, resp. jí vytvářených podfondů (vizte kapitolu Profil investičního fondu).

## **POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZÁKONA Č. 90/2012 O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH A ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍ ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI**

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 Zpracovatel není součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Zpracovatele převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměla v účetním období od 1.1.2023 do 31.12.2023 žádnou ovládající nebo Propojenou osobu. Proto Zpracovatel nemohla vzniknout v důsledku jednání osob dle předchozí věty v účetním období od 1.1.2023 do 31.12.2023 žádná újma.

Předseda představenstva Zpracovatele prohlašuje, že vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Zpracovatelem a případnými osobami s úzkým propojením na Zpracovatele a mezi Zpracovatelem a osobami s nepřímým propojením dle § 82 a násl. ZOK.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem Zpracovatele dne 14.3. 2024.



---

**Marek Herold**  
předseda představenstva

**ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND  
S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**



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

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

### ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „společnost“ nebo „fond“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje významné (materiální) informace o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2023 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

#### **Hlavní záležitost auditu**

#### **Způsob řešení**

##### **Ocenění podílů reálnou hodnotou**

Fond vytvořil podfondy WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company AUP podfond, které jsou vlastníkem podílů v nemovitostních společnostech a podíly jsou v účetní závěrce Podfondů oceňované v reálné hodnotě.

K 31. prosinci 2023 činila výše Finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry (dále jen „podíly“) 3,112,426 tis. Kč za

Na základě našeho posouzení rizika a znalosti odvětví jsme prověřili ocenění podílů na společnostech přímo vlastněnými jednotlivými podfondy. Na provádění auditorských postupů se podíleli odborníci na oceňování. V rámci našich postupů jsme vyhodnotili předpoklady a metodiku použitou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty podílů. Ve spolupráci s našimi odborníky na oceňování jsme posoudili metodologii ocenění, posoudili jsme, zda použité předpoklady

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
<p>WOOD &amp; Company Office podfond, 2,603,603 tis. Kč za WOOD &amp; Company Retail podfond, 1,515,395 tis. Kč za WOOD &amp; Company AUP BRATISLAVA podfond.</p> <p>Pro ocenění podílu na společnosti byla použita metoda individuálního ocenění majetku a závazků (substanční metoda). Při tomto (majetkovém) přístupu k ocenění je tedy určitým způsobem oceněna každá majetková složka. Souhrn jejich hodnot pak tvoří substanční hodnotu majetku společnosti brutto. Hodnota netto je rozdílem mezi celkovou hodnotou individuálně oceněných aktiv a hodnotou závazků.</p> <p>Významným vstupem do ocenění podílu reálnou hodnotou je ocenění nemovitostí vlastněných jednotlivými společnostmi, které je provedeno výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitostí je stanovena s použitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů a dále spolupráci s odborníky na oceňování.</p> <p>Stanovení výše tržní hodnoty jednotlivých podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy se považuje za hlavní záležitost auditu vzhledem k míře úsudku, jež muselo vedení Fondu učinit, především v souvislosti se současnou makroekonomickou a geopolitickou situací.</p> <p>Vzhledem k aktuálně pozorovaným makroekonomickým rizikům a dopadům zhoršené geopolitické situace přetrvává míra nejistoty a míra subjektivity úsudku vedení ve vztahu k účetnímu výkaznictví.</p> <p>Mezi nejvýznamnější úsudky uplatněné při stanovování ocenění podílů patří:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stanovení diskontních koeficientů a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu.</li> <li>• u výnosové metody řadíme mezi nejvýznamnější odhady stanovení budoucích peněžních toků souvisejících s pronájmem nemovitostí a diskontní sazby pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků.</li> </ul> <p>Vedení poskytlo další informace týkající se metody ocenění finančních nástrojů v kapitole 2.7 účetní závěrky.</p> <p>Vedení poskytlo další informace týkající se významných účetních úsudků a odhadů v kapitole 2.11 účetní závěrky.</p>	<p>zohledňují veškerá relevantní rizika a zda byly vhodné s ohledem na historickou zkušenost i budoucí vyhlídky, ekonomické prostředí, situaci na trhu, jakož i naši vlastní znalost postupů používaných ostatními fondy obdobného charakteru.</p> <p>Testovali jsme návrh a provozní účinnost vybraných klíčových vnitřních kontrol, jež vedení Fondu zavedlo k posouzení výše tržní hodnoty jednotlivých společností.</p> <p>Testovali jsme kontroly týkající se pravidelného posuzování a schvalování ocenění nemovitostí a podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy ze strany vedení.</p> <p>S pomocí IT odborníků jsme testovali IT kontroly týkající se přístupových práv a řízení změn příslušných IT aplikací.</p> <p>Na všech obdržených valuačních reportech nemovitostí v portfoliu podfondů WOOD &amp; Company Office podfond, WOOD &amp; Company Retail podfond a WOOD &amp; Company AUP podfond jsme posoudili přiměřenost parametrů použitých při stanovení ocenění ve spolupráci s našimi odborníky na ocenění nemovitostí.</p> <p>S ohledem na volatilitu ekonomických scénářů způsobenou současnou geopolitickou situací a aktuálně pozorovaných makroekonomických rizik jsme posoudili předpoklady a metody použité v ocenění podílů, potažmo v ocenění nemovitostí.</p>

#### Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrky a naše zprávy auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

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

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

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

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

#### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout Výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a Výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## **ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY**

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 30. listopadu 2023 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme se stali na 1 rok.

#### Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 26. dubna 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny ve výroční finanční zprávě.

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), které se vztahuje na účetní závěrku.

### Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF odpovídá představenstvo společnosti. Představenstvo společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

### Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací závěr ohledně toho, zdali účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkami historických finančních informací (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s nařízením o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali:

- účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

### Závěr

Podle našeho názoru jsou účetní závěrky společností za rok končící 31. prosince 2023 obsažené ve výroční finanční zprávě ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 26. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147



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

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČO:** 051 54 537

### Součástí účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

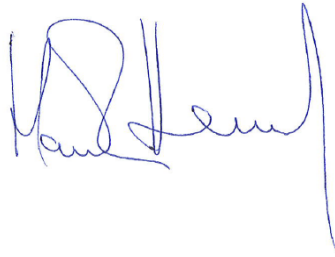

Výkaz o finanční pozici

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2024.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Marek Herold</b> předseda představenstva	
<b>Jiří Hrbáček</b> místopředseda představenstva	

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

**Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící  
31. prosince 2023**

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



## OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	242
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023 .....	243
VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	244
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023 .....	245
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO 31.12.2023 .....	246
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU .....	247
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	248
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	250
2.1. Účetní principy .....	250
2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023 .....	250
2.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku.....	250
2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti.....	252
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	253
2.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování .....	253
2.5. Zachycení operací v cizích měnách .....	254
2.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí .....	254
2.7. Finanční nástroje.....	254
2.8. Daně.....	257
2.9. Rezervy.....	258
2.10. Regulační požadavky.....	258
2.11. Významné účetní úsudky a odhady.....	258
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	259
3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	259
3.2. Čistý úrokový výnos .....	259
3.3. Osobní náklady.....	259
3.4. Ostatní provozní náklady.....	260
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	261
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty .....	261
4.2. Ostatní finanční aktiva .....	261
4.3. Ostatní finanční pasiva .....	261
4.4. Základní kapitál .....	262
4.5. Daň z příjmů.....	262
5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ .....	264
6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ.....	265
7. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK.....	266
7.1. Tržní riziko .....	266
7.2. Úvěrové riziko .....	266
7.3. Riziko likvidity .....	267
7.4. Úrokové riziko.....	269
7.5. Měnové riziko.....	269
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	271
8.1. Klíčové vedení Společnosti.....	271
8.2. Ostatní spřízněné osoby.....	271

9.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	272
10.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	273
11.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	274

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	2023	2022
Úrokové výnosy počítané metodou efektivní úrokové míry	3.2	2,958	1,140
Výnosy z poplatků a provizí	3.1	202,157	204,436
Náklady na poplatky a provize	3.1	-75,459	-39,656
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací		3,693	-2,453
Osobní náklady	3.3	-13,517	-10,431
Ostatní provozní náklady	3.4	-8,696	-11,520
Tvorba rezerv		-34	4
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>111,102</b>	<b>141,520</b>
Daň z příjmů	4.5	-21,298	-27,167
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>89,804</b>	<b>114,353</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>89,804</b>	<b>114,353</b>

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2023

### AKTIVA

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	10,692	4,365
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům		0	12,147
Ostatní finanční aktiva	4.2	134,298	143,614
Náklady a příjmy příštích období		238	84
<b>Oběžná aktiva celkem</b>		<b>145,228</b>	<b>160,210</b>
Pohledávky z daně z příjmů		618	0
Odložená daňová pohledávka	4.5	150	103
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>768</b>	<b>103</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>145,996</b>	<b>160,313</b>

### PASIVA

*(v tisících Kč)*

	Pozn.	31.12.2023	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	89,804	114,353
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>113,304</b>	<b>130,853</b>
Ostatní finanční pasiva	4.3	32,692	16,060
Splatná daň z příjmu	4.5	0	13,400
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>32,692</b>	<b>29,460</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>145,996</b>	<b>160,313</b>

## 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	114,353	<b>114,353</b>
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>8,500</b>	<b>122,353</b>	<b>130,853</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	89,804	<b>89,804</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>8,500</b>	<b>104,804</b>	<b>113,304</b>

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2023

(v tisících Kč)

	31.12.2023	31.12.2022
<b>PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>		
Zisk před zdaněním	111,102	141,520
<i>Nepeněžní položky</i>		
Změna hodnoty opravných položek a rezerv	34	-4
Kurzové změny	-3,693	2,453
<i>Provozní zisk před změnami provozních aktiv</i>	<b>107,443</b>	<b>143,969</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou	24,954	-71,766
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	16,598	5,738
Úhrada daně z příjmů	-35,316	-20,033
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>	<b>113,680</b>	<b>57,908</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>		
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>		
Výplata dividend	-107,353	-64,875
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>-107,353</b>	<b>-64,875</b>
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	6,327	-6,967
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	4,365	11,332
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ</b>	<b>10,692</b>	<b>4,365</b>

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2023 DO  
31.12.2023**

## 1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, byl založen jako fond kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Od 13. prosince 2018 je Fond samosprávným investičním fondem. Do 12. prosince 2018 vykonávala funkci statutárního ředitele, obhospodařovatele a administrátora na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). Obhospodařovatelem fondu je Fond samotný. Administrátorem fondu je Společnost.

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

Od 1.12.2019 je Fond vlastněn společnostmi Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited.

Konečnými většinovými akcionáři Fondu k 31. 12. 2023 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Lubomír Šoltýs (vlastníci).

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky. Fond působí pouze na území České republiky.

Fond může vytvářet podfondy.

Fond měl k datu 31. prosince 2023 pět podfondů.

### **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

### **WOOD & Company Blockchain+ podfond** (dále jen „Blockchain podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 20. září 2023

ISIN: CZ0008051042



**WOOD & Company Logistics podfond (dále jen „Logistics podfond“)**

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 26. října 2023

ISIN: CZ0008051414

Logistics podfond má prodloužené účetní období, první účetní závěrka a audit proběhne k 31. prosinci 2024.

Investiční akcie podfondů jsou bez jmenovité hodnoty. Fond samotný investiční akcie nevydává.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

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

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondů, Fondu a Společností.

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

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým. Statutárním orgánem přestal být statutární ředitel, který byl nahrazen představenstvem. Správní rada byla nahrazena dozorčí radou. Obě tyto změny byly do obchodního rejstříku zapsány dne 13. prosince 2018.

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

**1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu**

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 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

V roce 2023 došlo ke změnám v představenstvu Fondu.

V roce 2023 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

### 2.1. Účetní principy

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

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

Účetní závěrka Fondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, Výkazu o úplném výsledku, Výkazu o změnách vlastního kapitálu, Výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2022, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2022.

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2023.

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, WOOD & Company AUP Bratislava podfond a WOOD & Company Blockchain+ podfond. Fond neuplatňuje kontrolu nad podfondy ve smyslu IFRS 10 ani neinvestoval do investičních akcií svých podfondů.

### 2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2023

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

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy

Tento standard měl být původně závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2021. Na své schůzi konané v březnu 2020 IASB rozhodla odložit závaznou účinnost na rok 2023. Účetní jednotky mohly standard uplatnit již před tímto datem, avšak pouze za předpokladu, že současně uplatní rovněž IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a IFRS 9 Finanční nástroje. IFRS 17 Pojistné smlouvy definuje zásady účtování, oceňování a vykazování vystavených pojistných smluv a zveřejňování souvisejících

informací v příloze účetní závěrky. Obdobné zásady jako pro pojistné smlouvy budou podle tohoto standardu platit rovněž pro zajišťovací smlouvy a pro investiční smlouvy s prvky dobrovolné spoluúčasti. Cílem je, aby účetní jednotky poskytovaly o pojistných smlouvách relevantní a věrné informace, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad smluv spadajících do působnosti IFRS 17 na finanční situaci, finanční výkonnost a peněžní toky účetní jednotky.

- 17 Pojistné smlouvy (novela)

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

Uplatňování IFRS 17 a dodatků nemá na účetní závěrku Fondu žádný dopad.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

související aktivní složky) vzniknou zdanitelné a odpočitatelné přechodné rozdíly, které nebudou stejně velké.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

### 2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabýly účinnosti

- a) K datu této účetní závěrky byly vydány tyto úpravy stávajících standardů přijaté EU, které dosud nenabýly účinnosti:
- IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé, resp. dlouhodobé (novela)

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

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

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

- Ujednání o dodavatelském financování (úpravy standardu IAS 1 a IFRS 7)

Tyto úpravy doplňují požadavky na zveřejňování a „orientační ukazatele“ v rámci stávajících požadavků na zveřejňování, jež po účetních jednotkách vyžadují, aby poskytovaly kvalitativní a kvantitativní informace týkající se ujednání o dodavatelském financování. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

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

- Nedostatečná směnitelnost (úpravy standardu IAS 21)

Tyto úpravy poskytují pokyny pro upřesnění, kdy je měna směnitelná a jak stanovit směnný kurz, když směnitelná není. Změny jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

### 2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

### 2.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování

Cenné papíry převzaté Fondem za účelem jejich obhospodařování jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“.

## 2.5. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a 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.

## 2.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou účtovány v okamžiku, kdy Fond splní smluvní povinnost vůči klientovi. V případě, že smlouva obsahuje více dílčích smluvních povinností, je celková smluvní cena rozdělena mezi jednotlivé smluvní povinnosti a Fond vykazuje výnos při splnění každé dílčí smluvní povinnosti. Platby přijaté před splněním smluvní povinnosti jsou vykázány jako závazek. Náklady vynaložené před splněním smluvní povinnosti jsou potom v IFRS vykázány jako aktivum, pokud se jedná o náklady přímo se vztahující k plnění smlouvy, náklady směřující ke splnění smluvní povinnosti a Společnost očekává, že tyto náklady budou uhrazeny.

Hlavními kategoriemi výnosů ze smluv se zákazníky jsou poplatky z obhospodařování majetku. U služeb spočívajících v obhospodařování dochází k plnění smluvní povinnosti průběžně po celé účetní období. Pevná část odměny je účtována do výnosů pravidelně v průběhu účetního období. Pokud je součástí odměny složka závislá na výkonnosti obhospodařovaného portfolia, je takový výnos zaúčtován na konci účetního období, pokud byly splněny podmínky pro variabilní složku odměny.

Výnosy z poplatků a provizí jsou vykázány na řádku „Výnosy z poplatků a provizí“.

Náklady na poplatky a provize se vykazují v období, se kterým věcně a časově souvisejí (viz výše), na řádku „Náklady na poplatky a provize“.

## 2.7. Finanční nástroje

### Finanční nástroje

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

### Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

### Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

### **Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9**

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

### **Odúčtování**

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

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

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

### **Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků**

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Fond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.



K 31.12.2023 Fond nevykázal žádný vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků.

### **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.

### **Obchodní model používaný účetní jednotkou**

Fond klasifikoval v období k 31.12.2023 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; všechna finanční aktiva držena Fondem jsou tedy zařazena 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 finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena.

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 do jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

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

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

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

Fond nedržel k 31.12.2023 žádné finanční závazky oceňované reálnou hodnotou.

Ostatní finanční závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

### **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**

Fond neměl k 31.12.2023 uzavřeny žádné nájemní smlouvy, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

## **2.8. Daně**

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

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné 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.

## 2.9. Rezervy

Fond tvoří rezervu, pokud:

- má současný závazek (právní nebo věcný) vyplývající z minulé události,
- je pravděpodobné, že nastane odliv zdrojů představujících ekonomické přínosy pro vyrovnání závazku,
- je možné provést spolehlivý odhad výše závazku.

Rezerva je vykázána ve výši, která představuje nejlepší odhad částky nutné k vypořádání současného závazku.

## 2.10. Regulační požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

## 2.11. Významné účetní úsudky a odhady

Při aplikaci účetních pravidel za účelem sestavení nekonsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení společnosti používalo odborný úsudek, provádělo odhady a používalo předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, jakož i na výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky.

Hospodářský výsledek Fondu závisí se na ocenění majetku podfondů. Nejvýznamnější položkou je ocenění nemovitostních společností vlastněných podfondy. Při jejich ocenění ke konci roku se vychází z ocenění k 30.9. s předpokladem, že hodnota podkladových aktiv se nemůže během posledního čtvrtletí významně změnit.

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

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

(v tisících Kč)

Popis	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	202,157	204,436
Náklady na poplatky a provize	-75,459	-39,656
<b>Celkem</b>	<b>126,698</b>	<b>164,780</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 2,958 tis. Kč (v roce 2022: 1,140 tis. Kč) je generován z půjčky nebankovnímu subjektu. Úrokový výnos je počítán metodou efektivní úrokové míry.

#### 3.3. Osobní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2023	2022
Mzdy a odměny zaměstnanců	-10,322	-8,003
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-4,793	-4,804
Sociální a zdravotní pojištění	-3,120	-2,357
Ostatní sociální náklady	-75	-71
<b>Celkem náklady na zaměstnance</b>	<b>-13,517</b>	<b>-10,431</b>

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

Popis	2023	2022
Zaměstnanci	10	8
- v tom členové statutárních orgánů	2	2
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

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

### 3.4. Ostatní provozní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2023	2022
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-1,820	-1,771
Ostatní provozní náklady	-6,876	-9,749
<b>Celkem</b>	<b>-8,696</b>	<b>-11,520</b>

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

### 4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

*(v tisících Kč)*

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky za bankami	10,692	4,365
zůstatky na běžných účtech	10,692	4,365
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>10,692</b>	<b>4,365</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	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	38,757	32,360
Dohadné účty aktivní	95,440	111,253
Ostatní	101	1
<b>Celkem</b>	<b>134,298</b>	<b>143,614</b>

K 31.12.2023 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 31.12.2023 a 31.12.2022 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

### 4.3. Ostatní finanční pasiva

*(v tisících Kč)*

Popis	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z obchodního styku	377	851
Zúčtování s orgány státní správy	311	322
Dohadné účty pasivní	31,986	14,887
Závazky vůči zaměstnancům	19	0
<b>Celkem</b>	<b>32,692</b>	<b>16,060</b>

K nárůstu na dohadných účtech pasivních k 31.12.2023 došlo z důvodu vytvoření dohadu na činnost distributora na základě Distribuční smlouvy.

#### 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)

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Zisk / (ztráta) před zdaněním	111,102	141,520
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 19 %</b>	<b>21,109</b>	<b>26,889</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	189	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>21,298</b>	<b>27,168</b>
- Z toho odložená daň	-47	22

#### ODLOŽENÁ DAŇ

(v tisících Kč)

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>150</b>	<b>103</b>
Dohady na mzdové náklady	29	0
Rezervy	121	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>150</b>	<b>103</b>
<b>Pohyb odložené daňové pohledávky/(závazku)</b>		
Stav na začátku období	103	125
Čistá změna vykázaná jako výnosy/(náklady)	47	-22
Čistá změna vykázaná s dopadem do vlastního kapitálu	0	0
<b>Stav ke konci období</b>	<b>150</b>	<b>103</b>

Odložená daňová pohledávka nebo závazek se vypočítávají ze všech zdanitelných a odčitatelných rozdílů mezi daňovými základy a účetními hodnotami za použití efektivních daňových sazeb 19 % platných pro rok 2023 a dále.



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

Fond vykázal za účetní období zisk ve výši 89,804 tis. Kč (2022: zisk 114,353 tis. Kč). Fond plánuje použít zisk za běžné účetní období tak, že bude přidělen do nerozděleného zisku minulých let.

## 6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

### PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Hodnoty převzaté k obhospodařování	6	11,991,102	10,104,016
z toho: cenné papíry		7,231,424	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 účty, případně poskytuje půjčky.

Níže jsou popsána vybraná rizika, jimž je Fond vystaven.

#### Rozdělení finančních aktiv a finančních závazků podle klasifikace

K 31.12.2023 drží Fond pouze finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou.

Následující tabulka shrnuje účetní ocenění finančních aktiv a závazků, jejich reálnou hodnotu k 31.12.2023 a způsob stanovení reálné hodnoty podle hierarchie uvedené v IFRS 13.

	Účetní hodnota (AC)	Reálná hodnota	Úroveň stanovení reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	10,692	10,692	L1
Ostatní finanční aktiva	134,299	134,299	L2
Ostatní finanční pasiva	32,692	10,692	L2

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.

Ostatní finanční aktiva představují zejména nároky vyplývající z obhospodařování jednotlivých podfondů, na které vznikl smluvní nárok k 31.12.2023. Reálná hodnota je rovna očekávané výši plnění.

Ostatní finanční pasiva představují zejména očekávané platby za služby spotřebované do 31.12.2023. Reálná hodnota je rovna očekávané výši plnění.

### 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.

Maximální úvěrové riziko je rovno zůstatkové hodnotě finančních aktiv nesoucích toto riziko, k 31.12.2023 a 31.12.2022 byly tyto hodnoty pro jednotlivé kategorie finančních aktiv následující:

	31.12.2023	31.12.2022
Peníze a peněžní ekvivalenty	10,692	4,365
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	12,147
Odložená daňová pohledávka	150	103
Pohledávky z daně z příjmů	617	0
Ostatní finanční aktiva	134,299	143,614
<b>Celkem</b>	<b>145,758</b>	<b>160,229</b>

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 31.12.2023 jsou hlavními položkami obsahujícími úrokové riziko pohledávky vůči bankám, u kterých má Fond vedeny běžné účty, a pohledávky z obhospodařování majetku. Fond vyhodnotil riziko selhání a riziko koncentrace a v obou případech ho považuje za zanedbatelné. Pohledávky z obhospodařování majetku byly uhrazeny v průběhu roku 2024.

### 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.

**ZBYTKOVÁ SPLATNOST AKTIV A ZÁVAZKŮ FONDU**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	10,692	0	0	0	0	10,692
Odložená daňová pohledávka	150	0	0	0	0	150
Pohledávky z daně z příjmů	617	0	0	0	0	617
Ostatní finanční aktiva	38,859	95,440	0	0	0	134,299
Náklady a příjmy příštích období	238	0	0	0	0	238
<b>Aktiva celkem</b>	<b>50,556</b>	<b>95,440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>145,996</b>
Ostatní finanční pasiva	32,692	0	0	0	0	32,692
<b>Závazky celkem</b>	<b>32,692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32,692</b>
Čisté riziko likvidity rozvahy	<b>17,864</b>	<b>95,440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113,304</b>
<b>Kumulativní riziko likvidity rozvahy</b>	<b>17,864</b>	<b>113,304</b>	<b>113,304</b>	<b>113,304</b>	<b>113,304</b>	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	4,365	0	0	0	0	<b>4,365</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	12,147	0	0	0	0	<b>12,147</b>
Odložená daňová pohledávka	103	0	0	0	0	<b>103</b>
Ostatní finanční aktiva	143,614	0	0	0	0	<b>143,614</b>
Náklady a příjmy příštích období	84	0	0	0	0	<b>84</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>160,313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160,313</b>
Ostatní finanční pasiva	16,060	0	0	0	0	<b>16,060</b>
Splatná daň z příjmu	0	13,400	0	0	0	<b>13,400</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>16,060</b>	<b>13,400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29,460</b>
Čisté riziko likvidity rozvahy	<b>144,253</b>	<b>-13,400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130,853</b>

<b>Kumulativní riziko likvidity rozvahy</b>	<b>144,253</b>	<b>130,853</b>	<b>130,853</b>	<b>130,853</b>	<b>130,853</b>
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Fond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se základního kapitálu, rezervních fondů a nerozděleného zisku/ztráty vzhledem k tomu, že u nich nelze určit zbytkovou splatnost.

#### 7.4. Úrokové riziko

Fond je vystaven nevýznamnému riziku z důvodu krátké splatnosti aktiv a pasiv.

#### 7.5. Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(v tisících Kč)

<b>K 31.12.2023</b>	<b>EUR</b>	<b>CZK</b>	<b>PLN</b>	<b>Celkem</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	6,166	4,526	0	10,692
Pohledávky z daně z příjmů	0	617	0	617
Odložená daňová pohledávka	0	150	0	150
Ostatní finanční aktiva	111,211	22,990	99	134,299
Náklady a příjmy příštích období	0	238	0	238
<b>Aktiva celkem</b>	<b>117,377</b>	<b>28,521</b>	<b>99</b>	<b>145,996</b>
Ostatní finanční pasiva	28,624	4,068	0	32,692
<b>Závazky celkem</b>	<b>28,624</b>	<b>4,068</b>	<b>0</b>	<b>32,692</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>88,752</b>	<b>24,453</b>	<b>99</b>	<b>113,304</b>

(v tisících Kč)

<b>K 31.12.2022</b>	<b>EUR</b>	<b>CZK</b>	<b>Celkem</b>
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	13,400
<b>Závazky celkem</b>	<b>12,804</b>	<b>16,656</b>	<b>29,460</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>110,247</b>	<b>20,606</b>	<b>130,853</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.

<b>2023</b>	<b>Posílení CZK (+10%)</b>	<b>Oslabení CZK (-10%)</b>
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-8,875	8,875
Dopad do vlastního kapitálu (+zvýšení/ - snížení)	0	0

<b>2022</b>	<b>Posílení CZK (+10%)</b>	<b>Oslabení CZK (-10%)</b>
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 účetního období dosáhly krátkodobé odměny klíčovými členům vedení výše 4,793 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 účetním období od 1.1.2023 do 31.12.2023 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.



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

Fond neviduje k 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

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

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

## 11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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