



Výroční zpráva 2021

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

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

Tato verze výroční zprávy není připravena v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv („ESEF“) a představuje neoficiální verzi oficiální výroční zprávy publikované v souladu s ESEF ve formátu XHTML. Fond podnikl veškeré kroky k zajištění toho, aby tato verze odpovídala originálu. V případě jakýchkoliv rozdílů v obsažených informacích, názorech nebo interpretacích má oficiální verze výroční zprávy přednost před touto verzí. Oficiální výroční zpráva připravena ve formátu ESEF je dostupná zde: <https://wood-re.com/cz/dulezite-informace/> a zde: <https://www.woodis.cz/o-spolecnosti/#ke-stazeni>

OBSAH

<u>Článek</u>	<u>Strana</u>
DOPLNĚNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	5
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	14
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	19
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	44
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	47
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	54
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	81
WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND	84
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND	87
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND	113
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY	116
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	117
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	120
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	146

DOPLNĚNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) sestavil výroční zprávu za účetní období 2021 ve formátu PDF (Portable Document Format) dne 29. dubna 2022 (dále jen „Původní výroční zpráva“). Na základě upozornění České národní banky na zjištěné nedostatky Fond doplnil Původní výroční zprávu o informace týkající se jej jako emitenta, jehož cenné papíry byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (viz nová část *Řízení a správa Fondu*), a sestavil výroční zprávu v jednotném elektronickém formátu pro podávání výročních zpráv, tj. ve formátu XHTML (Extensible Hypertext Markup Language). Doplnění výroční zprávy nemělo jakýkoliv vliv na účetní závěrku Fondu, resp. účetní závěrky jeho podfondů za rok 2021.

Následující znění doplněné výroční zprávy v plném rozsahu nahrazuje znění Původní výroční zprávy. Tato výroční zpráva ve formátu XHTML je oficiální verzí výroční zprávy za účetní období 2021.

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 2021 Fond spravoval tři realitní podfondy (WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond a WOOD & Company AUP Bratislava podfond), zaměřené na investice do kvalitních komerčních nemovitostí, zejména pak do kancelářských budov a obchodních center. V lednu roku 2021 proběhl první úpis investičních akcií podfondu WOOD & Company AUP Bratislava. Ke konci roku 2021 dosahovala tržní hodnota aktiv ve správě fondu 1 031 mil. EUR.

V únoru 2021 připravil Fond investiční příležitost, do které se mohli zapojit i drobnější investoři, a to prostřednictvím veřejné nabídky dluhopisů Prague Real Estate s 5% ročním výnosem a splatností necelé 3 roky. Peníze získané z dluhopisů budou využity, kromě refinancování předchozí emise dluhopisů Harfa, především na další rozvoj nemovitostí.

V březnu získal WOOD & Company Office podfond kancelářský komplex BBC 1 a BBC 1 Plus v bratislavské centrální obchodní čtvrti. V květnu 2021 dokončil Fond akvizici bratislavského nákupního centra Aupark, které se stalo součástí WOOD & Company AUP Bratislava podfond. Jednalo se o největší realitní investici v slovenské historii, kdy cena obchodního centra dosáhla 450 milionů EUR.

Fond je aktivní také v oblasti developmentu. Zajímavým developerským projektem, na němž Fond spolupracuje se společností Immocap, je kancelářská budova Lakeside Park 02. Její dokončení je plánováno na konci druhého kvartálu roku 2022. Vzhledem k tomu, že velká část realizace komplexu probíhala až v období pandemie, je zde kladen velký důraz na hygienu a bezpečnost prostředí.

Dlouhodobou strategií Fondu je být aktivní i na polském trhu. Polská ekonomika vykazuje silnou dynamiku, Varšava se stala finančním centrem střední Evropy. Fond v loňském roce analyzoval polský trh a první polskou akvizici, kancelářskou budovu Astrum Business Park, která se stane součástí WOOD & Company Office podfondu oznámila v dubnu 2022.

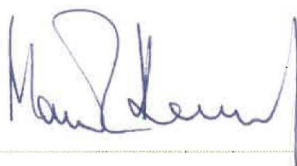
Držitelé investičních akcií Office podfondu třídy EUR si za rok 2021 připsali výnos na úrovni 11,66 % p.a., držitelé CZK třídy investičních akcií připsali výnos 11,38 % p.a. Akcionáři Retail podfondu si za rok 2021 připsali 7,40 % p.a. u EUR třídy investičních akcií a 6,98 % p.a. u CZK třídy investičních akcií. Investoři AUP Investoři AUP Bratislava podfondu připsali výnos od 26. 1. 2021 do 31. 12. 2021 u EUR třídy investičních akcií 5,63 % a 5,42 % u CZK třídy investičních akcií.

Pro rok 2022 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.

Office podfond bude hledat potenciální akvizice na pražském a na varšavském kancelářském trhu s cílem posunout geografický záběr podfondu na Česko – Slovensko – Polsko. I nadále bude podfond preferovat investice v hlavních městech.

Dle nejlepšího vědomí představenstva Fondu podává následující výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho podfondů za rok 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.

Za představenstvo



Marek Herold

předseda představenstva

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Název společnosti: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen "Fond")
Sídlo: Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
IČ: 05154537
Účetní období: 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021

Zapísaný základní kapitál činí 8,5 mil. CZK. Zapísaný 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 2021 tři podfondy:

- **WOOD & Company Retail podfond** (dále jen „*Retail podfond*“)
původní název platný do 24. června 2019: **WOOD & Company Realitní podfond I.**
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016
ISIN pro EUR třídu: CZ0008042124
ISIN pro CZK třídu: CZ0008045192
- **WOOD & Company Office podfond** (dále jen „*Office podfond*“)
původní název platný do 24. června 2019: **WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond**
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017
ISIN pro EUR třídu: CZ0008042769
ISIN pro CZK třídu: CZ0008045200
- **WOOD & Company AUP Bratislava podfond** (dále jen „*AUP podfond*“)
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 21. února 2020
ISIN pro EUR třídu: CZ0008044914
ISIN pro CZK třídu: CZ0008045523

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Auditorská společnost:

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

Depozitář:

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

Osoba pověřená úschovou nebo opatrováním majetku:

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

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

Jediným akcionářem Fondu, držící zakladatelské akcie byl do 1. 12. 2019 WOOD & Company Group S.A., Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, L-5365, Lucemburské velkovévodství.

Jediný akcionář Fondu společnost WOOD & Company S.A., založená podle práva Lucemburského velkovévodství, se sídlem L-5365 Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, Lucemburské velkovévodství, registrační číslo: B 83.396 na základě tří smluv o převodu akcií převedla ke dni 1. 12. 2019 svůj podíl ve Fondu na nabyvatele (i) Renaissance Finance S.A., B 148870, se sídlem

Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko, (ii) Burton & Simpson Ltd., C 42467, se sídlem Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta, a (iii) Maidford Finance S.A., B 148074, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko. Povolení České národní banky k nabytí kvalifikované účasti bylo uděleno již dříve v rámci řízení o osamosprávnění WOOD SICAV.

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

K 31. prosinci 2021 majetek Fondu činil 98 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

11,6 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu vedeném u Citibank Europe plc, organizační složka.

Fond nebyl v roce 2021 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

Fond ani jím vytvořené podfondy do osamosprávnění neměly žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu a jím obhospodařovaných podfondů prováděla dodavatelským způsobem Společnost. Po osamosprávnění Fondu fond zaměstnává dva portfolio managery, z nichž jeden vykonává pozici vedoucího oddělení obhospodařování investičních fondů, deputy risk managera a risk managera. Dále má fond čtyři zaměstnance. Výkon ostatních činností je zajišťován dodavatelským způsobem Společností.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, 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 2021 celkem 4,202 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Fond ani jím vytvořené podfondy v roce 2021 nevytvořily 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 2021 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

Likvidní riziko je popsáno v přílohách jednotlivých podfondů.

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

Dne 31. března 2021 nabylo účinnosti aktualizované znění statutu Fondu a jeho podfondů. Proběhlo doplnění údajů nezbytných k zasvěcenému posouzení investice investorem tak, aby byly splněny požadavky stanovené nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019, o zveřejňování informací o udržitelnosti v odvětví finančních služeb, ve znění pozdějších předpisů. Dále došlo k úpravě vzorečků pro výpočet váhy jednotlivých tříd podfondů v případě, kdy jsou vydávány akcie pouze jedné třídy. Další změnou je zakotvení možnosti stanovit rozhodné období a frekvenci vyplácení výkonnostní odměny odlišně pro jednotlivé podfondy.

Další aktualizované znění statutu Fondu a jeho podfondů nabylo účinnosti dne 2. prosince 2021. Investiční akcie podfondů jsou nyní vedeny v Centrální evidenci u společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Vlastnické právo k Investičním akciím se již prokazuje výpisem z účtu vlastníka v Centrální evidenci nebo Navazující evidenci. Dále byla zavedena možnost vydání Investičních akcií investorovi na základě vnesení příslušného nepeněžitých vkladu, ve statutu jsou upravena specifika konkrétních možných nepeněžitých vkladů, jejich ohodnocení a předání a další okolnosti.

UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

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.

Fond pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronaviru. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vláda přijala s cílem zabránit šíření nákazy, budou mít bezpochyby negativní dopady na tržní prostředí, v němž Fond působí. Fond nadále průběžně hodnotí a upravuje svou strategii a činnost, aby těmto dopadům mohla čelit okamžitě po jejich vzniku.

Fond zavedl nezbytná opatření k zajištění kontinuity podnikání, přičemž prioritou je ochrana zdraví a bezpečnosti. Vedení Fondu vyhodnotilo dopady epidemie koronaviru a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na aktuální účetní závěrku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2021 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Probíhající válečný konflikt na Ukrajině a související sankce namířené proti Ruské federaci mohou mít dopad na evropskou i světovou ekonomiku. Účetní jednotka nemá žádnou významnou přímou expozici vůči Ukrajině, Rusku nebo Bělorusku. Dopad na celkovou ekonomickou situaci však může vyžadovat revizi některých předpokladů a odhadů. To by případně mohlo vést k úpravám účetní hodnoty některých aktiv a závazků v příštím finančním roce. V této fázi není vedení Fondu schopno spolehlivě odhadnout dopad, jelikož se události průběžně vyvíjejí. Dlouhodobější dopad výše uvedených událostí by mohl ovlivnit i objemy obchodů a peněžní toky. K datu sestavení této účetní závěrky Fond plní řádně své závazky v termínu splatnosti, a proto i nadále Fond uplatňuje zásadu nepřetržitého trvání společnosti.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021

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 2021 DO 31. PROSINCE 2021



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 obchodech v regionu střední a východní Evropy. Jako investiční ředitel byl zodpovědný za řadu projektů v České republice, na Ukrajině a v Rumunsku. V roce 2011 nastoupil do společnosti Perun Capital, private equity fondu se sídlem ve Vídni. V Perunu pracoval na řadě „tourneyround“ 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.



Petr Beneš

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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

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

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021



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.



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.

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 2021 DO 31. PROSINCE 2021

WOOD & Company investiční společnost, a.s.

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

Při výkonu funkce zastupuje:



RNDr. Jaroslav Krabec, CSc., CFA

Předseda představenstva od 13. listopadu 2009

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

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



Ing. Jan Sýkora, MBA

Člen představenstva od 20. června 2011

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

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

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

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

ŘÍZENÍ A SPRÁVA 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 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 odst. 2 zákona č. 563/1991, o účetnictví, aplikoval při sestavení účetní závěrky národní účetní standardy, jelikož aplikace mezinárodních standardů se na Fond, jakožto emitenta investičních cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaných trzích, uplatňuje od počátku účetního období, v němž k přijetí investičních cenných papírů k takovému obchodování došlo, nebo od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly investiční cenné papíry k takovému obchodování přijaty. Účetnictví a výkaznictví Fondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a interních postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy. Přístup do účetního systému Fondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Fondu je prováděna na dvou úrovních – interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE FONDU

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

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

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

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

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy a 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 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 sbírky listin na internetových stránkách obchodního rejstříku provozovaného Ministerstvem spravedlnosti ČR.

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

Do působnosti dle čl. 28.3 stanov Fondu patří:

- řídit činnost Fondu a zabezpečovat její obchodní vedení,
- vykonávat řídicí působnost ve smyslu právních předpisů upravujících obhospodařování a činnost investičních fondů,
- poskytovat součinnost administrátorovi potřebnou pro zajištění řádné administrace podfondů a vykonávat dohled nad jeho činností,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,

- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,
- měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- schvalovat vytvoření podfondu a určení jeho investiční strategie,
- rozhodovat o zrušení podfondu s likvidací,
- schvalovat změny statutu Fondu a jednotlivých podfondů,
- rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu Fondu, tedy zejm. dozorčí radě, investičnímu výboru nebo valné hromadě společnosti.

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

K jednotlivým podfondům se zřizují investiční výbory jako poradní orgány Fondu. O zřízení investičního výboru k určitému podfondu rozhoduje valná hromada Fondu. Valná hromada Fondu rovněž rozhoduje o počtu jeho členů a volí a odvolává jeho členy. V souladu s čl. 37.2 stanov působnost investičního výboru daného podfondu vykonává představenstvo Fondu, dokud valná hromada nerozhodne o zřízení investičního výboru jako samostatného orgánu k určitému podfondu. Ke dni vypracování této výroční zprávy valná hromada nerozhodla o zřízení investičního výboru, proto její působnost vykonává představenstvo Fondu. Podrobnosti ohledně působnosti a postavení investičních výborů ve vztahu k jednotlivým podfondům stanoví statuty podfondů.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY FONDU

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

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

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

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

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

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

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

Fond uvádí, že žádný ze členů představenstva a dozorčí rady nevlastní zakladatelské akcie Fondu, resp. jiný cenný papír zakládající obdobná práva, jaká mají vlastníci zakladatelských akcií Fondu. Členové představenstva a dozorčí rady ovšem vlastní investiční akcie Fondu. Na konci účetního období vlastnili v souhrnu členové představenstva 96 613 ks investičních akcií podfondu Retail a 13 666 ks investičních akcií podfondu Office. Členové dozorčí rady nevlastní žádné investiční akcie Fondu, resp. jeho podfondů.

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti představenstva Fondu. Členové představenstva a dozorčí rady vykonávají svoji funkci na základě jmenování valné hromady Fondu, a to bezúplatně.

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI UPLATŇOVANÉ NA VEDOUcí ORGÁN FONDU

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

STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

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

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie podfondu Retail a Office

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

Investiční akcie podfondu AUP Bratislava

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

OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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. Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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

VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH FONDU

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

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

VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY, VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

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

OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI

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

PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ ŘÍDICÍHO 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. j) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve které by byl Fond smluvní stranou a která by nabyla účinnosti, změnila se nebo zanikla v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí.

SMLOUVY MEZI FONDEM A ČLENY ŘÍDICÍHO ORGÁNU NEBO ZAMĚŠTNANCI 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 PAPÍRY 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 pouze u investičních akcií podfondu AUP Bratislava, a to v příloze 3 článku 3 statutu Fondu. S ohledem na tržní situaci u ostatních podfondů Fondu se dividendy nevyplácí, neboť je pro investory výhodnější realizovat nárůst hodnoty prostřednictvím reinvestic daného podfondu.

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

		2021
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. Od července 2016 má Podfond ve svém portfoliu 85 % podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o., která vlastní Obchodní a administrativní centrum HARFA na Praze 9 (dále jen „HARFA“). Od července 2019 má Podfond ve svém portfoliu stoprocentní podíl ve společnosti Krakov Holding s.r.o., která vlastní obchodní centrum Krakov na Praze 8. 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, a to s dlouhodobým horizontem. Podfond vydává třídu investičních akcií denominovanou v eurech (EUR) a třídu denominovanou v korunách českých (CZK). Měnové riziko EUR třídy nebude aktivně řízeno. Měnové riziko CZK třídy bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let.

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



KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	61 800 m ²	15 700 m ²
NOI (2021) ³	9,9 mil. EUR	3,2 mil. EUR
Průměrná obsazenost	88 %	99 %
Aktuální ocenění (RICS)	209,53 mil. EUR ⁴	
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	58,97 %	

¹ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2021 dle metodiky RICS (počítán 100% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o.)

² Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 114,39 % od založení podfondu dne 10. 6. 2016 do 31. 12. 2021 (EUR třída investičních akcií)

³ Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31. 12. 2021

⁴ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2021 dle metodiky RICS (počítán 100% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o.)

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 HARFA o rozloze 40 500 m² a z moderních kancelářských prostor HARFA Office park s celkovou pronajímatelnou plochou 21 300 m².

Administrativní budova se rozprostírá na 11 nadzemních patrech a nabízí flexibilní kancelářské prostory s nejvyššími mezinárodními 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 výhled na Prahu. Komplex navíc 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 nebo Intersport.

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 1600 míst.

Komplex budov byl navíc oceněn prestižním certifikátem energetické úspornosti Leed Gold.

Bezprostřední okolí společenského symbolu pražských Vysočan, nákupního centra Galerie Harfa a přilehlé administrativní budovy Harfa Office Park, prochází silným rozvojem. V roce 2019 byl do provozu uveden nejmodernější kongresový komplex v České republice - O2 Universum s celkovou kapacitou 10 tisíc návštěvníků. Komplex přímo sousedí s Harfou. Nové obyvatelé přivítá developerský projekt nabízející 249 bytových jednotek přímo vedle nákupního centra. Novou klientelu přináší také přilehlé administrativní objekty. Kancelářská budova Harfa Office Center s plochou více než 30 000 m², která byla dokončena během roku 2019, je sídlem společností CETIN a ISCARE. Obdobnou nájemní plochu nabídl 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.

Během následujících 4 let bude Harfa součástí největšího a nejmodernějšího pražského „hubu“ ve smyslu obchod-kanceláře-zábava-kongres-residence.

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum HARFA

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

HARFA Office Park

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

Obchodní centrum Krakov



CENTRUM KRAKOV.

Obchodní centrum Krakov se nachází v centrální části pražských Bohnic. Nájemníkům nabízí přibližně 15 100 m² prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

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

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

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum KRAKOV

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

VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU RETAIL PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2021 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU RETAIL PODFONU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2021 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2020	52,9119
31. 3. 2021	52,5291
30. 6. 2021	54,3321
30. 9. 2021	55,5925
31. 12. 2021	56,6073

WOOD & Company Retail podfond vydává od 29.6.2020 kromě eurové třídy investičních akcií také korunovou třídu investičních akcií, která umožňuje investovat do podfondu v CZK.

HODNOTA FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍCH PĚT UPLYNULÝCH OBDOBÍ

	2017	2018	2019	2020	2021
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	51 068 082	59 983 685	77 140 825	73 626 618	76 125 285
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii na konci období v eurové třídě (EUR)	1,4952	1,7563	1,9104	1,9961	2,1439
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	N/A	N/A	N/A	52,9119	56,6073

K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu celkem 34 767 599 kusů investičních akcií Retail podfondu eurové třídy.
K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu celkem 771 615 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 32 724 tis. Kč.
Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 647 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 216 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	26 855 180,98	68 680 000,00	73,20
UVA120180	Poskytnutá půjčka Krakov Holding	8 849 557,52	9 927 236,97	10,58
08155381	Krakov Holding s.r.o.	3 318 335,17	7 310 000,00	7,79
bú-EUR	suma bú EUR	5 019 557,39	5 007 612,48	5,34
bú-CZK	suma bú CZK	1 872 282,81	1 872 282,81	2,00

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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 zisku a ztráty

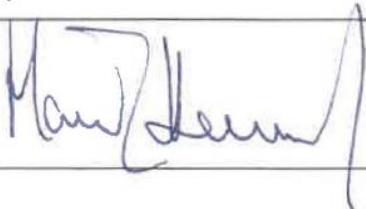
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2022.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND
VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2021

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	23
ROZVAHA K 31.12.2021	25
PODROZVAHA K 31.12.2021	27
PODROZVAHA K 31.12.2021	28
PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU	29
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	30
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU	31
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu.....	31
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	32
2.1 Účetní principy.....	32
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	32
2.3 Zachycení operací v cizích měnách.....	32
2.4 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021).....	32
2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020).....	36
2.6 Daně.....	36
2.7 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	36
2.8 Emitované dluhové cenné papíry.....	36
2.9 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	36
2.10 Vlastní kapitál Podfondu.....	36
2.11 Regulační požadavky.....	36
2.12 Změny účetních metod.....	36
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	38
3.1 Čisté úrokové výnosy.....	38
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí.....	38
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	38
3.4 Správní náklady.....	38
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	39
4.1 Pohledávky za bankami.....	39
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	39
4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	39
4.4 Ostatní pasiva.....	40
4.5 Emitované vlastní dluhopisy.....	40
4.6 Kapitálové fondy.....	40
4.6.1 Eurová třída.....	40
4.6.2 Korunová třída.....	40
4.7 Daň z příjmu a odložená daňová pohledávka / závazek.....	41
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	41
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	41
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	43
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	43
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	43

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	12,078	12,153
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	-11,202	-5,332
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-11,202	-5,332
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-45,619	-30,697
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-8,335	38,116
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-216	-236
a)	náklady na zaměstnance	15	0	0
aa)	mzdy a platy	16	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	18	0	0
b)	ostatní správní náklady	19	-216	-236
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	21	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	22	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	23	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	25	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	26	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	27	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	28	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	29	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	31	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	32	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	33		0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	35	0	0
b)	tvorba rezerv na záruky	36	0	0
c)	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk. ztráty z postoupení pohledávek	37	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
d)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	38	0	0
14.	Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0
15.	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
16.	Použití ostatních rezerv	41	0	0
17.	Tvorba ostatních rezerv	42	0	0
18.	Použití ostatních opravných položek	43	0	0
19.	Tvorba ostatních opravných položek	44	0	0
20.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	45	-53,293	14,004
21.	Mimořádné výnosy	46	0	0
22.	Mimořádné náklady	47	0	0
23.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	48	0	0
24.	Daň z příjmů	49	21	-2,322
25.	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných a přidružených společností	50	0	0
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	-53,272	11,683

ROZVAHA K 31.12.2021

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Úprava	Čistá částka	Minulé účetní období	
		Hrubá částka				
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	
b)	Ostatní	4	0	0	0	
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	171,034	0	171,034	32,904
a)	splatné na požádání	6	171,034	0	171,034	32,904
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	266,820	0	266,820	254,742
a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
b)	ostatní pohledávky	10	266,820	0	266,280	254,742
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
a)	vládních institucí	12	0	0	0	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	1,889,211	0	1,889,211	1,870,844
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	1,889,211	0	1,889,211	1,870,844
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	5,321	0	5,321	511
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		2,332,387	0	2,332,387	2,159,001

ROZVAHA K 31.12.2021

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
a)	splatné na požádání	32	0	0
b)	ostatní závazky	33	0	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
a)	splatné na požádání	35	0	0
	V tom: úsporné	36	0	0
b)	ostatní závazky	37	0	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0	0
	bc) termínové se splatností	40	0	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	285,542	101,819
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	280,707	100,730
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	4,834	1,089
4.	Ostatní pasiva	45	154,371	124,852
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0	0
6.	Rezervy	47	0	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0	0
b)	na daně	49	0	0
c)	ostatní	50	0	0
7.	Podřízené závazky	51	0	0
8.	Základní kapitál	52	0	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0	0
9.	Vlastní akcie	54	0	0
10.	Emisní ážio	55	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0	0
	V tom: rizikový fond	61	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
13.	Kapitálové fondy	63	940,720	1,010,150
14.	Oceňovací rozdíly	64	1,139,000	1,056,153
a)	Z majetku a závazků	65	0	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
c)	z přepočtu účastí	67	1,139,000	1,056,153
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-133,973	-145,656
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-53,272	11,683
17.	PASIVA CELKEM	70	2,332,387	2,159,001

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0
a)	Přísliby	72	0
b)	záruky a ručení	73	0
c)	záruky ze směnek	74	0
d)	záruky z akreditivů	75	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0
a)	nemovitě zástavy	77	0
b)	peněžní zástavy	78	0
c)	cenné papíry	79	0
d)	Ostatní	80	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0
b)	s měnovými nástroji	83	0
c)	s akciovými nástroji	84	0
d)	s komoditními nástroji	85	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	224,835
a)	s úrokovými nástroji	87	0
b)	s měnovými nástroji	88	224,835
c)	s akciovými nástroji	89	0
d)	s komoditními nástroji	90	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0
b)	Na měnové nástroje	94	0
c)	Na akciové nástroje	95	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0
	z toho: cenné papíry	100	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	2,332,387
	z toho: cenné papíry	102	1,889,211
			1,870,844

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Přijaté přísliby a záruky	103	0	0
a)	Přísliby	104	0	0
b)	záruky a ručení	105	0	0
c)	záruky ze směnek	106	0	0
d)	záruky z akreditivů	107	0	0
2.	Přijaté zástavy	108	0	0
a)	nemovitě zástavy	109	0	0
b)	peněžní zástavy	110	0	0
c)	cenné papíry	111	0	0
d)	ostatní zástavy	112	0	0
e)	kolaterály - cenné papíry	113	0	0
3.	Závazky ze spotových operací	114	0	0
a)	s úrokovými nástroji	115	0	0
b)	s měnovými nástroji	116	0	0
c)	s akciovými nástroji	117	0	0
d)	s komoditními nástroji	118	0	0
4.	Závazky z pevných termínových operací	119	219,946	0
a)	s úrokovými nástroji	120	0	0
b)	s měnovými nástroji	121	219,946	0
c)	s akciovými nástroji	122	0	0
d)	s komoditními nástroji	123	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	124	0	0
5.	Závazky z opcí	125	0	0
a)	na úrokové nástroje	126	0	0
b)	na měnové nástroje	127	0	0
c)	na akciové nástroje	128	0	0
d)	na komoditní nástroje	129	0	0
e)	na úvěrové nástroje	130	0	0
6.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	131	0	0
	z toho: cenné papíry	132	0	0
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	133	0	0
	z toho: cenné papíry	134	0	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31.12.2019	0	0	1,212,867	0	-116,833	892,954	-28,823	1,960,165
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	-28,823	0	28,823	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	-202,717	0	0	0	0	-202,717
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	163,199	0	163,199
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	11,683	11,683
Stav k 31.12.2020	0	0	1,010,150	0	-145,656	1,056,153	11,683	1,932,330
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	11,683	0	-11,683	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	-69,430	0	0	0	0	-69,430
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	82,846	0	82,846
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-53,272	-53,272
Stav k 31.12.2021	0	0	940,721	0	-133,973	1,138,999	-53,272	1,892,474

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company Retail (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.

1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

2.1 Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na základě účetnictví Podfondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka 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. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky 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. Nejvýznamnější odhady se týkají ocenění účastí s rozhodujícím vlivem, a to s ohledem na skutečnost, že oceňované entity nejsou obchodované na veřejném trhu.

Podfond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Podfond zahájil činnost 10. června 2016.

2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.3 Zachycení operací v cizích měnách

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

2.4 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021)

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 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.

Obchodní model

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

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

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

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

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

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

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

Do portfolia FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolia FVOCI kapitálové nástroje v roce 2021 nevyužila.

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

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

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období 2021 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení podílových listů flexibilní investiční strategií, zaměřenou na různé druhy finančních aktiv (zejména akcie, dluhopisy, komodity) na globálních finančních trzích 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.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL. Nakoupená finanční aktiva jsou podle svoji povahy v Rozvaze vykazována jako Dluhové cenné papíry nebo Akcie, podílové listy a ostatní podíly.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné h datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 8 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 směniti finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

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

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

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

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

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

Fond nadržel v roce 2020 ani 2021 žádné finanční závazky oceňované reálnou hodnotou.

Ostatní finanční závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držení dluhových cenných papírů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány samostatně na řádku výnosy z dluhových cenných papírů. Úrokové výnosy z těchto dluhopisů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Výnosy z dividend jsou vykázány v okamžiku, kdy Fondu vzniká právo na podíl na dividendu, tyto výnosy jsou vykázány na řádku Výnosy z ostatních akcií a podílů.

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

Nájemní smlouvy

V souladu s požadavkem vykazování a oceňování finančních nástrojů v souladu s IFRS Fond od 1.1.2021 aplikoval standard IFRS 16 nájemní smlouvy.

Fond v roli nájemce vykazuje aktivum z práva k užívání najatého aktiva a související závazek z leasingu v rozvaze s výjimkou nájemních smluv, kdy:

- doba nájmu není delší než 12 měsíců,
- podkladové aktivum má nízkou pořizovací hodnotu.

Aktivum z práva k užívání

Aktivum z práva k užívání je na počátku oceněno v pořizovací ceně, která zahrnuje:

- prvotní ocenění závazku z leasingu,
- leasingové platby provedené k počátku nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek,
- počáteční přímé náklady,

Aktivum z práva k užívání je vykazováno v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ a je rovnoměrně odepisováno po dobu do konce ekonomické životnosti podkladového aktiva nebo do konce nájmu, a to podle toho, které z těchto období skončí dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasing

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou k datu prvotního vykázání uhrazeny. Leasingové platby jsou diskontovány úrokovou sazbou (přírůstkovou úrokovou mírou), kterou by nájemce musel hradit, pokud by si vypůjčil peněžní prostředky k nákupu podkladového aktiva při zohlednění podmínek, které souvisejí s leasingem (tj. doba trvání leasingu/úvěru, výše úvěru apod.). Následně je závazek z leasingu přeceněn (modifikace leasingu), pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb (např. z důvodu změny ve vyhodnocení, zda a kdy dojde k prodloužení nebo předčasnému ukončení leasingu apod.). Pokud je závazek z leasingu takto přeceněn (modifikován), pak dojde i k úpravě ocenění aktiva z práva k užívání. Pokud je aktivum z práva k užívání nulové, pak je dané přecenění závazku z leasingu zaúčtováno přes výkaz zisku a ztráty. Závazek z leasingu je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“. Náklady na úroky vyplývající ze závazku z leasingu jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Fond neměl v roce 2021 ani 2020 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020)

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

2.6 Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykazaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro základní investiční fondy 5 %.

2.7 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečeňovány 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 oceňují emisní cenou včetně přímých nákladů emise. Následně jsou přečeňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

2.9 Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účast s rozhodujícím vlivem. Účasti se přečeňují na základě znaleckého posudku vyhotoveného externím znalcem 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 vlastního kapitálu Oceňovací rozdíly.

2.10 Vlastní kapitál Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány 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.

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.

2.12 Změny účetních metod

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Dopady použití těchto standardů na vykazování a oceňování finančních nástrojů k 1. 1. 2021 shrnuty v následující tabulce

Finanční aktiva	Klasifikace 31.12.2020	Ocenění 31.12.2020	Způsob ocenění 31.12.2020	Klasifikace 1.1.2021	Ocenění 1.1.2021	Způsob ocenění 31.12.2021
Pohledávky za bankami	Úvěry a pohledávky	32,904	Naběhlá hodnota	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	32,904	Naběhlá hodnota
Pohledávky za nebankovními subjekty	Úvěry a pohledávky	254,742	Reálná hodnota	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	254,742	Reálná hodnota

Účasti s rozhodujícím vlivem	Realizovatelné akcie	1,870,844	Reálná hodnota	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu	1,870,844	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	Finanční závazky	101,819	Reálná hodnota	Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	101,819	Reálná hodnota
Ostatní aktiva	Úvěry a pohledávky	511	Naběhlá hodnota	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	511	Naběhlá hodnota
Ostatní pasiva	Finanční závazky	124,852	Naběhlá hodnota	Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou	124,852	Naběhlá hodnota

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12,078	12,153
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	12,078	12,153
Náklady na úroky a podobné náklady	-11,202	-5,332
Čisté úrokové výnosy celkem	876	6,821

Podfond v roce 2021 a 2020 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-45,619	-30,697
na výkon funkce depozitáře	-647	-675
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-32,724	-29,086
ostatní	-12,248	-936
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-45,619	-30,697

Fixní manažerský poplatek 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 hrazena 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. daně z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2021	2020
Kurzové rozdíly	-8,335	3,796
Ostatní	0	34,320
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-8,335	38,116

3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2021	2020
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-216	-236
Správní náklady celkem	-216	-236

Náklady na audit představují 216 tis. Kč (2020: 236 tis. Kč).

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	171,034	32,904
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	171,034	32,904

4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Krakov Holding s.r.o.	266,820	254,742
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	266,820	254,742

4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Podíl podfondu*	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Ostatní složky kapitálu (CZK)	Požizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
Krakov Holding s.r.o.**	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	101,000	98,454,000	82,494	181,727
C & R Developments s.r.o.***	85%	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	800,000	938,304,000	667,620	1,707,385
CK Energo, s.r.o.****	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100,000	394,000	100	100

* Uvedené procentuální podíly představují zároveň podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celá procenta.

** Společnost Krakov Holding s.r.o. neměla k datu sestavení výkazů Podfondu hotové auditované výkazy.

*** Společnost C&R Developments s.r.o. má sestavené výkazy k datu 31.12.2021, výkazy jsou auditovány společností Ernst & Young Audit, s.r.o.

**** Společnost CK Energo, s.r.o. není auditována.

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 pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2021	Stav 31.12.2020
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	135,395	108,973
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	18,431	12,826
Závazky vůči depozitáři	52	55
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	210	230
Daňové závazky	0	2,256
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní závazky	282	512
Ostatní pasiva celkem	154,371	124,852

4.5 Emitované vlastní dluhopisy

V roce 2017 Podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 4.00 %, v nominální hodnotě 100,000 tis. Kč a s datem splatnosti 22. března 2021. V roce 2017 prodala část těchto dluhopisů (v nominální hodnotě 78,428 tis. Kč) individuálním investorům. Zbývající část emise byla prodána v roce 2018. 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 2021 prodal část těchto dluhopisů (v nominální hodnotě 280,707 tis. Kč) individuálním investorům.

4.6 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 15. června 2016. V roce 2021 byly upsány vedle investičních akcií v eurech i investiční akcie v korunové třídě.

4.6.1 Eurová třída

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. Kč)
Zůstatek k 31. prosinci 2020	36,488,077	37,961	990,150
Investiční akcie vydané	157,295	326	8,296
Investiční akcie odkoupené	-1,877,773	-3,864	-98,725
Zůstatek k 31. prosinci 2021	34,767,599	34,423	899,721

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii platná k 31. prosinci 2021, tj. poslední hodnota schválená depozitářem Fondu, činí 2,1439 EUR (k 31. prosinci 2020 1,9961 EUR).

4.6.2 Korunová třída

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. Kč)
Zůstatek k 31. prosinci 2020	393,033	20,000
Investiční akcie vydané	378,582	21,000
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	771,615	41,000

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2021, tj. poslední hodnota schválená depozitářem Fondu, činí 56,6073 Kč u korunové třídy (k 31. prosinci 2020 52,9119 Kč).

4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-53,272	14,004
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	51,520	32,262
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	0	0
Mezisoučet	-1,752	46,266
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	2,313
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0
Daň vztahující se k předchozímu období	-21	9

Na základě předběžné kalkulace daně z příjmů za zdaňovací období 2021 byla vykázána daňová ztráta.

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2021 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2021 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 2,332,387 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 2,159,001 tis. Kč).

6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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.

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

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

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

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

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.

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.

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	171,034	0	0	0	0	171,034
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	266,820	0	0	266,820
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,889,211	1,889,211
Ostatní aktiva	1,203	4,118	0	0	0	5,321
Aktiva celkem	172,237	4,118	266,820	0	1,889,211	2,332,387
Závazky z dluhových cenných papírů	0	285,542	0	0	0	285,542
Ostatní pasiva	154,371	0	0	0	0	154,371
Pasiva celkem	154,371	285,542	0	0	0	439,913
Čisté riziko likvidity k 31.12.2021	17,866	-281,424	266,820	0	1,889,211	1,892,475

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	32,904	0	0	0	0	32,904
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	254,742	0	254,742
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,870,844	1,870,844
Ostatní aktiva	511	0	0	0	0	511
Aktiva celkem	33,415	0	0	254,742	1,870,844	2,159,001
Závazky z dluhových cenných papírů	101,819	0	0	0	0	101,819
Ostatní pasiva	124,852	0	0	0	0	124,852
Pasiva celkem	226,671	0	0	0	0	226,671
Čisté riziko likvidity k 31.12.2020	-193,255	0	0	254,742	1,870,844	1,932,330

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	171,034	0	0	0	0	171,034
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	266,820	0	0	266,820
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,889,211	1,889,211
Ostatní aktiva	1,203	4,118	0	0	0	5,321
Aktiva celkem	172,237	4,118	266,820	0	1,889,211	2,332,387
Závazky z dluhových cenných papírů	0	285,542	0	0	0	285,542
Ostatní pasiva	154,371	0	0	0	0	154,371
Pasiva celkem	154,371	285,542	0	0	0	439,913

Čisté úrokové riziko k 31.12.2021						
	17,866	-281,424	266,820	0	1,889,211	1,892,475
	<i>(v tisících Kč)</i>					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	32,904	0	0	0	0	32,904
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	254,742	0	254,742
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,870,844	1,870,844
Ostatní aktiva	511	0	0	0	0	511
Aktiva celkem	33,415	0	0	254,742	1,870,844	2,159,001
Závazky z dluhových cenných papírů	101,819	0	0	0	0	101,819
Ostatní pasiva	124,852	0	0	0	0	124,852
Pasiva celkem	226,671	0	0	0	0	226,671
Čisté úrokové riziko k 31.12.2020	-193,255	0	0	254,742	1,870,844	1,932,330

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

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 224,835 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota 2021 (tis. EUR)	Reálná hodnota 2021 (tis. EUR)
EUR	8,847	166

7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neneviduje k 31. prosinci 2021 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Retail podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Retail podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 českými účetními předpisy 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 nepřetržitosti a použití předpokladu nepřetržitosti 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 nepřetržitosti 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 29. dubna 2022

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



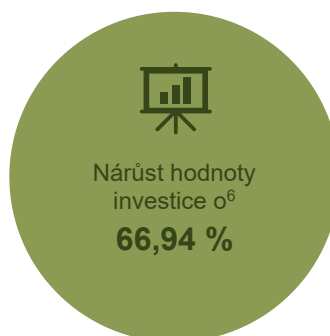
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

		2021
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 potenciálně¹ 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 deonominovanou v eurech (EUR) a třídu denominovanou v korunách českých (CZK). Měnové riziko EUR třídy nebude aktivně řízeno. Měnové riziko CZK třídy bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je dlouhodobý, a to minimálně 5 let. Výkonnost portfolia Podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.



KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

		2021
Celková pronajímatelná plocha		172 100 m ²
Počet aktiv		7
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze a Bratislavě	
NOI ⁷		27,09 mil. EUR
Průměrná obsazenost		94,85 %
WAULT		4,20 let
Aktuální ocenění (RICS)		365,5 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů		58,29 %

⁵ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2021 dle metodiky RICS

⁶ Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 66,94 % od založení podfondu dne 30. 6. 2017 do 31. 12. 2021 (EUR třída investičních akcií)

⁷ Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31. 12. 2021

AKTIVA V PORTFOLIU

Aupark Tower



aupark tower

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

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

Klíčové ukazatele

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

Westend Tower



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

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

Klíčové ukazatele

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

Lakeside Park



LAKESIDE PARK

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 navíc umožňuje výstavbu dalších dvou fází projektu. Na fázi výstavby další kancelářské budovy o kapacitě cca 13 500 m² GLA již bylo uděleno stavební i územní povolení.

Nemovitosti byl udělen certifikát kvality a udržitelnosti BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

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

BBC 5



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

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

Budově byl přidělen uznávaný ekologický certifikát BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

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

Hadovka Office Park



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

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

Hadovka byla ohodnocena ratingem BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

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

The Greenline



THE GREENLINE

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 5 G, 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
Pronajimatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	17 500 m ²
Počet pater	11 (z toho 7 nadzemních a 4 podzemní)
Parkování	1:63 (236 míst)
Datum kolaudace a developer	2015, Karimpol
Datum akvizice	listopad 2019

BBC 1 & BBC 1 Plus



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

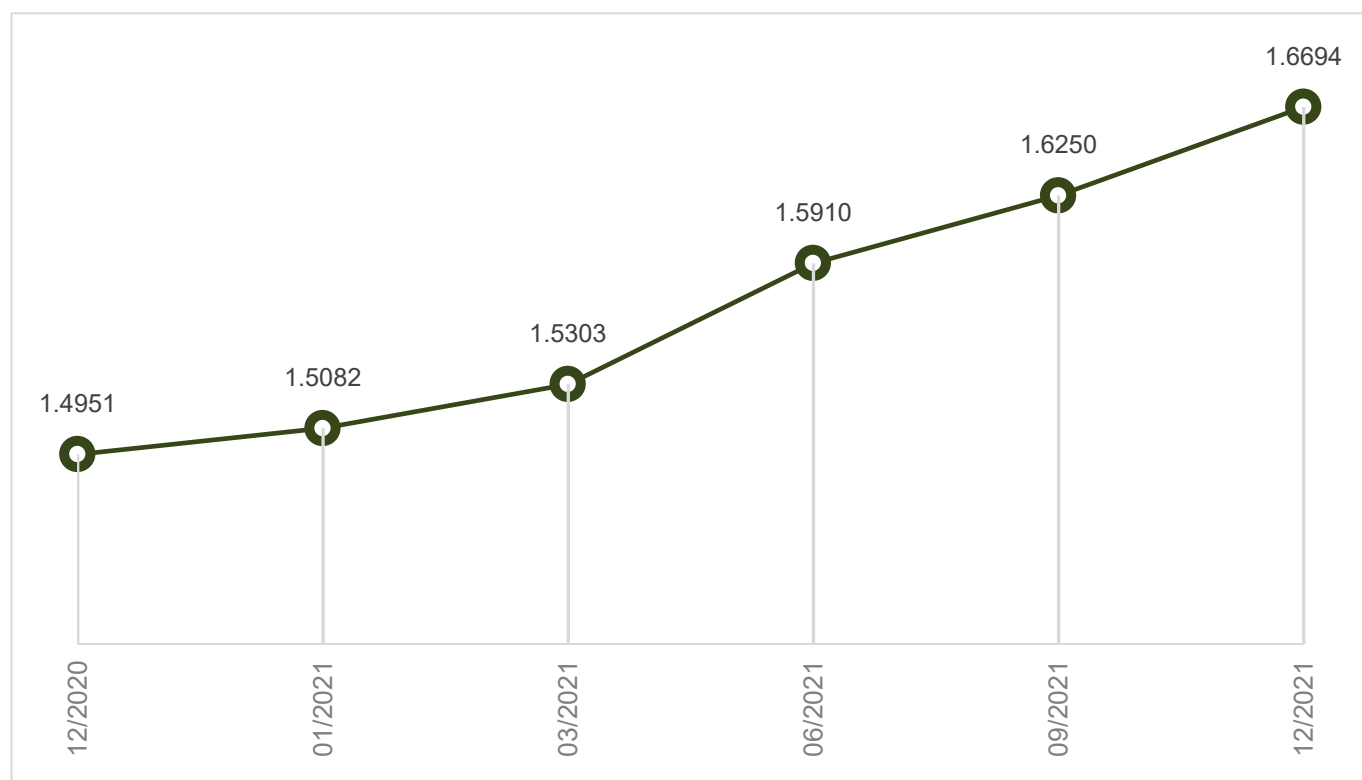
Dostupnost, efektivní provoz budovy a konkurenceschopná úroveň nájemného zaručují vysokou oblíbenost budov mezi nájemníky, jejímž důsledkem je diverzifikované nájemné a stabilní peněžní toky.

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

Klíčové ukazatele

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

VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2021 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2021 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2020	39,6888
29. 1. 2021	39,9429
31. 3. 2021	40,5929
30. 6. 2021	42,1214
30. 9. 2021	43,0287
31. 12. 2021	44,2073

WOOD & Company Office podfond od 29. 6. 2020 vydává kromě eurové třídy investičních akcií také korunovou třídu, která umožňuje investovat do podfondu v CZK.

HODNOTA FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍCH PĚT UPLYNULÁ OBDOBÍ

	2017	2018	2019	2020	2021
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	5 419 560	90 208 359	110 378 776	119 436 178	162 985 413
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1,0940	1,2575	1,3797	1,4951	1,6694
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	N/A	N/A	N/A	39,6888	44,2073

K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu celkem 84 581 231 kusů investičních akcií Office podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu celkem 12 249 180 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 80 055 tis. Kč. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 647 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 381 tis. Kč.

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 (%)
bú-EUR	suma bú EUR	31 131 835,11	30 627 233,60	16,54
35930691	Aupark Tower Bratislava	7 754 460,48	18 030 000,00	9,74
35945583	BBC Five ABC	5 462 420,52	16 840 000,00	9,10
35889063	Lakeside Office 1	8 456 039,54	14 630 000,00	7,90
UVA120185	poskytnutá půjčka-Aupark Tower Bratislava	13 173 290,43	12 974 222,22	7,01
07034661	Hadovka Holding s.r.o. - Hadovka Office	5 272 095,75	12 460 000,00	6,73
UVA125830	poskytnutá půjčka - Hadovka Holding	10 653 178,27	11 480 772,40	6,20
UVA122580	poskytnutá půjčka - Greenline Holding	10 091 618,80	10 847 113,31	5,86
UVA131808	poskytnutá půjčka - BBC I	9 918 443,28	9 912 986,11	5,35
UVA122437	poskytnutá půjčka - Lakeside Office 1	8 821 399,84	9 231 861,11	4,99
UVA126296	poskytnutá půjčka - BBC Five	7 154 867,26	7 710 694,44	4,16
35789948	Dúbravská 2, s.r.o. - Westend Tower	5 381 747,97	7 530 000,00	4,07
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3 605 115,58	7 400 000,00	4,00
35752408	BBC I	3 956 266,28	5 220 000,00	2,82
bú-CZK	suma bú CZK	3 922 138,30	3 922 138,30	2,12
51858231	ZVE Slovakia s.r.o.	2 579 022,70	2 650 000,00	1,43

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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 zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2022.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND
VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2021

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	58
ROZVAHA K 31.12.2021	60
PODROZVAHA K 31.12.2021	62
PODROZVAHA K 31.12.2021	63
PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU	64
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	65
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	66
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu.....	66
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	66
2.1 Účetní principy	66
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu	67
2.3 Zachycení operací v cizích měnách	67
2.4 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021).....	67
2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020).....	70
2.6 Daně	70
2.7 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy	71
2.8 Emitované dluhové cenné papíry.....	71
2.9 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	71
2.10 Vlastní kapitál Podfondu.....	71
2.11 Regulační požadavky	71
2.12 Změny účetních metod	71
2.13 Oprava ve vykazování	72
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	72
3.1 Čisté úrokové výnosy.....	72
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	72
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	73
3.4 Správní náklady	73
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	74
4.1 Pohledávky za bankami.....	74
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	74
4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	75
4.4 Emitované vlastní dluhopisy.....	76
4.5 Ostatní pasiva	76
4.6 Kapitálové fondy	76
4.6.1 Eurová třída.....	76
4.6.2 Korunová třída.....	77
4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	77
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	78
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	78
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	80
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	80
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	80

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	74,972	68,777
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	-11,865	-11,548
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-11,865	-11,548
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	0	18,047
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-83,542	-60,794
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-66,916	50,099
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-381	-416
a)	náklady na zaměstnance	15	0	0
aa)	mzdy a platy	16	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	18	0	0
b)	ostatní správní náklady	19	-381	-416
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	21	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	22	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	23	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	25	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	26	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	27	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	28	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	29	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	31	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	32	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	33		0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	35	0	0
b)	tvorba rezerv na záruky	36	0	0
c)	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk. ztráty z postoupení pohledávek	37	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
d)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	38	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	41	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	42	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	43	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	44	-87,732	64,164
20.	Daň z příjmů	45	-251	-4,069
21.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	46	-87,983	60,095

ROZVAHA K 31.12.2021

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období			Minulé účetní období	
		Hrubá částka	Úprava	Čistá částka		
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	
b)	Ostatní	4	0	0	0	
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	858,897	0	858,897	216,589
a)	splatné na požádání	6	858,897	0	858,897	216,589
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	1,581,424	0	1,581,424	1,384,732
a)	splatné na požádání	9	1,581,424	0	1,581,424	1,384,732
b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	Dluhové cenné papíry	11	39,777	0	39,777	0
a)	vládních institucí	12	39,777	0	39,777	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	2,107,162	0	2,107,162	1,836,625
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	2,107,162	0	2,107,162	1,836,625
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	15,454	0	15,454	5,486
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		4,602,714	0	4,602,714	3,443,432

ROZVAHA K 31.12.2021

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0
a)	splatné na požádání	32	0
b)	ostatní závazky	33	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0
a)	splatné na požádání	35	0
	V tom: úsporné	36	0
b)	ostatní závazky	37	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0
	bc) termínové se splatností	40	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	235,662
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	234,342
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	1,320
4.	Ostatní pasiva	45	315,235
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0
6.	Rezervy	47	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0
b)	na daně	49	0
c)	ostatní	50	0
7.	Podřízené závazky	51	0
8.	Základní kapitál	52	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0
9.	Vlastní akcie	54	0
10.	Emisní ážio	55	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0
	V tom: rizikový fond	61	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0
13.	Kapitálové fondy	63	3,005,000
14.	Oceňovací rozdíly	64	1,102,423
a)	Z majetku a závazků	65	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0
c)	z přepočtu účastí	67	1,102,423
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	32,378
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-87,983
17.	PASIVA CELKEM	70	4,602,714
			3,443,432

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0	0
a)	Přísliby	72	0	0
b)	záruky a ručení	73	0	0
c)	záruky ze směnek	74	0	0
d)	záruky z akreditivů	75	0	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0	0
a)	nemovitě zástavy	77	0	0
b)	peněžní zástavy	78	0	0
c)	cenné papíry	79	0	0
d)	Ostatní	80	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	527,511	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0	0
b)	s měnovými nástroji	83	527,511	0
c)	s akciovými nástroji	84	0	0
d)	s komoditními nástroji	85	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0	0
b)	s měnovými nástroji	88	0	0
c)	s akciovými nástroji	89	0	0
d)	s komoditními nástroji	90	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0	0
b)	Na měnové nástroje	94	0	0
c)	Na akciové nástroje	95	0	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0	0
	z toho: cenné papíry	100	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	4,602,714	3,443,432
	z toho: cenné papíry	102	2,107,162	1,836,625

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
a)	Přísliby	0	0
b)	záruky a ručení	0	0
c)	záruky ze směnek	0	0
d)	záruky z akreditivů	0	0
2.	Přijaté zástavy	0	0
a)	nemovitě zástavy	0	0
b)	peněžní zástavy	0	0
c)	cenné papíry	0	0
d)	ostatní zástavy	0	0
e)	kolaterály - cenné papíry	0	0
3.	Závazky ze spotových operací	514,652	0
a)	s úrokovými nástroji	0	0
b)	s měnovými nástroji	514,652	0
c)	s akciovými nástroji	0	0
d)	s komoditními nástroji	0	0
4.	Závazky z pevných termínových operací	0	0
a)	s úrokovými nástroji	0	0
b)	s měnovými nástroji	0	0
c)	s akciovými nástroji	0	0
d)	s komoditními nástroji	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	0	0
5.	Závazky z opcí	0	0
a)	na úrokové nástroje	0	0
b)	na měnové nástroje	0	0
c)	na akciové nástroje	0	0
d)	na komoditní nástroje	0	0
e)	na úvěrové nástroje	0	0
6.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
	z toho: cenné papíry	0	0
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0
	z toho: cenné papíry	0	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31.12.2019	0	2,332,891	0	-19,559	499,551	-8,158	2,804,725
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	-8,158	0	8,158	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	-31,325	0	0	0	0	-31,325
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	301,108	0	301,108
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	60,095	60,095
Stav k 31.12.2020	0	2,301,566	0	-27,717	800,659	60,095	3,134,602
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	60,095	0	-60,095	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	703,433	0	0	0	0	703,433
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	301,764	0	301,764
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-87,983	-87,983
Stav k 31.12.2021	0	3,005,000	0	32,378	1,102,423	-87,983	4,051,818

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021**

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. č. 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.

1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY K 31. PROSINCI 2021

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

2.1 Účetní principy

Účetní závěrka Podfonde byla sestavena na základě účetnictví Podfonde vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka 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. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fond 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. Nejvýznamnější

odhady se týkají ocenění účastí s rozhodujícím vlivem, a to s ohledem na skutečnost, že oceňované entity nejsou obchodované na veřejném trhu.

Podfond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Podfond zahájil činnost 25. května 2017.

2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.3 Zachycení operací v cizích měnách

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

2.4 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021)

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný

obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

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

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

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

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

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

Do portfolia FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolia FVOCI kapitálové nástroje v roce 2021 nevyužila.

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

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

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období 2021 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení podílových listů flexibilní investiční strategií, zaměřenou na různé druhy finančních aktiv (zejména akcie, dluhopisy, komodity) na globálních finančních trzích 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.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL. Nakoupená finanční aktiva jsou podle svoji povahy v Rozvaze vykazována jako Dluhové cenné papíry nebo Akcie, podílové listy a ostatní podíly.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné h datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 8 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 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 nesouad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Fond nedržel v roce 2020 ani 2021 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 Fond vzniká právo na podíl na dividendu, tyto výnosy jsou vykázány na řádku Výnosy z ostatních akcií a podílů.

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

Nájemní smlouvy

V souladu s požadavkem vykazování a oceňování finančních nástrojů v souladu s IFRS Fond od 1.1.2021 aplikoval standard IFRS 16 nájemní smlouvy.

Fond v roli nájemce vykazuje aktivum z práva k užívání najatého aktiva a související závazek z leasingu v rozvaze s výjimkou nájemních smluv, kdy:

- doba nájmu není delší než 12 měsíců,
- podkladové aktivum má nízkou pořizovací hodnotu.

Aktivum z práva k užívání

Aktivum z práva k užívání je na počátku oceněno v pořizovací ceně, která zahrnuje:

- prvotní ocenění závazku z leasingu,
- leasingové platby provedené k počátku nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek,
- počáteční přímé náklady,

Aktivum z práva k užívání je vykazováno v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ a je rovnoměrně odepisováno po dobu do konce ekonomické životnosti podkladového aktiva nebo do konce nájmu, a to podle toho, které z těchto období skončí dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasing

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou k datu prvotního vykázání uhrazeny. Leasingové platby jsou diskontovány úrokovou sazbou (přírůstkovou úrokovou mírou), kterou by nájemce musel hradit, pokud by si vypůjčil peněžní prostředky k nákupu podkladového aktiva při zohlednění podmínek, které souvisejí s leasingem (tj. doba trvání leasingu/úvěru, výše úvěru apod.). Následně je závazek z leasingu přeceněn (modifikace leasingu), pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb (např. z důvodu změny ve vyhodnocení, zda a kdy dojde k prodloužení nebo předčasnému ukončení leasingu apod.). Pokud je závazek z leasingu takto přeceněn (modifikován), pak dojde i k úpravě ocenění aktiva z práva k užívání. Pokud je aktivum z práva k užívání nulové, pak je dané přecenění závazku z leasingu zaúčtováno přes výkaz zisku a ztráty. Závazek z leasingu je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“. Náklady na úroky vyplývající ze závazku z leasingu jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Fond neměl v roce 2021 ani 2020 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020)

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

2.6 Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro základní investiční fondy 5 %.

2.7 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečteny 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 oceňují emisní cenou včetně přímých nákladů emise. Následně jsou přečteny na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

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 se přečtují 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 vlastního kapitálu Oceňovací rozdíly.

2.10 Vlastní kapitál Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány 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.

Přijátá hotovost od klientů na upsání nových investičních akcií se zachytí jako závazek v Ostatních pasivech až do dne přecenění. Na základě přecenění se upisují nové akcie.

2.11 Regulační požadavky

Fond podléhá 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.

2.12 Změny účetních metod

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Dopady použití těchto standardů na vykazování a oceňování finančních nástrojů k 1. 1. 2021 shrnuty v následující tabulce

Finanční aktiva	Klasifikace 31.12.2020	Ocenění 31.12.2020	Způsob ocenění 31.12.2020	Klasifikace 1.1.2021	Ocenění 1.1.2021	Způsob ocenění 31.12.2021
Pohledávky za bankami	Úvěry a pohledávky	216,589	Naběhlá hodnota	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	216,589	Naběhlá hodnota
Pohledávky za nebankovními subjekty	Úvěry a pohledávky	1,384,732	Reálná hodnota	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	1,384,732	Reálná hodnota
Účasti s rozhodujícím vlivem	Realizovatelné akcie	1,836,625	Reálná hodnota	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu	1,836,625	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	Finanční závazky	224,207	Reálná hodnota	Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	224,207	Reálná hodnota
Ostatní aktiva	Úvěry a pohledávky	5,486	Naběhlá hodnota	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	5,486	Naběhlá hodnota

Ostatní pasiva	Finanční závazky	64,622	Naběhlá hodnota	Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou	64,622	Naběhlá hodnota
-----------------------	------------------	--------	-----------------	--	--------	-----------------

2.13 Oprava ve vykazování

Společnost překlasifikovala ve výkazy zisku z ztráty pro rok 2021 kurzové ztráty z přecenění dluhopisů ve výši 5,483 tis. Kč z položky Náklady na úroky a podobné náklady na položku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací, stejná změna byla provedena i pro minulé účetní období. Jedná se o opravu chyby ve vykazování, kdy část kurzových rozdílů byla mapována na řádek Náklady na úroky a podobné náklady.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	74,972	68,777
V tom: úroky z dluhových cenných papírů	1,072	0
Náklady na úroky a podobné náklady	-11,865	-11,548
Čisté úrokové výnosy celkem	63,107	57,229

Podfond v roce 2021 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-83,542	-60,794
na výkon funkce depozitáře	-647	-675
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-80,055	-58,810
ostatní	-2,840	-1,310
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-83,542	-60,794

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondem 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	2021	2020
Kurzové rozdíly	-66,916	50,099
Ostatní	0	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-66,916	50,099

3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2021	2020
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-381	-416
Správní náklady celkem	-381	-416

Náklady na audit představují 381 tis. Kč.

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	858,897	216,589
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	858,897	216,589

4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
BBC Five ABC, a.s.	201,924	203,860
Hadovka Holding s.r.o.	311,361	314,841
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	322,539	358,277
Lakeside Office1, a.s.	229,504	230,848
Greenline Holding s.r.o.	269,659	276,907
BA Business Center s. r. o.	246,437	0
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	1,581,424	1,384,732

4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond držel k 31.12.2021 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu*	Sídlo	Základní kapitál (EUR)	Ostatní složky kapitálu (EUR)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Dúbravská 2, s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovensko	33,194	5,299,387	133,790	187,196
Hadovka Holding s.r.o.**	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6	101,000 (Kč)	245,857,000 (Kč)	131,064	309,756
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovensko	5,000	6,405,181	192,776	448,226
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovensko	33,180	5,467,234	210,217	363,702
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovensko	32,000	4,135,229	135,796	418,642
ZVE Slovakia s.r.o.***	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovensko	5,000	2,338,223	64,115	65,879
Greenline Holding s.r.o.****	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4	101,000 (Kč)	135,420,000 (Kč)	89,623	183,964
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovensko	7,503,200	-3,473,646	98,353	129,769
Astrum Holding sp.z o.o.***	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polsko	5,000 (PLN)	0	29	29

* Uvedené procentuální podíly představují zároveň podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celá procenta.

** Společnost Hadovka Holding s.r.o. údaj k 30.6.2021. Výkazy této společnosti se auditují k 30.6.2021.

*** Společnost není auditována.

**** Společnost Greenline Holding s.r.o. neměla k datu sestavení výkazů Podfondu hotové auditované výkazy.

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 sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČ: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BA Business Center s.r.o.	BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, zapísaná v Obchodnom registri Krajského súdu Klagenfurt, IČO: Fn 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR IČO: 36 869 856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré mesto
BBC Five ABC, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
ZVE Slovakia s.r.o.	Není zástava podílu
Greenline Holding s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika
Astrum Holding sp. z o. o.	Není zástava podílu

4.4 Emitované vlastné dlhopisy

V roce 2018 podfond emitoval dlhopisy s pevnou úrokovou sazbou 5.00 %, v nominální hodnotě 250,000 tis. Kč a s datem splatnosti 20. listopad 2023. V roce 2021 prodal část těchto dlhopisů (3,295 tis. kusů) a v roce 2020 11,716 tis. kusů individuálním investorům.

4.5 Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2021	Stav 31.12.2020
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	260,608	26,123
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	53,856	33,599
Závazky vůči depozitáři	52	55
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	373	406
Závazky z titulu DPH a DPPO	0	3,863
Ostatní závazky	346	575
Ostatní pasiva celkem	315,235	64,622

Ostatní závazky tvoří především přijatá hotovost na vydání investičních akcií.

4.6 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 6. června 2017. V roce 2021 byly upsány investiční akcie v eurech i v korunové třídě.

4.6.1 Eurová třída

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. Kč)
Zůstatek k 31. prosinci 2020	78,458,286	88,232	2,246,565
Investiční akcie vydané	12,885,435	19,761	510,259
Investiční akcie odkoupené	-6,762,490	-10,321	-269,193
Zůstatek k 31. prosinci 2021	84,581,231	97,672	2,487,632

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2021 činí 1,6694 EUR u eurové třídy.

4.6.2 Korunová třída

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. Kč)
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1,410,985	55,000
Investiční akcie vydané	10,850,859	462,882
Investiční akcie odkoupené	-12,664	-514
Zůstatek k 31. prosinci 2021	12,249,180	517,368

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2021 činí 44,2073 Kč u korunové třídy.

4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-87,732	64,164
Výnosy nepodléhající zdanění	0	-18,047
Daňově neodčitatelné náklady	59,685	48,912
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Mezisoučet	-28,047	95,029
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	4,751
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0
Korekce daně za předchozí období	-251	-682
Daň celkem	-251	4,069

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2021 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2021 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 4,602,714 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 3,443,432 tis. Kč).

6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 3, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v EUR.

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 3, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

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.

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	858,897	0	0	0	0	858,897
Pohledávky za nebankovními subjekty	36,185	0	555,071	990,167	0	1,581,424
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2,107,162	2,107,162
Ostatní aktiva	3,495	11,959	0	0	0	15,454
Dluhové cenné papíry	0	0	0	39,777	0	39,777
Aktiva celkem	898,577	11,959	555,071	1,029,944	2,107,162	4,602,714
Ostatní pasiva	315,235	0	0	0	0	315,235
Emitované dluhopisy	0	0	235,662	0	0	235,662
Pasiva celkem	315,235	0	235,662	0	0	550,897
Čisté riziko likvidity k 31.12.2021	583,342	11,959	319,409	1,029,944	2,107,162	4,051,817

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	216,589	0	0	0	0	216,589
Pohledávky za nebankovními subjekty	38,201	0	564,352	782,179	0	1,384,732
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,836,625	1,836,625
Ostatní aktiva	1,406	0	0	0	4,080	5,486
Aktiva celkem	256,195	0	564,352	782,179	1,840,705	3,443,432
Ostatní pasiva	64,622	0	0	0	0	64,622
Emitované dluhopisy	0	0	244,207	0	0	244,207
Pasiva celkem	64,622	0	244,207	0	0	308,829
Čisté riziko likvidity k 31.12.2020	191,573	0	320,145	782,179	1,840,705	3,134,602

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	858,897	0	0	0	0	858,897
Pohledávky za nebankovními subjekty	36,185	0	555,071	990,168	0	1,581,424
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2,107,162	2,107,162
Ostatní aktiva	3,495	11,959	0	0	0	15,454
Dluhové cenné papíry	0	0	0	39,777	0	39,777
Aktiva celkem	898,577	11,959	555,071	1,029,944	2,107,162	4,602,714
Ostatní pasiva	315,235	0	0	0	0	315,235
Emitované dluhopisy	0	235,662	0	0	0	235,662
Pasiva celkem	315,235	235,662	0	0	0	550,897
Čisté úrokové riziko k 31.12.2021	583,342	-223,703	555,071	1,029,944	2,107,162	4,051,817

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	216,589	0	0	0	0	216,589
Pohledávky za nebankovními subjekty	38,201	0	564,352	782,179	0	1,384,732
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,836,625	1,836,625
Ostatní aktiva	1,406	0	0	0	4,080	5,486
Aktiva celkem	256,195	0	564,352	782,179	1,840,705	3,443,432
Ostatní pasiva	64,622	0	0	0	0	64,622
Emitované dluhopisy	244,207	0	0	0	0	244,207
Pasiva celkem	308,829	0	0	0	0	308,829
Čisté úrokové riziko k 31.12.2020	-52,634	0	564,352	782,179	1,840,705	3,134,602

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

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 527,511 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota 2021 (tis. EUR)	Reálná hodnota 2021 (tis. EUR)
EUR	20,702	501

7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neneviduje k 31. prosinci 2021 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Office podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Office podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 českými účetními předpisy 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 události 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 29. dubna 2022

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

		2021
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 32,6% podíl ve společnosti Aupark, a.s., která je vlastníkem nákupního centra. AUP Bratislava Podfond získá další akcie prostřednictvím své portfoliové společnosti v dalších tranších.

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 5 let.

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

AKTIVA V PORTFOLIU

Aupark Shopping Center

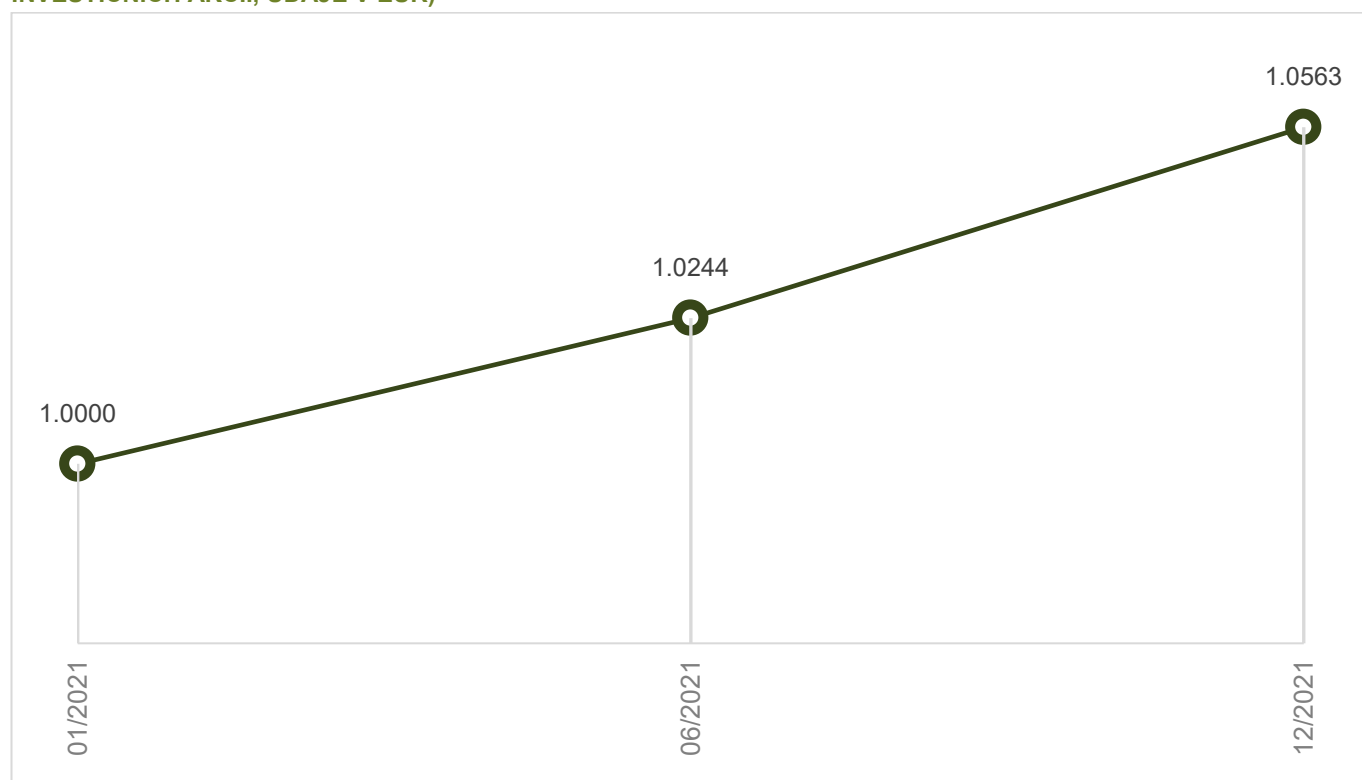


Aupark Bratislava je známé a prestižní obchodní centrum s vynikající polohou, prémiovými nájemci a věrnými zákazníky vyšší střední třídy. Obchodní centrum představuje výjimečnou investiční příležitost s atraktivními a stabilními výnosy.

Klíčové ukazatele

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

VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2021 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2021 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
26. 1. 2021	26,0800
30. 6. 2021	26,6887
31. 12. 2021	27,4930

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

HODNOTA FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ UPLYNULÉ OBDOBÍ

	2021
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	55 529 426
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1,0563
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	27,4930

K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu celkem 42 124 406 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu celkem 12 935 923 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu CZK třídy.

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

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval AUP Bratislava podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 19 507 tis. Kč. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 647 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 245 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Poživovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
UVA132256	Posk-Astra Holding	29 755 451,58	28 633 039,77	48,2
LU32776870	ASTRA HOLDING S.A.	26 215 908,31	28 340 000,00	47,7
bú-EUR	běžný účet v EUR	1 407 388,05	1 376 599,12	2,3
bú-CZK	běžný účet v CZK	847 370,98	847 370,98	1,4

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

Název společnosti: Pro akcionáře fondu WOOD & Company,
AUP BRATISLAVA PODFOND

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

Právní forma: akciová společnost

IČO: 051 54 537

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2022.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND
VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2021

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	91
ROZVAHA K 31.12.2021	93
PODROZVAHA K 31.12.2021	95
PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU	97
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	98
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	99
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu.....	99
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	100
2.1 Účetní principy	100
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	100
2.3 Zachycení operací v cizích měnách	100
2.4 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021).....	100
2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020).....	104
2.6 Daně	104
2.7 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy	104
2.8 Emitované dluhové cenné papíry.....	104
2.9 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	104
2.10 Vlastní kapitál Podfondu.....	104
2.11 Regulační požadavky	104
2.12 Změny účetních metod	104
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	106
3.1 Čisté úrokové výnosy.....	106
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	106
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	106
3.4 Správní náklady	106
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	107
4.1 Pohledávky za bankami.....	107
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	107
4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	107
4.4 Ostatní pasiva	108
4.5 Emitované vlastní dluhopisy.....	108
4.6 Kapitálové fondy	108
4.6.1 Eurová třída.....	108
4.6.2 Korunová třída.....	108
4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	108
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	109
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	109
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	111
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	111
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	112

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	18,771	0
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	0	0
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-22,187	0
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-21,030	0
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-245	0
a)	náklady na zaměstnance	15	0	0
aa)	mzdy a platy	16	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	18	0	0
b)	ostatní správní náklady	19	-245	0
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	21	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	22	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	23	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	25	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	26	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	27	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	28	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	29	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	31	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	32	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	33		0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	35	0	0
b)	tvorba rezerv na záruky	36	0	0
c)	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk. ztráty z postoupení pohledávek	37	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
d)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	38	0	0
14.	Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0
15.	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
16.	Použití ostatních rezerv	41	0	0
17.	Tvorba ostatních rezerv	42	0	0
18.	Použití ostatních opravných položek	43	0	0
19.	Tvorba ostatních opravných položek	44	0	0
20.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	45	-24,691	0
21.	Mimořádné výnosy	46	0	0
22.	Mimořádné náklady	47	0	0
23.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	48	0	0
24.	Daň z příjmů	49	0	0
25.	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných a přidružených společností	50	0	0
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	-24,691	0

ROZVAHA K 31.12.2021

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období			Minulé účetní období	
		Hrubá částka	Úprava	Čistá částka		
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	
b)	Ostatní	4	0	0	0	
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	55,288	0	55,288	0
a)	splatné na požádání	6	55,288	0	55,288	0
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	711,817	0	711,817	0
a)	splatné na požádání	9	711,817	0	711,817	0
b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
a)	vládních institucí	12	0	0	0	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	704,532	0	704,532	0
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	704,532	0	704,532	0
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	6,502	0	6,502	0
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		1,478,140	0	1,478,140	0

ROZVAHA K 31.12.2021

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
a)	splatné na požádání	32	0	0
b)	ostatní závazky	33	0	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
a)	splatné na požádání	35	0	0
	V tom: úsporné	36	0	0
b)	ostatní závazky	37	0	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0	0
	bc) termínové se splatností	40	0	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	0	0
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4.	Ostatní pasiva	45	16,369	0
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0	0
6.	Rezervy	47	0	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0	0
b)	na daně	49	0	0
c)	ostatní	50	0	0
7.	Podřízené závazky	51	0	0
8.	Základní kapitál	52	0	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0	0
9.	Vlastní akcie	54	0	0
10.	Emisní ážio	55	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0	0
	V tom: rizikový fond	61	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
13.	Kapitálové fondy	63	1,433,657	0
14.	Oceňovací rozdíly	64	52,805	0
a)	Z majetku a závazků	65	0	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
c)	z přepočtu účastí	67	0	0
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	0	0
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-24,691	0
17.	PASIVA CELKEM	70	1,478,140	0

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0
a)	Přísliby	72	0
b)	záruky a ručení	73	0
c)	záruky ze směnek	74	0
d)	záruky z akreditivů	75	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0
a)	nemovitě zástavy	77	0
b)	peněžní zástavy	78	0
c)	cenné papíry	79	0
d)	Ostatní	80	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	316,172
a)	s úrokovými nástroji	82	0
b)	s měnovými nástroji	83	316,172
c)	s akciovými nástroji	84	0
d)	s komoditními nástroji	85	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0
b)	s měnovými nástroji	88	0
c)	s akciovými nástroji	89	0
d)	s komoditními nástroji	90	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0
b)	Na měnové nástroje	94	0
c)	Na akciové nástroje	95	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0
	z toho: cenné papíry	100	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	1,478,140
	z toho: cenné papíry	102	704,532

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné Účetní období	Minulé Účetní období
1.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
a)	Přísliby	0	0
b)	záruky a ručení	0	0
c)	záruky ze směnek	0	0
d)	záruky z akreditivů	0	0
2.	Přijaté zástavy	0	0
a)	nemovitě zástavy	0	0
b)	peněžní zástavy	0	0
c)	cenné papíry	0	0
d)	ostatní zástavy	0	0
e)	kolaterály - cenné papíry	0	0
3.	Závazky ze spotových operací	309,755	0
a)	s úrokovými nástroji	0	0
b)	s měnovými nástroji	309,755	0
c)	s akciovými nástroji	0	0
d)	s komoditními nástroji	0	0
4.	Závazky z pevných termínových operací	0	0
a)	s úrokovými nástroji	0	0
b)	s měnovými nástroji	0	0
c)	s akciovými nástroji	0	0
d)	s komoditními nástroji	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	0	0
5.	Závazky z opcí	0	0
a)	na úrokové nástroje	0	0
b)	na měnové nástroje	0	0
c)	na akciové nástroje	0	0
d)	na komoditní nástroje	0	0
e)	na úvěrové nástroje	0	0
6.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
	z toho: cenné papíry	0	0
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0
	z toho: cenné papíry	0	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	1,433,657	0	0	0	0	1,433,657
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	52,805	0	52,805
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-24,691	-24,691
Stav k 31.12.2021	0	0	1,433,657	0	0	52,805	-24,691	1,461,771

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právní osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfonde jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

2.1 Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na základě účetnictví Podfondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka 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. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky 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. Nejvýznamnější odhady se týkají ocenění účastí s rozhodujícím vlivem, a to s ohledem na skutečnost, že oceňované entity nejsou obchodované na veřejném trhu.

Podfond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 21. února 2020. V roce 2020 byl podfond bez činnosti. Podfond zahájil činnost v roce 2021. Odměna depozitáře byla účtována po úpisu první investiční akcie tohoto Podfondu (27. ledna 2021).

2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.3 Zachycení operací v cizích měnách

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

2.4 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021)

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Obchodní model

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

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

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

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

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

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

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

Do portfolio FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolio FVOCI kapitálové nástroje v roce 2021 nevyužila.

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

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

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období 2021 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení podílových listů flexibilní investiční strategií, zaměřenou na různé druhy finančních aktiv (zejména akcie, dluhopisy, komodity) na globálních finančních trzích 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.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL. Nakoupená finanční aktiva jsou podle svoji povahy v Rozvaze vykazována jako Dluhové cenné papíry nebo Akcie, podílové listy a ostatní podíly.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 8 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 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 nesouad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Fond nadržel v roce 2020 ani 2021 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

V souladu s požadavkem vykazování a oceňování finančních nástrojů v souladu s IFRS Fond od 1.1.2021 aplikoval standard IFRS 16 nájemní smlouvy.

Fond v roli nájemce vykazuje aktivum z práva k užívání najatého aktiva a související závazek z leasingu v rozvaze s výjimkou nájemních smluv, kdy:

- doba nájmu není delší než 12 měsíců,
- podkladové aktivum má nízkou pořizovací hodnotu.

Aktivum z práva k užívání

Aktivum z práva k užívání je na počátku oceněno v pořizovací ceně, která zahrnuje:

- prvotní ocenění závazku z leasingu,
- leasingové platby provedené k počátku nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek,
- počáteční přímé náklady,

Aktivum z práva k užívání je vykazováno v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ a je rovnoměrně odepisováno po dobu do konce ekonomické životnosti podkladového aktiva nebo do konce nájmu, a to podle toho, které z těchto období skončí dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasing

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou k datu prvotního vykázání uhrazeny. Leasingové platby jsou diskontovány úrokovou sazbou (přírůstkovou úrokovou mírou), kterou by nájemce musel hradit, pokud by si vypůjčil peněžní prostředky k nákupu podkladového aktiva při zohlednění podmínek, které souvisejí s leasingem (tj. doba trvání leasingu/úvěru, výše úvěru apod.). Následně je závazek z leasingu přeceněn (modifikace leasingu), pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb (např. z důvodu změny ve vyhodnocení, zda a kdy dojde k prodloužení nebo předčasnému ukončení leasingu apod.). Pokud je závazek z leasingu takto přeceněn (modifikován), pak dojde i k úpravě ocenění aktiva z práva k užívání. Pokud je aktivum z práva k užívání nulové, pak je dané přecenění závazku z leasingu zaúčtováno přes výkaz zisku a

ztráty. Závazek z leasingu je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“. Náklady na úroky vyplývající ze závazku z leasingu jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Fond neměl v roce 2021 ani 2020 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020)

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odписы, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

2.6 Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykazaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro základní investiční fondy 5 %.

2.7 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečeňovány 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 oceňují emisní cenou včetně přímých nákladů emise. Následně jsou přečeňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

2.9 Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účast s rozhodujícím vlivem v prvním čtvrtletí roku 2021. Účasti se přečeňují na základě znaleckého posudku vyhotoveného externím znalcem 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 vlastního kapitálu Oceňovací rozdíly.

2.10 Vlastní kapitál Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány 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.

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.

2.12 Změny účetních metod

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Dopady použití těchto standardů na vykazování a oceňování finančních nástrojů k 1. 1. 2021 shrnuty v následující tabulce

Finanční aktiva	Klasifikace 31.12.2020	Ocenění 31.12.2020	Způsob ocenění 31.12.2020	Klasifikace 1.1.2021	Ocenění 1.1.2021	Způsob ocenění 31.12.2021
Pohledávky za bankami	Úvěry a pohledávky	0	Naběhlá hodnota	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	0	Naběhlá hodnota
Pohledávky za nebankovními subjekty	Úvěry a pohledávky	0	Reálná hodnota	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	Reálná hodnota
Účasti s rozhodujícím vlivem	Realizovatelné akcie	0	Reálná hodnota	Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do vlastního kapitálu	0	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	Finanční závazky	0	Reálná hodnota	Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	0	Reálná hodnota
Ostatní aktiva	Úvěry a pohledávky	0	Naběhlá hodnota	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	0	Naběhlá hodnota
Ostatní pasiva	Finanční závazky	0	Naběhlá hodnota	Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou	0	Naběhlá hodnota

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18,771	0
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	18,771	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	18,771	0

3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-22,187	0
na výkon funkce depozitáře	-648	0
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-19,507	0
ostatní	-2,031	0
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-22,187	0

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 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. 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	2021	2020
Kurzové rozdíly	-21,030	0
Ostatní	0	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-21,030	0

3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2021	2020
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-245	0
Správní náklady celkem	-245	0

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	55,288	0
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	55,288	0

4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Ke dni 31.12.2021 Podfond poskytuje půjčky společnosti, ve které má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Wood & Co. Astra Holding S.A.	711,817	0
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	711,817	0

4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond držel k 31.12.2021 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu*	Sídlo	Základní kapitál (EUR)**	Ostatní složky kapitálu (EUR)**	Pořizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	93%	8, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg	30,000	-9,739	651,727	704,532

* Uvedené procentuální podíly představují zároveň podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celá procenta.

** Společnost WOOD & Co. Astra Holding S.A. má sestavené výkazy k datu 31.3.2021, výkazy jsou auditovány společností L'Alliance Révision S.à r.l.

4.4 Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2021	Stav 31.12.2020
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	1,965	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	13,938	0
Závazky vůči depozitáři	52	0
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	211	0
Daňové závazky	0	0
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní závazky	203	0
Ostatní pasiva celkem	16,369	0

4.5 Emitované vlastní dluhopisy

V roce 2021 Podfond neemitoval žádné dluhopisy.

4.6 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 27. ledna 2021. V roce 2021 byly upsány investiční akcie v eurech i v korunové třídě.

4.6.1 Eurová třída

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)
Zůstatek k 31. prosinci 2020	0	0
Investiční akcie vydané	42,124,406	42,124
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	42,124,406	42,124

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2021 činí 1,0563 EUR u eurové třídy.

4.6.2 Korunová třída

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. Kč)
Zůstatek k 31. prosinci 2020	0	0
Investiční akcie vydané	12,935,923	337,369
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	12,935,923	337,369

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2021 činí 27,493 Kč u korunové třídy.

4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-24,691	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	8,772	0
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	0	0
Mezisoučet	-15,919	0
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	0
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0
Daň vztahující se k předchozímu období	0	0

5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoal k 31. prosinci 2021 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 1,478,140 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 0 Kč).

6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

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.

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu 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 Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

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.

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	55,288	0	0	0	0	55,288
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	711,817	0	711,817
Účasti s rozhodujícím vlivem	704,532	0	0	0	0	704,532
Ostatní aktiva	0	6,502	0	0	0	6,502
Aktiva celkem	759,820	6,502	0	711,817	0	1,478,140
Ostatní pasiva	16,369	0	0	0	0	16,369
Pasiva celkem	16,369	0	0	0	0	16,369
Čisté riziko likvidity k 31.12.2021	743,451	6,502	0	711,817	0	1,461,771

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	0	0	0	0	0	0
Čisté riziko likvidity k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	55,288	0	0	0	0	55,288
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	711,817	0	711,817
Účasti s rozhodujícím vlivem	704,532	0	0	0	0	704,532
Ostatní aktiva	0	6,502	0	0	0	6,502
Aktiva celkem	759,820	6,502	0	711,817	0	1,478,140
Ostatní pasiva	16,369	0	0	0	0	16,369
Pasiva celkem	16,369	0	0	0	0	16,369
Čisté úrokové riziko k 31.12.2021	743,451	6,502	0	711,817	0	1,461,771

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	0	0	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	0	0	0	0	0	0
Čisté úrokové riziko k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

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 euro je zajištěno do české koruny. Pro zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy. Aktiva korunové třídy byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 316,173 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota 2021 (tis. EUR)	Reálná hodnota 2021 (tis. EUR)
EUR	12,460	262

7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neneviduje k 31. prosinci 2021 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company AUP podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company AUP podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 českými účetními předpisy 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 29. dubna 2022

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. 2021 do 31.12.2021 vykonávaly pro Fond a jím vytvořené podfondy činnost obchodníka s cennými papíry následující instituce:

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva“). V souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) představenstvo společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00, IČO: 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 21649 (dále jen „Zpracovatel“) za účetní období 1.1.2021 až 31.12.2021 (dále jen „Účetní období“) zpracovalo tuto Zprávu.

Zpracovatel je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi Zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi Zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“).

OVLÁDAJÍCÍ A PROPOJENÁ OSOBA

Zpracovatel nemá žádnou ovládající osobu ve smyslu § 74 ZOK, tzn. žádný z akcionářů Zpracovatele nemůže přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Akcionáři Zpracovatele nejednají ve shodě ve smyslu § 78 ZOK. Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, nemůže mít ani tzv. propojené osoby, tedy osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Zpracovatel pro lepší pochopení vztahů týkajících se této Zprávy doplňuje, že do prosince 2019 byl součástí podnikatelského seskupení WOOD & Company Group S.A., která byla jeho ovládající osobou. Proto další, WOOD & Company Group S.A. ovládané, společnosti byly vůči Zpracovateli do prosince 2019 v postavení tzv. propojených osob. Tento stav byl ale změněn v důsledku převodu majetkových práv k akciím Zpracovatele na současné akcionáře (viz v detailu níže).

Zpracovatel nad rámec Zprávy dále uvádí, že je ovládající osobou ve společnostech, které jsou součástí majetku jednotlivých podfondů. Tyto společnosti nejsou ve Zprávě o vztazích uvedeny, neboť ovládající osobou je právě Zpracovatel, tedy nikoliv společnost odlišná od Zpracovatele.

AKCIONÁŘI ZPRACOVATELE

● Renaissance Finance S.A.

Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

● Maidford Finance S.A.

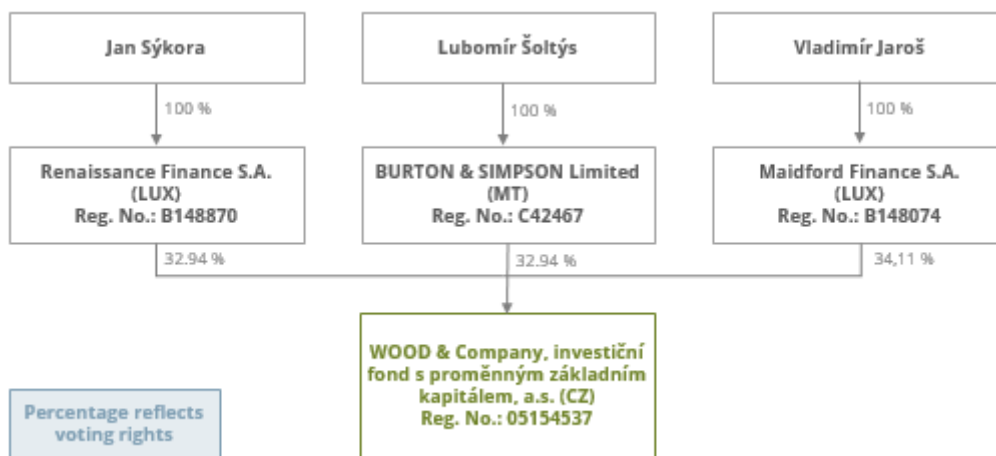
Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

● BURTON & SIMPSON Limited

Sídlo: Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta

SCHÉMA OSOB, JEJICHŽ VZTAHY JSOU VE ZPRÁVĚ POPISOVÁNY V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Níže uvedené schéma zobrazuje vztahy mezi Zpracovatelem a osobami nakládajícími s hlasovacími právy.



STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI, ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ:

Zpracovatel je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, orgány Zpracovatele jsou dozorčí rada, představenstvo a investiční výbory. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Zpracovatele.

Společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., která do 12.12.2018 vykonávala funkci obhospodařovatele a individuálního statutárního orgánu Zpracovatele, od tohoto data vykonává pouze funkci administrátora Zpracovatele.

Zpracovatel je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Zpracovatele je investovat prostřednictvím podfondů do aktiv definovaných ve statutu Zpracovatele a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

Akcionáři Zpracovatele rozhodují v otázkách vyhrazených valné hromadě Zpracovatele prostřednictvím svých hlasovacích práv, které odpovídají velikosti jejich podílů. Jednotlivé podíly činí v případě akcionáře Renaissance Finance S.A cca 32,94 %, dále

v případě BURTON & SIMPSON Limited cca 32,94 % a u Madiford Finance S.A. cca 34,11 %. Dohromady tedy vlastní tito 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 1.1.2021 do 31.12.2021 žádnou ovládající nebo Propojenou osobu. Proto Zpracovateli nemohla vzniknout v důsledku jednání osob dle předchozí věty v účetním období od 1.1.2021 do 31.12.2021 žádná újma.

Předseda představenstva Zpracovatele prohlašuje, že vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Zpracovatelem a případnými osobami s úzkým propojením na Zpracovatele a mezi Zpracovatelem a osobami s nepřímým propojením dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem Zpracovatele dne 31. března 2022.



Marek Herold

předseda představenstva

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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

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

Právní forma: akciová společnost

IČO: 051 54 537

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

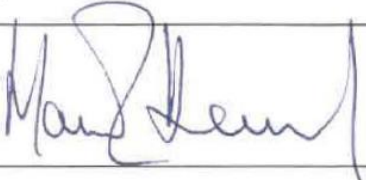
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2022.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

**VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2021**

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2021	124
ROZVAHA K 31.12.2021	126
PODROZVAHA K 31.12.2021	127
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	128
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021	129
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU	130
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu.....	131
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	132
2.1 Účetní principy	132
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	132
2.3 Operace s cennými papíry pro klienty	132
2.4 Zachycení operací v cizích měnách	132
2.5 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021).....	132
2.6 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020).....	136
2.7 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.....	136
2.8 Daně	136
2.9 Rezervy a opravné položky	136
2.10 Opravy související s minulými účetními obdobími	136
2.11 Regulační požadavky	136
2.12 Změny účetních metod	136
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	138
3.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize	138
3.2 Správní náklady	138
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	139
4.1 Pohledávky za bankami.....	139
4.2 Ostatní aktiva	139
4.3 Ostatní pasiva	139
4.4 Základní kapitál.....	139
4.5 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	140
5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	140
6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	140
7. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	140
7.1 Úvěrové riziko	141
7.2 Riziko likvidity.....	141
7.3 Úrokové riziko	142
7.4 Měnové riziko	144
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	145
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	145
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	145
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	145

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2021

(v tisících Kč)

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	240	1,422
4.	Výnosy z poplatků a provizí	132,723	86,389
5.	Náklady na poplatky a provize	-25,059	-18,492
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-3,670	163
7.	Ostatní provozní náklady	-70	0
9.	Správní náklady	-16,289	-13,571
a)	Náklady na zaměstnance	-9,168	-9,039
aa)	Mzdy a platy	-6,980	-6,885
ab)	Sociální a zdravotní pojištění	-2,121	-2,119
ac)	Ostatní sociální náklady	-67	-35
b)	Ostatní správní náklady	-7,121	-4,532
17.	Tvorba ostatních rezerv	-93	-453
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	87,783	55,458
23.	Daň z příjmů	-16,786	-10,579
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	70,996	44,879

ROZVAHA K 31.12.2021

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3. Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	4.1	11,332	14,908
a) splatné na požádání		11,332	14,908
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	0	0
b) Ostatní pohledávky		0	0
11. Ostatní aktiva	4.3	86,597	47,688
13. Náklady a příjmy příštích období		59	37
14. AKTIVA CELKEM		97,988	62,633

ROZVAHA K 31.12.2021

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
4. Ostatní pasiva	4.4	16,067	8,801
6. Základní kapitál		546	453
V tom: splacený základní kapitál		546	453
8. Základní kapitál	4.5	8,500	8,500
V tom: splacený základní kapitál		8,500	8,500
15. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		1,879	0
16. Zisk nebo ztráta za účetní období	5	70,996	44,879
17. PASIVA CELKEM		97,988	62,633

PODROZVAHA K 31.12.2021

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé Účetní období
8. Hodnoty předané k obhospodařování	6.	0	0
z toho: cenné papíry		0	0

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé Účetní období
7. Hodnoty převzaté k obhospodařování	6.	8,413,241	5,602,433
z toho: cenné papíry		4,700,906	3,707,469

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31.12.2019	8,500	0	0	0	56,311	0	43,567	108,378
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	-56,311	0	56,311	0
Výplata dividendy							-99,878	-99,878
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	44,879	44,879
Stav k 31.12.2020	8,500	0	0	0	0	0	44,879	53,379
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	1,879	0	-1,879	0
Výplata dividendy							-43,000	-43,000
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	70,996	70,996
Stav k 31.12.2021	8,500	0	0	0	1,879	0	70,996	81,375

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2021 DO 31.12.2021**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) 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.

Do 1.12.2019 byla společnost vlastněna společnostmi WOOD & Company Group S.A. Od 1.12.2019 společnostmi Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited.

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 2021 tři podfondy.

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

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

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

Investiční akcie podfondů jsou bez jmenovité hodnoty.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

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

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondů, Fondu a Společností.

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

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým. Statutárním orgánem přestal být statutární ředitel, který byl nahrazen představenstvem. Správní rada byla nahrazena dozorčí radou. Obě tyto změny byly do obchodního rejstříku zapsány dne 13. prosince 2018.

1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš

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

Za rozhodné období se v představenstvu Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

Za rozhodné 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.

2.1 Účetní principy

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na základě účetnictví Fondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka 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. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti 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.

Fond vykazuje finanční údaje v českých korunách (Kč) s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2021.

Účetní závěrka fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondů: Retail podfond, Office podfond a AUP podfond.

2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

2.3 Operace s cennými papíry pro klienty

Cenné papíry převzaté Fondem za účelem jejich obhospodařování jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“.

2.4 Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5 Finanční nástroje (od 1. 1. 2021)

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Obchodní model

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

Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

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

Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

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

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

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

Do portfolia FVOCI mohou být dále zařazeny kapitálové finanční nástroje (akcie, podíly, podílové listy) jiných společností, pokud by se tak účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodla. Účetní jednotka možnost zařazovat do portfolia FVOCI kapitálové nástroje v roce 2021 nevyužila.

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

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

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období 2021 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení podílových listů flexibilní investiční strategií, zaměřenou na různé druhy finančních aktiv (zejména akcie, dluhopisy, komodity) na globálních finančních trzích 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.

Celé portfolio finančních aktiv je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechny cenné papíry držené Fondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL. Nakoupená finanční aktiva jsou podle svoji povahy v Rozvaze vykazována jako Dluhové cenné papíry nebo Akcie, podílové listy a ostatní podíly.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné h datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 8 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 směniti finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

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

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

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

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

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

Fond nadržel v roce 2020 ani 2021 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

V souladu s požadavkem vykazování a oceňování finančních nástrojů v souladu s IFRS Fond od 1.1.2021 aplikoval standard IFRS 16 nájemní smlouvy.

Fond v roli nájemce vykazuje aktivum z práva k užívání najatého aktiva a související závazek z leasingu v rozvaze s výjimkou nájemních smluv, kdy:

- doba nájmu není delší než 12 měsíců,
- podkladové aktivum má nízkou pořizovací hodnotu.

Aktivum z práva k užívání

Aktivum z práva k užívání je na počátku oceněno v pořizovací ceně, která zahrnuje:

- prvotní ocenění závazku z leasingu,
- leasingové platby provedené k počátku nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek,
- počáteční přímé náklady,

Aktivum z práva k užívání je vykazováno v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ a je rovnoměrně odepisováno po dobu do konce ekonomické životnosti podkladového aktiva nebo do konce nájmu, a to podle toho, které z těchto období skončí dříve. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasing

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou k datu prvotního vykázání uhrazeny. Leasingové platby jsou diskontovány úrokovou sazbou (přírůstkovou úrokovou mírou), kterou by nájemce musel hradit, pokud by si vypůjčil peněžní prostředky k nákupu podkladového aktiva při zohlednění podmínek, které souvisejí s leasingem (tj. doba trvání leasingu/úvěru, výše úvěru apod.). Následně je závazek z leasingu přeceněn (modifikace leasingu), pokud dojde ke

změně budoucích leasingových plateb (např. z důvodu změny ve vyhodnocení, zda a kdy dojde k prodloužení nebo předčasnému ukončení leasingu apod.). Pokud je závazek z leasingu takto přeceněn (modifikován), pak dojde i k úpravě ocenění aktiva z práva k užívání. Pokud je aktivum z práva k užívání nulové, pak je dané přecenění závazku z leasingu zaúčtováno přes výkaz zisku a ztráty. Závazek z leasingu je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“. Náklady na úroky vyplývající ze závazku z leasingu jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Fond neměl v roce 2021 ani 2020 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

2.6 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty (do 31.12.2020)

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

2.7 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v historických cenách a je odepisován zrychleně po odhadovanou dobu životnosti.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 000,- Kč a dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 000,- Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen, přičemž doba použitelnosti je kratší než 1 rok.

2.8 Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Fond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykazaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob 19 %.

2.9 Rezervy a opravné položky

Opravné položky jsou vytvářeny na základě inventarizace, pokud se prokáže, že ocenění aktiv neodpovídá reálnému stavu.

Rezervy se vytvářejí v případě, že existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí a zároveň je pravděpodobné, že plnění nastane a současně je možné provést spolehlivý odhad plnění.

2.10 Opravy související s minulými účetními obdobími

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy či náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období, pokud se nejedná o významné chyby.

2.11 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.

2.12 Změny účetních metod

Jak je uvedeno v Kapitole 2.5, jsou od 1. ledna 2021 finanční nástroje vykazovány a oceňovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS. Dopady použití těchto standardů na vykazování a oceňování finančních nástrojů k 1. 1. 2021 shrnuty v následující tabulce

Finanční aktiva	Klasifikace 31.12.2020	Ocenění 31.12.2020	Způsob ocenění 31.12.2020	Klasifikace 1.1.2021	Ocenění 1.1.2021	Způsob ocenění 31.12.2021
Pohledávky za bankami	Úvěry a pohledávky	14,908	AC	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	14,908	AC
Pohledávky za nebankovními subjekty	Úvěry a pohledávky	0	AC	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	0	AC
Ostatní aktiva	Úvěry a pohledávky	47,688	AC	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	47,688	AC
Ostatní pasiva	Finanční závazky	8,801	AC	Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou	8,801	AC

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	132,723	86,389
Náklady na poplatky a provize	-25,059	-18,492
Celkem	107,664	67,897

Výnosy z poplatků a provizí představují především poplatky z obhospodařování majetku podfondů.

Náklady na poplatky a provize představují zejména odměnu za administraci podfondů.

3.2 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2021	2020
Mzdy a odměny zaměstnanců	-6,980	-6,885
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-4,202	-4,054
Sociální a zdravotní pojištění	-2,121	-2,119
Ostatní sociální náklady	-67	-35
Celkem náklady na zaměstnance	-9,168	-9,039
Ostatní správní náklady	-7,121	-4,532
- z toho náklady na audit, právní a daňové poradenství	-1,695	-1,734
Celkem	-16,289	-13,571

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

Popis	2021	2020
Zaměstnanci	6	6
- v tom členové statutárních orgánů	2	2
Celkem	6	6

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	11,332	14,908
termínované vklady	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	11,332	14,908

4.2 Ostatní aktiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	20,224	13,704
Dohadné účty aktivní	66,237	33,866
Odložená daňová pohledávka	125	110
Ostatní	12	7
Celkem	86,597	47,688

Fond neměl v r. 2021 (resp. v r. 2020) ve svém účetnictví nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné a nevytvářela tudíž opravné položky na vrub nákladů.

Dohadné účty aktivní byly tvořeny k 31.12.2021 i 31.12.2020 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

4.3 Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2021	Stav 31.12.2020
Závazky z obchodního styku	554	833
Zúčtování s orgány státní správy	287	288
Dohadné účty pasivní	8,939	5,437
Závazky vůči zaměstnancům	0	0
Daň z příjmu běžná	6,287	2,243
Ostatní	0	0
Celkem	16,067	8,801

4.4 Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2020: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. 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 a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Období od 1.1.2021 do 31.12.2021	Období od 1.1.2020 do 31.12.2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	87,783	55,458
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	653	801
Odečitatelné položky	-128	0
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Vliv daňová ztráta minulých let	0	0
Mezisoučet	88,308	56,259
Splatná daň z příjmů (sazba 19 %)	-16,801	-10,689

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

	Období od 1.1.2021 do 31.12.2021	Období od 1.1.2020 do 31.12.2020
Nezaplacené SZ a ZP z bonusů	21	24
Rezerva na nevybranou dovolenou	104	86
Mezisoučet	125	110

5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal za běžné účetní období zisk ve výši 70,996 tis. Kč (2020: zisk 44,879 tis. Kč). Fond plánuje použít zisk za běžné účetní období tak, že bude částečně převeden na Nerozdělený zisk minulých období a částečně vyplacen vlastníkům zakladatelských akcií Fondu.

6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. prosinci 2021 vykazoval Fond jako hodnoty převzaté k obhospodařování hodnotu aktiv jednotlivých podfondů ve výši 8,413,241 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020 vykazoval Fond jako hodnoty převzaté k obhospodařování hodnotu aktiv jednotlivých podfondů ve výši 5,602,433 tis. Kč.

7. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond je vystaven tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Fond ukládá své prostředky na běžné a termínované účty, případně je investuje do podílových listů.

Níže jsou popsána vybraná rizika, jimž je Fond vystaven.

Rozdělení finančních aktiv a finančních závazků podle klasifikace

K 31.12.2021 drží Společnost finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou.

	FVTPL	AC	Celkem
Pohledávky za bankami	0	11,332	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Ostatní aktiva	0	86,597	86,597
Finanční aktiva celkem	0	97,929	97,929
Ostatní pasiva	0	16,067	16,067
Finanční závazky celkem	0	16,067	16,067

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou představují pohledávky za bankami splatné na požádání, pohledávky za nebankovními subjekty nesoucí variabilní úroky a pohledávky a závazky se splatností kratší než 1 rok. Jejich reálná hodnota se významně neliší od jejich naběhlé hodnoty.

7.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Společnosti 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 31.12.2021 a 2020 byly tyto hodnoty pro jednotlivé kategorie finančních aktiv následující:

	2021	2020
Pohledávky za bankami	11,332	14,908
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Ostatní aktiva	86,597	47,688
Celkem	97,929	62,596

Vedení Společnosti považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné, neboť jde po pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo (u pohledávek z obhospodařování majetku) o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. Společnost proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

K 31.12.2021 jsou hlavními položkami obsahujícími úrokové riziko pohledávky vůči bankám, u kterých má Společnost vedeny běžné účty, a pohledávky z obhospodařování majetku. Společnost vyhodnotila riziko selhání a v obou případech ho považuje za zanedbatelné. Pohledávky z obhospodařování majetku byly uhrazeny v průběhu roku 2022.

7.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Fond má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování. Fond drží jako součást své strategie řízení rizika likvidity část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako jsou úložky na běžných a termínovaných účtech.

ZBYTKOVÁ SPLATNOST AKTIV A ZÁVAZKŮ FONDU

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	11,332	0	0	0	0	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	86,597	0	0	0	0	86,597

Náklady a příjmy příštích období	59	0	0	0	0	59
Aktiva celkem	97,988	0	0	0	0	97,988
Ostatní pasiva	9,780	6,287	0	0	0	16,067
Rezervy	0	0	0	0	546	546
Pasiva celkem	9,780	6,287	0	0	546	16,613
Čisté riziko likvidity rozvahy	88,208	-6,287	0	0	-546	81,375
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	88,208	81,921	81,921	81,921	81,375	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	14,908	0	0	0	0	14,908
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	47,688	0	0	0	0	47,688
Náklady a příjmy příštích období	37	0	0	0	0	37
Aktiva celkem	62,633	0	0	0	0	62,633
Ostatní pasiva	6,558	2,243	0	0	0	8,801
Rezervy	0	0	0	0	453	453
Pasiva celkem	6,558	2,243	0	0	453	9,254
Čisté riziko likvidity rozvahy	56,075	-2,243	0	0	-453	53,379
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	56,075	53,832	53,832	53,832	53,379	

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu (pokračování)

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.

7.3 Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. V případě proměnlivých úrokových sazeb je Fond vystaven bazickému riziku, které je dáno rozdílem v mechanismu úpravy jednotlivých typů úrokových sazeb jako PRIBOR, vyhlášených úroků z vkladů, atd.

ÚROKOVÁ CITLIVOST AKTIV A ZÁVAZKŮ FONDU

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	11,332	0	0	0	0	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	86,597	0	0	0	0	86,597
Náklady a příjmy příštích období	59	0	0	0	0	59
Aktiva celkem	97,988	0	0	0	0	97,988

Ostatní pasiva	9,780	6,287	0	0	0	16,067
Rezervy	0	0	0	0	546	546
Pasiva celkem	9,780	6,287	0	0	546	16,613
Čisté riziko likvidity rozvahy	88,208	-6,287	0	0	-546	81,375
Kumulativní úrokové riziko rozvahy	88,208	81,921	81,921	81,921	81,375	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2020						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	14,908	0	0	0	0	14,908
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	47,688	0	0	0	0	47,688
Náklady a příjmy příštích období	37	0	0	0	0	37
Aktiva celkem	62,633	0	0	0	0	62,633
Ostatní pasiva	6,558	2,243	0	0	0	8,801
Rezervy	0	0	0	0	453	453
Pasiva celkem	6,558	2,243	0	0	453	9,254
Čisté úrokové riziko rozvahy	56,075	-2,243	0	0	-453	53,379
Kumulativní úrokové riziko rozvahy	56,075	53,832	53,832	53,832	53,379	

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která nemají smluvní splatnost nebo jsou neúročená, jsou zahrnuta ve skupině „bez specifikace“.

7.4 Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(v tisících Kč)

K 31.12.2021	EUR	CZK	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0
Pohledávky za bankami	9,421	1,911	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Hmotný majetek	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0
Ostatní aktiva	78,523	8,074	86,597
Náklady a příjmy příštích období	0	59	59
Celkem	87,944	10,044	97,988
Ostatní pasiva	7,952	8,115	16,067
Rezervy	0	546	546
Celkem	7,952	8,661	16,613
Čistá devozová pozice	79,993	1,382	81,375

(v tisících Kč)

K 31.12.2020	EUR	CZK	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0
Pohledávky za bankami	12,527	2,381	14,908
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0
Hmotný majetek	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0
Ostatní aktiva	46,914	774	47,688
Náklady a příjmy příštích období	0	37	37
Celkem	59,441	3,192	62,633
Ostatní pasiva	4,970	3,831	8,801
Rezervy	0	453	453
Celkem	4,970	4,284	9,254
Čistá devozová pozice	54,471	-1,092	53,379

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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 1.1.2021 do 31.12.2021 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Fond neviduje k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

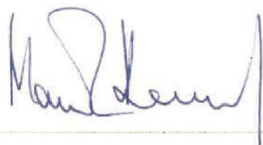
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

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.

Sestaveno dne: 27. dubna 2022



Marek Herold
předseda představenstva

**ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM
ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.**

„NÍŽE UVEDENÁ ZPRÁVA PŘEDSTAVUJE ZPRÁVU AUDITORA,
KTERÁ SE VZTAHUJE POUZE A VÝHRADNĚ K OFICIÁLNÍ
VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SESTAVENÉ VE FORMÁTU XHTML.“

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“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2021 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

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 ke společnosti uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku společnosti a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

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

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

Jiná skutečnost

Jak je uvedeno v úvodu výroční zprávy v části "Doplnění výroční zprávy", fond sestavil výroční zprávu za účetní období 2021 dne 29. dubna 2022 (dále jen „původní výroční zpráva“). Na základě upozornění České národní banky fond doplnil původní výroční zprávu o další informace a sestavil výroční zprávu v jednotném elektronickém formátu XHTML. Tato doplněná výroční zpráva nahrazuje původní výroční zprávu a tato naše zpráva auditora nahrazuje původní zprávu auditora ze dne 29. dubna 2022 k účetní závěrce fondu obsaženou v původní výroční zprávě.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti 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 události 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 a dozorčí radu 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.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), které se vztahuje na účetní závěrku.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF odpovídá představenstvo společnosti. Představenstvo společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- Návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF.
- Sestavení veškerých účetních závěrek obsažené ve výroční 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 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.
- 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 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 2021 obsažené ve výroční zprávě ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 16. února 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

