

# Pololetní finanční zpráva za 1. pololetí roku 2022

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

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

**OBSAH**

Článek	Strana
<b>ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA</b> .....	<b>3</b>
<b>PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU</b> .....	<b>5</b>
<b>WOOD &amp; COMPANY RETAIL PODFOND</b> .....	<b>10</b>
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND .....	14
<b>WOOD &amp; COMPANY OFFICE PODFOND</b> .....	<b>15</b>
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND .....	23
<b>WOOD &amp; COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND</b> .....	<b>24</b>
MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND .....	25
<b>ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY</b> .....	<b>26</b>
<b>ZKRÁCENÝ SOUBOR ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b> .....	<b>27</b>

## 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 prvním pololetí roku 2022 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.

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

V první polovině roku 2022 vzrostla cena investiční akcie Office podfondu o 3.46 % v EUR třídě a o 5.19 % v CZK třídě. Cena investiční akcie Retail podfondu vzrostla za stejné období o 8.90 % v EUR třídě a o 10.28 % v CZK třídě. Investoři AUP Bratislava podfondu zaznamenali za první pololetí roku 2022 nárůst ceny investiční akcie o 1.08 % u EUR třídy a o 2.71 % u CZK třídy. Po zohlednění vyplacené dividendy dosáhl celkový výnos 4.52 % u EUR třídy investičních akcií a 5.97 % u CZK třídy. Po zohlednění vyplacené dividendy dosáhl celkový výnos 4.52 % u EUR třídy investičních akcií a 5.97 % u CZK třídy. Po zohlednění vyplacené dividendy dosáhl celkový výnos 4.52 % u EUR třídy investičních akcií a 5.97 % u CZK třídy. Detailní vývoj cen investičních akcií jednotlivých podfondů je uveden v příložených dokumentech.

Na začátku června 2022 koupil WOOD & Company Office podfond do svého portfolia první kancelářskou budovu ve Varšavě - Astrum Business Park. Jedná se o moderní plně obsazenou budovu s výbornou dopravní dostupností a celkovou pronajímatelnou plochou 23 300 m<sup>2</sup>. Podfond tímto zahájil své působení na varšavském investičním trhu a zároveň posílil diverzifikaci svého portfolia. Na konci června 2022 dále tento podfond dokončil akvizici kancelářské budovy Green Point s pronajímatelnou plochou 7 500 m<sup>2</sup>, která se nachází v zavedené přední kancelářské lokalitě Praha 5, Smíchov. Tyto investice jsou v souladu se stanovenou dlouhodobou investiční strategií, která má za cíl vytvořit, aktivně spravovat a zhodnocovat diverzifikované středoevropské portfolio kvalitních kancelářských budov se zaměřením na hlavní města.

Hlavní investiční událostí v první polovině roku 2022 u Retail podfondu byl nákup 15 % podílu ve společnosti C&R Developments s.r.o., která vlastní obchodní centrum Galerie Harfa a kancelářskou budovu Harfa Office Park. Retail podfond se tak stal stoprocentním vlastníkem společnosti C&R Developments s.r.o.

Fond i nadále pečlivě sleduje aktuální vývoj epidemie koronaviru. Zdravotní důsledky této epidemie i hospodářské důsledky opatření, která vláda přijala s cílem zabránit šíření nákazy, měly na začátku roku 2022 negativní dopady na tržní prostředí, v němž Fond působí. Po ukončení vládních opatření v březnu 2022 se však opět převážily pozitivní trendy v maloobchodním segmentu z pohledu nárůstu návštěvnosti a zejména ve výrazném zvýšení tržeb obchodníků. Toto se projevilo zejména ve 2. kvartálu a pokračuje ve třetím kvartálu roku 2022. Fond nadále průběžně hodnotí a upravuje svou strategii a činnost, aby těmto dopadům mohla čelit okamžitě po jejich vzniku. Nicméně Fond neustále sleduje a vyhodnocuje potenciální rizika z možného návratu epidemie koronaviru. Vzhledem ke struktuře aktiv a závazků nemá pandemie COVID-19 bezprostřední dopad na ocenění aktiv nebo závazků Fondu a podfondů.

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.

Největší výzvou pro podnikání v oblasti investiční správy komerčních realit je nárůst cen energií způsobených ruskou agresí na Ukrajině a v důsledku následného přerušování dodávek ruského plynu do Evropy. Fond pravidelně situaci vyhodnocuje a situaci řeší zajištěním (hedging) cen energií pro příští rok pro jednotlivé budovy a zároveň management jednotlivých budov zavedl procesy a aktivně provádí činnost směřující k úsporám energií na každé příslušné budově. Fond urychluje investice do úspor a energetické účinnosti budov v rámci politiky ESG (instalace solárních panelů, efektivnější zateplení, zelené střechy, investice do technologie řídicích jednotek na budovách atd).

Pro rok 2022 má Fond za cíl nadále aktivně spravovat a zvyšovat hodnotu nemovitostí v portfoliu všech realitních podfondů s cílem udržet vysokou obsazenost, silné cash-flow, nízkou zadluženost a dosáhnout cílové celoroční zhodnocení majetku u a investičních akcií podfondů.

V prvním pololetí roku 2022 nedošlo k žádné transakci se spřízněnými protistranami, které by podstatně ovlivnili výsledky hospodaření Fondu.

K datu sestavení této pololetní zprávy Fond a všechny tři podfondy plní řádně své závazky v termínu splatnosti, a proto i nadále Fond i jím spravované podfondy uplatňují zásadu nepřetržitého trvání společnosti.

Soubor zkrácené účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření Fondu a podfondů.

Za představenstvo



**Marek Herold, MSc**  
předseda představenstva

## PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

**Název společnosti:** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
**Sídlo:** Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00  
**IČO:** 051 54 537  
**Účetní období:** 1. ledna 2022 – 30. června 2022

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

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

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

Fond může vytvářet podfondy. Fond měl k datu 30. června 2022 tři podfondy:

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

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

### Auditorská společnost:

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

### Depozitář:

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

### Osoba pověřená úschovou nebo opatrováním majetku:

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

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

**Akcionáři Fondu** jsou společnosti (i) Renaissance Finance S.A., B 148870, se sídlem Boulevard Royal 8, L - 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, L - 2449 Luxembourg, Lucembursko.

**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, IČO 601 92 445 (dále jen "Společnost").

K 30. červnu 2022 majetek Fondu činil 113 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

18.8 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu vedeném u Citibank Europe plc, organizační složka.

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

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.

Fond ani jím vytvořené podfondy v prvním pololetí roku 2022 nevydaly 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 prvním pololetí roku 2022 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

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

V únoru 2022 nabylo účinnosti aktualizované znění statutu Fondu a jeho podfondů. Vedle aktualizace údajů (např. historická výkonnost za 2021) došlo ve statutu Fondu k několika formálním změnám souvisejících s přijetím investičních akcií Retail podfondu a Office podfondu k obchování na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s., s účinností od 7. února 2022. Zejména se jednalo o úpravu (zkrácení) odkupových lhůt dle požadavků organizátora regulovaného trhu.

## STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

### PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, 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, IČO 601 92 445.

### PŘEDSTAVENSTVO OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022



#### **Marek Herold, MSc**

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 „tournaround“ projektů v Maďarsku, na Ukrajině a v Bulharsku. Marek má titul BSc a MSc z University of Bedfordshire.*



#### **Ing. Jiří Hrbáček**

Místopředseda představenstva od 12. prosince 2018

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

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

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

#### **Ing. Petr Beneš, MBA**

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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



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

Za rozhodné období se v představenstvu Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

#### DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022



##### **Peter Turner, MBA**

Předseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

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



##### **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 2022 DO 30. ČERVNA 2022****WOOD & Company investiční společnost, a.s.**

IČO: 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.

## WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022	
ISIN EUR třída	CZ0008042124
ISIN CZK třída	CZ0008045192
Vznik podfondu	10. 6. 2016
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR, CZK
Distribuce výnosu	Reinvestiční

### CHARAKTERISTIKA:

Podfond investuje do komerčních realit v České republice a je primárně zaměřen na maloobchodní a administrativní centra. 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“). V únoru 2022 Podfond dokoupil zbývající 15% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o. 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 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 minimálně 5 let.

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



Aktuální tržní  
ocenění dosahuje<sup>1</sup>  
**212,10 mil. EUR**



Nárůst hodnoty  
investice o<sup>2</sup>  
**133.47 %**

### KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	61 800 m <sup>2</sup>	15 700 m <sup>2</sup>
NOI (2022) <sup>3</sup>	10,00 mil. EUR	3,66 mil. EUR
Průměrná obsazenost	90.7 %	99.5 %

Aktuální ocenění (RICS)	212,10 mil. EUR <sup>4</sup>
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	60.91 %

## AKTIVA V PORTFOLIA

### 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 m<sup>2</sup> a z moderních kancelářských prostor HARFA Office park s celkovou pronajímatelnou plochou 21 300 m<sup>2</sup>.

Administrativní budova se rozprostírá na 11 nadzemních patrech a nabízí flexibilní kancelářské prostory s nejvyššími 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 přivítal developerský projekt nabízející 249 bytových jednotek přímo vedle nákupního centra. Novou klientelu přináší také přilehlé administrativní objekty. Kancelářská budova Harfa Office Center s plochou více než 30 000 m<sup>2</sup>, 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.

<sup>1</sup>Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 31. 3. 2022 dle metodiky RICS

<sup>2</sup>Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 133.47 % od založení podfondu dne 10. 6. 2016 do 30. 6. 2022 (EUR třída investičních akcií)

<sup>3</sup>Zdroj NOI hodnot: Management Report k 30. 6. 2022

<sup>4</sup>Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 31. 3. 2022 dle metodiky RICS

**Klíčové ukazatele****Obchodní centrum HARFA**

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

**HARFA Office Park**

Zahájení provozu	Q1 2011
Podlahová plocha	21 300 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

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

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

**Klíčové ukazatele****Obchodní centrum KRAKOV**

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

**VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022**

Datum	Hodnota eurové investiční akcie (EUR)	Hodnota korunové investiční akcie (CZK)
31. 12. 2021	2.1439	56.6073
31. 3. 2022	2.2286	59.0893
30. 6. 2022	2.3347	62.4282

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	30. 6. 2022
<b>Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)</b>	51 068 082	59 983 685	77 140 825	73 626 618	76 125 285	86 636 676
<b>Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii na konci období v eurové třídě (EUR)</b>	1.4952	1.7563	1.9104	1.9961	2.1439	2.3347
<b>Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii na konci období v korunové třídě (CZK)</b>	N/A	N/A	N/A	52.9119	56.6073	62.4282

K 30. červnu 2022 bylo v oběhu celkem 35 862 770 kusů investičních akcií Retail podfondu eurové třídy.

K 30. červnu 2022 bylo v oběhu celkem 1 152 836 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 27 859 tis. Kč. Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 311 tis. Kč a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora náležela částka 108 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 (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	27 983 600	71 650 000	72.56
08155381	Krakov Holding s.r.o.	3 334 431	13 220 000	13.39
UVA120180	Poskytnutá půjčka Krakov Holding	8 892 482	10 198 936	10.33
Bankovní účet v CZK	Bankovní účet v CZK	1 236 069	1 236 069	1.25
Termínovaný vklad v CZK	Depozitum	1 212 611	1 215 085	1.23

## MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD &amp; COMPANY RETAIL PODFOND

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

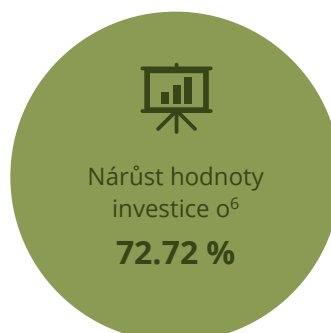
## WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022	
ISIN EUR třída	CZ0008042769
ISIN CZK třída	CZ0008045200
Vznik podfondu	24. 5. 2017
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR, CZK
Distribuce výnosu	Reinvestiční

### CHARAKTERISTIKA:

Investičním cílem podfondu je zhodnocení investičních akcií. Investiční strategie je zacílena na investice do nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správu budov v segmentu zahrnujícím především kancelářské budovy a potenciálně ostatní komerční aktiva umístěná v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech České republiky a Slovenské republiky. Podfond v červnu rozšířil 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<sup>8</sup>

30. ČERVNA 2022	
Celková pronajímatelná plocha	195 400 m <sup>2</sup>
Počet aktiv	8
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze, v Bratislavě a ve Varšavě
NOI <sup>7</sup>	30,30 mil. EUR
Průměrná obsazenost	93.36 %
WAULT	3.96 let
Aktuální ocenění (RICS)	418,8 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	58.07 %

## AKTIVA V PORTFOLIU

## Aupark Tower



## aupark tower

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

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

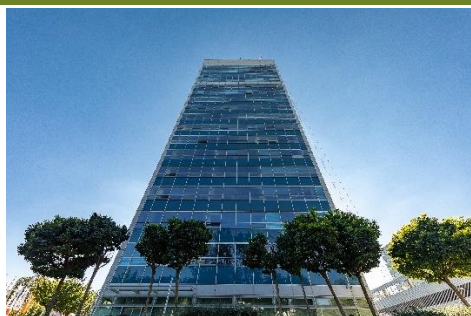
Za akvizici budovy do realitního portfolia získala WOOD & Co. prestižní ocenění za nejlepší investiční transakci na trhu komerčních nemovitostí na CIJ Awards Slovakia 2018. Budova je navíc ohodnocena ratingem BREEAM Excellent.

## Klíčové ukazatele

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



## Westend Tower



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

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

## Klíčové ukazatele

<b>Třída</b>	B+
<b>Počet pater</b>	16
<b>Pronajímatelná plocha</b>	8 400 m <sup>2</sup>
<b>Parkování</b>	1:13 (548 míst)
<b>Datum kolaudace a developer</b>	2002, J&T Global
<b>Datum akvizice</b>	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. Rozlehlý pozemek navíc umožňuje výstavbu další fáze projektu. Fáze výstavby další kancelářské budovy o kapacitě cca 14 400 m<sup>2</sup> GLA bude zkolaudována v 3. kvartále roku 2022.

Nemovitosti byl udělen certifikát kvality a udržitelnosti BREEAM Very Good.

## Klíčové ukazatele

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

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

## Hadovka Office Park



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

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

Hadovka byla ohodnocena ratingem BREEAM Very Good.

### Klíčové ukazatele

<b>Třída</b>	A/B
<b>Certifikace kvality a udržitelnosti</b>	BREEAM Very Good
<b>Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)</b>	24 900 m <sup>2</sup>

<b>Počet pater</b>	7 (z toho 5 nadzemních a 2 podzemní)
<b>Parkování</b>	1:53 (403 míst)
<b>Datum kolaudace a developer</b>	2001, Hochtief
<b>Datum akvizice</b>	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

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

<b>Třída</b>	A+ / B+
<b>Certifikace kvality a udržitelnosti</b>	LEED Gold

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

### Astrum Business Park



Budova Astrum Business Park je plně pronajatá renomovaným nájemcům. Mezi hlavní nájemce patří Lionbridge, Bosch a Xerox. S průměrným nájemným za kancelářské prostory, který je výrazně nižší než tržní nájemné daného trhu, nabízí toto aktivum značný potenciál růstu nájemného a s tím souvisejícího růstu hodnoty.

Objekt se nachází na křižovatce Aleje Jeruzolimskie a Łopuszańska, dvou klíčových tepen jihozápadní Varšavy, které umožňují rychlý přístup na varšavský okruh a do centra města. Letiště Frédérica Chopina je vzdálené asi pět kilometrů. Z centra Varšavy se k budově dostanete po železnici za necelých 15 minut, vlaková stanice je přibližně 250 metrů od budovy.

Budova je první akvizicí Fondu ve Varšavě. Transakce byla dokončena v červnu 2022.

### Klíčové ukazatele

<b>Třída</b>	A+ / B+
<b>Certifikace kvality a udržitelnosti</b>	BREEAM Very Good
<b>Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)</b>	23 300 m <sup>2</sup>
<b>Počet pater</b>	5
<b>Parkování</b>	1:62 (572 míst)
<b>Datum kolaudace a developer</b>	2016 / 2018, Prochem
<b>Datum akvizice</b>	červen 2022

### GreenPoint



GreenPoint je jednou z nejmodernějších butikových kancelářských budov na Smíchově, která svým nájemcům nabízí nejmodernější kancelářské prostory v kombinaci s panoramatickým výhledem na Prahu.

Nemovitost těží z vynikajících možností soukromé i veřejné dopravy, což umožňuje snadné dojíždění do všech pražských čtvrtí. Blízkost Strahovského tunelu nabízí výborné napojení na všechny hlavní dopravní tepny. Nechybí stanice metra a řada tramvajových a autobusových zastávek.

Akvizice budovy s přibližně 50% obsazeností (což bylo zohledněno v kupní ceně) představuje jedinečnou příležitost výrazně zvýšit hodnotu

nemovitosti díky aktivní správě a využití tak znalostí a zkušeností z velmi úspěšné správy ostatních budov fondu.

#### Klíčové ukazatele

<b>Třída</b>	A
<b>Certifikace kvality a udržitelnosti</b>	BREEAM Excellent
<b>Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)</b>	7 700 m <sup>2</sup>
<b>Počet pater</b>	9
<b>Parkování</b>	1:85 (87 míst)
<b>Datum kolaudace</b>	2019
<b>Datum akvizice</b>	červen 2022

## VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2022

Datum	Hodnota eurové investiční akcie (EUR)	Hodnota korunové investiční akcie (CZK)
31. 12. 2021	1.6694	44.2073
31. 3. 2022	1.6885	45.0473
30. 6. 2022	1.7272	46.5003

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	30.6.2022
<b>Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)</b>	5 419 560	90 208 359	110 378 776	119 436 178	162 985 413	187 716 025
<b>Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná ke konci daného období v eurové třídě (EUR)</b>	1.0940	1.2575	1.3797	1.4951	1.6694	1.7272
<b>Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná ke konci daného období v korunové třídě (CZK)</b>	N/A	N/A	N/A	39.6888	44.2073	46.5003

K 30. června 2022 bylo v oběhu celkem 92 945 313 kusů investičních akcií Office podfondu EUR třídy.

K 30. června 2022 bylo v oběhu celkem 14 463 316 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 35 054 tis. Kč. Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 311 tis. Kč a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora náležela částka 323 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (Kč)	Tržní objem celkem (Kč)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
35930691	Aupark Tower Bratislava	7 792 073	19 910 000	9.88
UVA139871	poskytnutá půjčka Astrum Holding	19 486 783	19 650 465	9.76
35945583	BBC Five ABC	5 488 916	16 380 000	8.13
35889063	Lakeside Office 1	8 497 055	15 790 000	7.84
UVA120185	poskytnutá půjčka Aupark Tower Bratislava	12 926 940	12 625 000	6.27
P-BU-EUR	poskytnutá půjčka GreenPoint	12 000 000	12 000 000	5.96

UVA125830	poskytnutá půjčka Hadovka Holding	10 704 851	11 742 785	5.83
UVA122580	poskytnutá půjčka Greenline Holding	10 140 568	11 104 207	5.51
07034661	Hadovka Holding s.r.o. - Hadovka Office	5 297 668	11 090 000	5.51
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3 622 602	9 670 000	4.80
UVA122437	poskytnutá půjčka Lakeside Office 1	8 864 188	9 448 056	4.69
35789948	Důbravská 2, s.r.o. - Westend Tower	5 407 852	8 210 000	4.08
UVA131808	poskytnutá půjčka BBC I	8 287 975	8 065 681	4.00
UVA126296	poskytnutá půjčka BBC Five	7 189 572	7 886 667	3.92
35752408	BBC I	5 583 217	7 390 000	3.67
Bankovní účet v EUR	Bankovní účet v EUR	6 639 650	6 671 919	3.31
17268231	GreenPoint	3 271 040	3 271 040	1.62
51858231	ZVE Slovakia s.r.o.	2 591 532	3 180 000	1.58
Termínovaný vklad v CZK	Depozitum v CZK	2 829 426	2 835 199	1.41

## MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

# WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

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

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

## VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII



Datum	Hodnota eurové investiční akcie (EUR)	Hodnota investiční akcie (CZK)
31. 12. 2021	1.0563	27.4930
30. 6. 2022	1.0677	28.2368

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 AKCIÍ ZA POSLEDNÍ UPLYNULÉ OBDOBÍ

	2021	30. 6. 2022
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	55 529 426	59 819 126
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná ke konci daného období v eurové třídě (EUR)	1.563	1.0677
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná ke konci daného období v korunové třídě (CZK)	27.4930	28.2368

K 30. června 2022 bylo v oběhu celkem 42 199 243 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu EUR třídy.

K 30. června 2022 bylo v oběhu celkem 12 935 923 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu CZK třídy.

Ve sledovaném období AUP Bratislava podfond vyplatil podíl na zisku v celkové výši 1 531 832,52 EUR v EUR třídě a 11 616 458,86 CZK v CZK třídě.

#### ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval AUP Bratislava podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 17 794 tis. Kč. Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 311 tis. Kč a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora náležela částka 105 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (Kč)	Tržní objem celkem (Kč)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
UVA132256	Posk-Astra Holding	29 899 778,75	29 134 852,67	35.83
LU32776870	ASTRA Holding S.A.	26 343 067,13	27 690 000,00	34.06
Bankovní účet v EUR	Bankovní účet v EUR	21 457 623,24	21 451 159,15	26.38
Pohledávka za dividendou	Dividenda ASTRA Holding S.A.	1 534 877,86	1 534 567,72	1.89
Bankovní účet v CZK	Bankovní účet v CZK	844 601,29	844 601,29	1.04

#### MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

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

## ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY

Od 1. 1. 2022 do 30.6.2022 vykonávaly pro Fond a jím vytvořené podfondy činnost obchodníka s cennými papíry následující instituce:

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
- WOOD & Company Financial Services, a.s., Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
- Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

## ZKRÁCENÝ SOUBOR ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Fond ani podfondy nesestavují konsolidovaný výkaz, protože splňují podmínku IFRS10 pro Investiční jednotku.  
Pololetní zpráva není ověřena auditorem.

---

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

**VÝKAZY A PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ  
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ  
K 30. ČERVNU 2022**

---

## OBSAH

Článek

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022.....	3
ROZVAHA K 30.6.2022.....	5
PODROZVAHA K 30.6.2022.....	6
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU .....	7
<b>PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO 30.6.2022 .....</b>	<b>8</b>
<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU .....</b>	<b>9</b>
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	10
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>11</b>
2.1 Účetní principy.....	11
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu .....	11
2.3 Operace s cennými papíry pro klienty .....	11
2.4 Zachycení operací v cizích měnách .....	11
2.5 Finanční nástroje .....	11
2.6 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek .....	15
2.7 Daně.....	16
2.8 Rezervy a opravné položky.....	16
2.9 Opravy související s minulými účetními obdobími .....	16
2.10 Regulační požadavky.....	16
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....</b>	<b>16</b>
3.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	16
3.2 Správní náklady.....	16
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE.....</b>	<b>18</b>
4.1 Pohledávky za bankami .....	18
4.2 Ostatní aktiva .....	18
4.3 Ostatní pasiva .....	18
4.4 Základní kapitál.....	18
4.5 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek.....	18
<b>5. ZISK / ZTRÁTA ZA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ OBDOBÍ.....</b>	<b>19</b>
<b>6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....</b>	<b>19</b>
<b>7. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO.....</b>	<b>19</b>
7.1 Úvěrové riziko .....	20
7.2 Riziko likvidity.....	20
7.3 Úrokové riziko .....	21
7.4 Měnové riziko.....	23
<b>8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....</b>	<b>24</b>
<b>9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....</b>	<b>24</b>
<b>10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....</b>	<b>24</b>
<b>11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>24</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022

(v tisících Kč)

Čís. pol.	Pozn.	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>		<b>666</b>	<b>240</b>
<b>4. Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>3.1</b>	<b>50,553</b>	<b>32,042</b>
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	<b>3.1</b>	<b>-17,231</b>	<b>-9,054</b>
<b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>		<b>-184</b>	<b>-2,069</b>
<b>8. Ostatní provozní náklady</b>		<b>-68</b>	<b>0</b>
<b>9. Správní náklady</b>	<b>3.2</b>	<b>-9,037</b>	<b>-7,320</b>
a) Náklady na zaměstnance		-4,784	-4,325
aa) Mzdy a platy		-3,674	-3,268
ab) Sociální a zdravotní pojištění		-1,075	-1,023
ac) Ostatní sociální náklady		-35	-34
b) Ostatní správní náklady		-4,253	-2,995
<b>17. Tvorba ostatních rezerv</b>		<b>-493</b>	<b>0</b>
<b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>24,206</b>	<b>13,839</b>
<b>23. Daň z příjmů</b>	<b>4.5</b>	<b>-4,710</b>	<b>-2,655</b>
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>19,496</b>	<b>11,184</b>

**ROZVAHA K 30.6.2022**

## AKTIVA

*(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
<b>3. Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami</b>	<b>4.1</b>	<b>21,207</b>	<b>11,332</b>
a) splatné na požádání		21,207	11,332
<b>4. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>		<b>55,134</b>	<b>0</b>
a) splatné na požádání		55,134	0
<b>11. Ostatní aktiva</b>	<b>4.2</b>	<b>36,243</b>	<b>86,597</b>
<b>13. Náklady a příjmy příštích období</b>		<b>266</b>	<b>59</b>
<b>14. AKTIVA CELKEM</b>		<b>112,850</b>	<b>97,988</b>

**ROZVAHA K 30.6.2022****PASIVA***(v tisících Kč)*

Čís. Pol.	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
<b>4. Ostatní pasiva</b>	<b>4.3</b>	<b>75,814</b>	<b>16,067</b>
<b>6. Rezervy</b>		<b>1,040</b>	<b>546</b>
V tom: ostatní		1,040	546
<b>8. Základní kapitál</b>	<b>4.4</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>
V tom: splacený základní kapitál		8,500	8,500
<b>15. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>		<b>8,000</b>	<b>1,879</b>
<b>16. Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>5</b>	<b>19,496</b>	<b>70,996</b>
<b>17. PASIVA CELKEM</b>		<b>112,850</b>	<b>97,988</b>



**PODROZVAHA K 30.6.2022****PODROZVAHOVÁ AKTIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
<b>8. Hodnoty předané k obhospodařování</b>	<b>6.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
z toho: cenné papíry		0	0

**PODROZVAHOVÁ PASIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
<b>7. Hodnoty převzaté k obhospodařování</b>	<b>6.</b>	<b>9,431,869</b>	<b>8,413,241</b>
z toho: cenné papíry		5,145,567	4,700,906

## 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
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>8,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44,879</b>	<b>53,379</b>
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	1,879	0	0	-1,879	0
Výplata dividendy	0	0	0	0	0	0	-43,000	-43,000
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	11,184	11,184
<b>Stav k 30.6.2021</b>	<b>8,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,184</b>	<b>21,563</b>
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>8,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70,996</b>	<b>81,375</b>
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	6,121	0	0	-6,121	0
Výplata dividendy	0	0	0	0	0	0	-64,875	-64,875
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	19,496	19,496
<b>Stav k 30.6.2022</b>	<b>8,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19,496</b>	<b>35,996</b>

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI  
ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO 30.6.2022**

## 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 společností 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 30. června 2022 tři podfondy.

### **WOOD & Company Retail podfond** (dále jen „Retail podfond“)

původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Realitní podfond I.

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016

ISIN pro EUR třídu: CZ0008042124

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045192

### **WOOD & Company Office podfond** (dále jen „Office podfond“)

původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017

ISIN pro EUR třídu: CZ0008042769

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045200

### **WOOD & Company AUP Bratislava podfond** (dále jen „AUP podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 21. února 2020

ISIN pro EUR třídu: CZ0008044914

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045523

Investiční akcie podfondů jsou bez jmenovité hodnoty.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

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

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

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

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

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

## 1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2022

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
<b>Dozorčí rada:</b>	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 pololetní účetní závěrky jsou uvedena níže.

### 2.1 Účetní principy

Pololetní 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.

Účetnictví Fondu vedené v souladu s českými účetními standardy pro finanční instituce je i v souladu s mezinárodními standardy ve znění přijatém Evropskou unií.

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

Sestavení pololetní 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 pololetní účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení pololetní 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 30.6.2022.

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

### 2.5 Finanční nástroje

#### Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují 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, snižená 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“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu fondu pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

### Obchodní model

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

### Charakteristiky finančních aktiv na základě smluvních peněžních toků.

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

### Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou („AC“)

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

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

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

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

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

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

Do portfolio FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

### Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období k 30.6.2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení majetkových cenných papírů nemovitostních společností s investičním horizontem minimálně 5 let. Fond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.



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.

### 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 hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

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

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

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

Fond nedržel k 30.6.2022 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 vakázány samostatně na řádku výnosy z dluhových cenných papírů. Úrokové výnosy z těchto dluhopisů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

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

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

### Nájemní smlouvy

V souladu s požadavkem vykazování a oceňování finančních nástrojů v souladu s IFRS Fond od 1.1.2022 aplikoval standard IFRS 16 nájemní smlouvy.

Fond 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 leasingu

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 k 30.6.2022 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

## 2.6 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 80 000,- Kč a dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 80 000,- Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen, přičemž doba použitelnosti je kratší než 1 rok.

## 2.7 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 vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob 19 %.

## 2.8 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.

## 2.9 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.

## 2.10 Regulační požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

# 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

## 3.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2022	30.6.2021
Výnosy z poplatků a provizí	50,553	32,042
Náklady na poplatky a provize	-17,231	-9,054
<b>Celkem</b>	<b>33,322</b>	<b>22,988</b>

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	30.6.2022	30.6.2021
Mzdy a odměny zaměstnanců	-3,674	-3,268
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-2,397	-2,099
Sociální a zdravotní pojištění	-1,075	-1,023
Ostatní sociální náklady	-35	-34
<b>Celkem náklady na zaměstnance</b>	<b>-4,784</b>	<b>-4,325</b>

<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>-4,253</b>	<b>-2,995</b>
- z toho náklady na audit, právní a daňové poradenství	-846	-859
<b>Celkem</b>	<b>-9,037</b>	<b>-7,320</b>

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

Popis	30.6.2022	30.6.2021
Zaměstnanci	6	6
- v tom členové statutárních orgánů	2	2
<b>Celkem</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## 4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

### 4.1 Pohledávky za bankami

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	21,207	11,332
<b>Pohledávky za bankami celkem</b>	<b>21,207</b>	<b>11,332</b>

### 4.2 Ostatní aktiva

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	27,982	20,224
Dohadné účty aktivní	8,124	66,237
Odložená daňová pohledávka	125	125
Ostatní	12	12
<b>Celkem</b>	<b>36,243</b>	<b>86,597</b>

Fond neměl k 30.6.2022 ve svém účetnictví nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné a nevytvářela tudíž opravné položky na vrub nákladů.

Dohadné účty aktivní byly tvořeny k 30.6.2022 i 31.12.2021 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

### 4.3 Ostatní pasiva

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Závazky z obchodního styku	638	554
Zúčtování s orgány státní správy	351	287
Dohadné účty pasivní	10,574	8,939
Závazky vůči zaměstnancům	23	0
Závazky vůči akcionářům	64,875	0
Daň z příjmu běžná	-646	6,287
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>75,814</b>	<b>16,067</b>

### 4.4 Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2021: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. 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 1.1.2022 do 30.6.2022	Období od 1.1.2021 do 31.12.2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	24,206	87,783
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	692	653
Odečitatelné položky	-110	-128
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Vliv daňová ztráta minulých let	0	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>24,788</b>	<b>88,308</b>
<b>Splatná daň z příjmů (sazba 19 %)</b>	<b>-4,710</b>	<b>-16,801</b>

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

	Období od 1.1.2022 do 30.6.2022	Období od 1.1.2021 do 31.12.2021
Nezaplacené SZ a ZP z bonusu	21	21
Rezerva na nevybranou dovolenou	104	104
<b>Mezisoučet</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

## 5. ZISK / ZTRÁTA ZA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal za mezitímní účetní období zisk ve výši 19,496 tis. Kč (2021: zisk 70,996 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 30. červnu 2022 vykazoval Fond jako hodnoty převzaté k obhospodařování hodnotu aktiv jednotlivých podfondů ve výši 9,431,869 tis. Kč.

K 31. prosinci 2021 vykazoval Fond jako hodnoty převzaté k obhospodařování hodnotu aktiv jednotlivých podfondů ve výši 8,413,241 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 30.6.2022 drží Společnost finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou.

	FVTPL	AC	Celkem
Pohledávky za bankami	0	21,207	21,207
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	55,134	55,134
Ostatní aktiva	0	36,243	36,243
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>112,584</b>	<b>112,584</b>
Ostatní pasiva	0	75,814	75,814
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>75,814</b>	<b>75,814</b>

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

## 7.1 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 30.6.2022 a 31.12.2021 byly tyto hodnoty pro jednotlivé kategorie finančních aktiv následující:

	30.6.2022	31.12.2021
Pohledávky za bankami	21,207	11,332
Pohledávky za nebankovními subjekty	55,134	0
Ostatní aktiva	36,243	86,597
<b>Celkem</b>	<b>112,584</b>	<b>97,929</b>

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

K 30.6.2022 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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	21,207	0	0	0	0	21,207
Pohledávky za nebankovními subjekty	55,134	0	0	0	0	55,134
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	36,243	0	0	0	0	36,243
Náklady a příjmy příštích období	266	0	0	0	0	266
<b>Aktiva celkem</b>	<b>112,850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112,850</b>
Ostatní pasiva	76,460	-646	0	0	0	75,814
Rezervy	0	0	0	0	1,040	1,040
<b>Pasiva celkem</b>	<b>76,460</b>	<b>-646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,040</b>	<b>76,854</b>
Čisté riziko likvidity rozvahy	<b>36,390</b>	646	0	0	-1,040	35,996
<b>Kumulativní riziko likvidity rozvahy</b>	<b>36,390</b>	<b>37,036</b>	<b>37,036</b>	<b>37,036</b>	<b>35,996</b>	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
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
<b>Aktiva celkem</b>	<b>97,988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97,988</b>
Ostatní pasiva	9,780	6,287	0	0	0	16,067
Rezervy	0	0	0	0	546	546
<b>Pasiva celkem</b>	<b>9,780</b>	<b>6,287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>16,613</b>
Čisté riziko likvidity rozvahy	<b>88,208</b>	-6,287	0	0	-546	81,375
<b>Kumulativní riziko likvidity rozvahy</b>	<b>88,208</b>	<b>81,921</b>	<b>81,921</b>	<b>81,921</b>	<b>81,375</b>	

Fond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se základního kapitálu, rezervních fondů a nerozděleného zisku/ztráty vzhledem k tomu, že u nich nelze určit zbytkovou splatnost.

### 7.3 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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	21,207	0	0	0	0	21,207
Pohledávky za nebankovními subjekty	55,134	0	0	0	0	55,134
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Osatní aktiva	36,243	0	0	0	0	36,243
Náklady a příjmy příštích období	266	0	0	0	0	266
<b>Aktiva celkem</b>	<b>112,850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112,850</b>
Ostatní pasiva	76,460	-646	0	0	0	75,814
Rezervy	0	0	0	0	1,040	1,040
<b>Pasiva celkem</b>	<b>76,460</b>	<b>-646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,040</b>	<b>76,854</b>
Čisté úrokové riziko rozvahy	<b>36,390</b>	646	0	0	-1,040	35,996
<b>Kumulativní úrokové riziko rozvahy</b>	<b>36,390</b>	<b>37,036</b>	<b>37,036</b>	<b>37,036</b>	<b>35,996</b>	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
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
Osatní aktiva	86,597	0	0	0	0	86,597
Náklady a příjmy příštích období	59	0	0	0	0	59
<b>Aktiva celkem</b>	<b>97,988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97,988</b>
Ostatní pasiva	9,780	6,287	0	0	0	16,067
Rezervy	0	0	0	0	546	546
<b>Pasiva celkem</b>	<b>9,780</b>	<b>6,287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>16,613</b>
Čisté úrokové riziko rozvahy	88,208	-6,287	0	0	-546	81,375
<b>Kumulativní úrokové riziko rozvahy</b>	<b>88,208</b>	<b>81,921</b>	<b>81,921</b>	<b>81,921</b>	<b>81,375</b>	

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 30.6.2022	EUR	CZK	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0
Pohledávky za bankami	15,959	5,248	21,207
Pohledávky za nebankovními subjekty	24,893	30,241	55,134
Hmotný majetek	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0
Ostatní aktiva	30,441	5,802	36,243
Náklady a příjmy příštích období	101	165	266
<b>Celkem</b>	<b>71,394</b>	<b>41,456</b>	<b>112,850</b>
Ostatní pasiva	9,161	66,653	75,814
Rezervy	0	1,040	1,040
<b>Celkem</b>	<b>9,161</b>	<b>67,693</b>	<b>76,854</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>62,233</b>	<b>-26,237</b>	<b>35,996</b>

(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
<b>Celkem</b>	<b>87,944</b>	<b>10,044</b>	<b>97,988</b>
Ostatní pasiva	7,952	8,115	16,067
Rezervy	0	546	546
<b>Celkem</b>	<b>7,952</b>	<b>8,661</b>	<b>16,613</b>
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>79,993</b>	<b>1,382</b>	<b>81,375</b>

## **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 netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2022 do 30.6.2022 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

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

Fond neviduje k 30. červnu 2022 ani k 31. prosinci 2021 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 MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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

Sestaveno dne: 30. září 2022

---

**WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND**

**VÝKAZY A PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÉ  
V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)  
K 30. ČERVNU 2022**

---

**OBSAH**

Článek	Strana
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022</b> .....	<b>3</b>
<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2022</b> .....	<b>4</b>
<b>PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ</b> .....	<b>5</b>
<b>PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO 30.6.2022</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU</b> .....	<b>7</b>
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	7
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b> .....	<b>8</b>
2.1 Účetní principy .....	8
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu .....	8
2.3 Zachycení operací v cizích měnách .....	8
2.4 Finanční nástroje .....	8
2.5 Daně .....	12
2.6 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy .....	12
2.7 Emitované dluhové cenné papíry .....	12
2.8 Účasti s rozhodujícím vlivem .....	13
2.9 Investiční akcie Podfondu .....	13
2.10 Regulační požadavky .....	13
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU</b> .....	<b>13</b>
3.1 Čisté úrokové výnosy .....	13
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	13
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	14
3.4 Správní náklady .....	14
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI</b> .....	<b>14</b>
4.1 Peníze a peněžní ekvivalenty .....	14
4.2 Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	15
4.3 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry .....	15
4.4 Ostatní finanční pasiva .....	15
4.5 Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	16
4.6 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	16
4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	17
<b>5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ</b> .....	<b>18</b>
<b>6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO</b> .....	<b>18</b>
<b>7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY</b> .....	<b>20</b>
<b>8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ</b> .....	<b>20</b>
<b>9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b> .....	<b>21</b>

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022***(v tisících Kč)*

	Pozn.	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021
Výnosy z úroků	3.1	6,550	5,989
Náklady na úroky	3.1	-7,046	-3,963
Náklady na poplatky a provize	3.2	-29,071	-25,412
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	201,031	25,407
Správní náklady	3.4	-108	-113
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>171,355</b>	<b>1,909</b>
Daň z příjmů	4.7	-490	21
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>170,865</b>	<b>1,930</b>

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2022

## AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	65,859	171,034
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	272,810	266,820
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	4.3	2,099,784	1,889,211
Ostatní finanční aktiva		2,061	5,321
Pohledávky z daně z příjmů		1,859	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2,442,373</b>	<b>2,332,387</b>

## PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.5	273,972	285,542
Ostatní finanční pasiva	4.4	25,009	154,371
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>298,981</b>	<b>439,913</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.6	<b>2,143,392</b>	<b>1,892,475</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2,442,373</b>	<b>2,332,387</b>

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

	30.6.2022	31.12.2021
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>1,896,724</b>	<b>1,932,331</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	170,865	29,574
Vydané během období	167,777	29,235
Odkoupené během období	-89,097	-98,072
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-2,876	3,656
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>2,143,392</b>	<b>1,896,724</b>



**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO  
30.6.2022**

## 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.

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

### 1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

#### ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY K 30. ČERVNU 2022

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
<b>Dozorčí rada:</b>	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 byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“), jelikož účetní jednotka je emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu. Jedná se o první účetní závěrku Podfondu připravovanou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a IFRS 1 Prvotní aplikace Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u nich nenastává žádná skutečnost, která by je omezovala nebo jim zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 30. červen 2022. Běžné účetní období je od 1.1.2022 do 30.6.2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak

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

Podfond zahájil činnost 10. června 2016.

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

### 2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

### 2.3 Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných 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

#### 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 2022 nevyužila.

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

Do této kategorie účetní jednotka zařazuje všechna finanční aktiva nespňující 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 2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti 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.

### **Stanovení reálné hodnoty**

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

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

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

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

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

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

Finanční závazky jsou klasifikovány 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.

### **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 leasingu

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 k 30.6.2022 ani k 31.12.2021 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

## 2.5 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 prodeje cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykazaného ve výkazu o úplném výsledku. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2022 pro základní investiční fondy 5 %.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

## 2.8 Účasti s rozhodujícím vlivem

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

## 2.9 Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl 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.

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

## 2.10 Regulační požadavky

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

# 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

## 3.1 Čisté úrokové výnosy

	<i>(v tisících Kč)</i>	
<b>Čisté úrokové výnosy</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2021</b>
Výnosy z úroků	6,550	5,989
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	5,989	5,989
Náklady na úroky	-7,046	-3,963
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>-496</b>	<b>2,027</b>

Podfond k 30.6.2022 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

## 3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

	<i>(v tisících Kč)</i>	
<b>Poplatky a provize</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2021</b>
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-29,071	-25,412
na výkon funkce depozitáře	-311	-326
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-27,859	-14,616
ostatní	-901	-10,470
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-29,071</b>	<b>-25,412</b>



Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondech placený Fondem je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondů. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1 % (jednomu procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondů, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondů. 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 Podfondů 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 Podfondů. Výkonnostní odměna je hrazena jednou ročně.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce deponitáře, 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	30.6.2022	30.6.2021
Kurzové rozdíly	17,381	-8,853
Přecenění majetkových cenných papírů	183,649	34,260
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>201,031</b>	<b>25,407</b>

### 3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2022	30.6.2021
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-108	-113
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-108</b>	<b>-113</b>

Náklady na audit představují 108 tis. Kč.

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

### 4.1 Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	35,798	171,034
ostatní pohledávky	30,061	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>65,859</b>	<b>171,034</b>

## 4.2 Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Krakov Holding s.r.o.	272,810	266,820
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>272,810</b>	<b>266,820</b>

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

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

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Požizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
Krakov Holding s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	101,000	82,494	327,063
C & R Developments s.r.o.	100%	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	800,000	692,314	1,772,621
CK Energo, s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100,000	100	100

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

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

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

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

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

## 4.4 Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	0	135,395

Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	23,173	18,431
Závazky vůči depozitáři	52	52
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	318	210
Daňové závazky	0	0
Reálná hodnota měnových obchodů	917	0
Ostatní závazky	549	282
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>25,009</b>	<b>154,371</b>

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

#### 4.5 Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

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

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

#### 4.6 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Kapitál Podfondu je vykazovaný v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

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

Ve statutu jsou definovány dva druhy investičních akcií, investiční akcie EUR a investiční akcie CZK.

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2022	2,763,921	381,221	3,145,142
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2022	145,777	22,000	167,777
<b>NAV k 30.6.2022</b>	<b>2.3347</b>	<b>62.4282</b>	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			

Vydané investiční akcie k 31.12.2021	157,295	378,582	535,877
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	8,236	21,000	29,235
<b>NAV k 31.12.2021</b>	<b>2.1439</b>	<b>56.6073</b>	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

v ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>34,767,599</b>	<b>771,615</b>	<b>35,539,214</b>
Investiční akcie vydané	2,763,921	381,221	3,145,142
Investiční akcie odkoupené	-1,668,750	0	-1,668,750
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>35,862,770</b>	<b>1,152,836</b>	<b>37,015,606</b>

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>1,853,045</b>	<b>43,679</b>	<b>1,896,724</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	164,575	6,291	170,865
Investiční akcie vydané	145,777	22,000	167,777
Investiční akcie odkoupené	-89,097	0	-89,097
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-2,876	0	-2,876
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>2,071,423</b>	<b>71,969</b>	<b>2,143,392</b>

## 4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	171,355	-53,294
Výnosy nepodléhající zdanění	-183,649	
Daňově neodčitelné náklady	22,096	50,387
<b>Mezisoučet</b>	<b>9,802</b>	<b>-2,907</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5%</b>	<b>490</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití zvláštní sazby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vztahující se k předchozímu období</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 30. červnu 2022 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

## 5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 30. červnu 2022 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 2,442,373 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 2,332,387 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 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 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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	35,798	30,061	0	0	0	<b>65,859</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	272,810	0	0	<b>272,810</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,099,784	0	0	0	0	<b>2,099,784</b>

Pohledávky z daně z příjmů	1,859	0	0	0	0	<b>1,859</b>
Ostatní finanční aktiva	0	2,061	0	0	0	<b>2,061</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2,137,441</b>	<b>32,122</b>	<b>272,810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,442,373</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	273,972	0	0	273,972
Ostatní finanční pasiva	24,093	917	0	0	0	25,009
<b>Pasiva celkem</b>	<b>24,093</b>	<b>917</b>	<b>273,972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298,981</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 30.6.2022</b>	<b>2,113,348</b>	<b>31,205</b>	<b>-1,162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,143,392</b>

*(v tisících Kč)*

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	171,034	0	0	0	0	<b>171,034</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	266,820	0	0	<b>266,820</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,889,211	<b>1,889,211</b>
Ostatní finanční aktiva	1,203	4,118	0	0	0	<b>5,321</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>172,237</b>	<b>4,118</b>	<b>266,820</b>	<b>0</b>	<b>1,889,211</b>	<b>2,332,387</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	285,542	0	0	0	285,542
Ostatní finanční pasiva	154,371	0	0	0	0	154,371
<b>Pasiva celkem</b>	<b>154,371</b>	<b>285,542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>439,913</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31.12.2021</b>	<b>17,866</b>	<b>-281,424</b>	<b>266,820</b>	<b>0</b>	<b>1,889,211</b>	<b>1,892,475</b>

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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	35,798	30,061	0	0	0	<b>65,859</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	272,810	0	0	<b>272,810</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,099,784	0	0	0	0	<b>2,099,784</b>
Pohledávky z daně z příjmů	1,859	0	0	0	0	<b>1,859</b>

Ostatní finanční aktiva	0	2,061	0	0	0	2,061
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2,137,441</b>	<b>32,122</b>	<b>272,810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,442,373</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	273,972	0	0	273,972
Ostatní finanční pasiva	24,093	917	0	0	0	25,009
<b>Pasiva celkem</b>	<b>24,093</b>	<b>917</b>	<b>273,972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298,981</b>
<b>Čisté úrokové riziko k 30.6.2022</b>	<b>2,113,348</b>	<b>31,205</b>	<b>-1,162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,143,392</b>

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	171,034	0	0	0	0	171,034
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	266,820	0	0	266,820
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	1,889,211	1,889,211
Ostatní finanční aktiva	1,203	4,118	0	0	0	5,321
<b>Aktiva celkem</b>	<b>172,237</b>	<b>4,118</b>	<b>266,820</b>	<b>0</b>	<b>1,889,211</b>	<b>2,332,387</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	285,542	0	0	0	285,542
Ostatní finanční pasiva	154,371	0	0	0	0	154,371
<b>Pasiva celkem</b>	<b>154,371</b>	<b>285,542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>439,913</b>
<b>Čisté úrokové riziko k 31.12.2021</b>	<b>17,866</b>	<b>-281,424</b>	<b>266,820</b>	<b>0</b>	<b>1,889,211</b>	<b>1,892,475</b>

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 9,739 tis. EUR, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 30.06. (tis. Kč)	Reálná hodnota k 30.06. (tis. Kč)
EUR	240,953	1,144

## 7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neneviduje k 30. červnu 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## 8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

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

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

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



---

**WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND**

**VÝKAZY A PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÉ  
V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)  
K 30. ČERVNU 2022**

---

## OBSAH

	Strana
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022 .....</b>	<b>3</b>
<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2022 .....</b>	<b>4</b>
<b>PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO 30.6.2022.....</b>	<b>6</b>
<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU .....</b>	<b>7</b>
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	7
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....</b>	<b>7</b>
2.1 Účetní principy.....	7
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu.....	8
2.3 Zachycení operací v cizích měnách .....	8
2.4 Finanční nástroje .....	8
2.5 Daně.....	12
2.6 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	12
2.7 Emitované dluhové cenné papíry .....	12
2.8 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	12
2.9 Investiční akcie Podfondu.....	13
2.10 Regulační požadavky.....	13
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU.....</b>	<b>13</b>
3.1 Čisté úrokové výnosy .....	13
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	13
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	14
3.4 Správní náklady.....	14
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....</b>	<b>15</b>
4.1 Peníze a peněžní ekvivalenty .....	15
4.2 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry.....	15
4.3 Pohledávky z půjček nebankovním subjektům.....	15
4.4 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry.....	16
4.5 Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	17
4.6 Ostatní finanční pasiva.....	17
4.7 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.....	18
4.8 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek.....	19
<b>5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....</b>	<b>19</b>
<b>6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO .....</b>	<b>20</b>
<b>7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....</b>	<b>23</b>
<b>8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....</b>	<b>23</b>
<b>9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>24</b>

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022

(v tisících Kč)

	Pozn.	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021
Výnosy z úroků	3.1	40,446	22,212
Náklady na úroky	3.1	-5,942	-5,924
Výnosy z dividend		20,274	0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-39,170	-38,750
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	132,271	141,273
Správní náklady	3.4	-323	-167
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>147,556</b>	<b>132,682</b>
Daň z příjmů	4.7	0	-251
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>147,556</b>	<b>132,431</b>

**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2022****AKTIVA***(v tisících Kč)*

	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	237,867	858,897
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	4.2	40,535	39,777
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - majetkové cenné papíry	4.4	2,360,733	2,107,162
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.3	2,040,720	1,581,424
Ostatní finanční aktiva		298,080	15,454
Pohledávky z daně z příjmů		5,488	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>4,983,423</b>	<b>4,602,714</b>

**PASIVA***(v tisících Kč)*

	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.5	228,318	235,662
Ostatní finanční pasiva	4.6	111,011	315,235
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>339,327</b>	<b>550,897</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.7	<b>4,644,094</b>	<b>4,051,817</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>4,983,423</b>	<b>4,602,714</b>

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

	30.6.2022	31.12.2021
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>4,051,817</b>	<b>3,134,602</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	147,556	213,781
Vydané během období	442,709	974,203
Odkoupené během období	0	-264,321
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	2,012	-6,448
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>4,644,094</b>	<b>4,051,817</b>

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO  
30.6.2022**

## 1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právní osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

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

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

### 1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

#### ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY K 30. ČERVNU 2022

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
<b>Dozorčí rada:</b>	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 byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“), jelikož účetní jednotka je emitentem

investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu. Jedná se o první účetní závěrku Podfondu připravovanou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a IFRS 1 Prvotní aplikace Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u nich nenastává žádná skutečnost, která by je omezovala nebo jim zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 30. červen 2022. Běžné účetní období je od 1.1.2022 do 30.6.2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

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

Podfond zahájil činnost 25. května 2017.

Podstatné účetní metody a pravidla použítá při sestavování této účetní závěrky jsou následující:

## 2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

## 2.3 Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných 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

### 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, snižená 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 2022 nevyužila.

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

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

Do portfolia FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

## Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období 2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti 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.

## 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 4 této účetní závěrky.

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

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

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

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

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

Finanční závazky jsou klasifikovány 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.

### 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 leasingu

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 k 30.6.2022 ani k 31.12.2021 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

## 2.5 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 prodeje cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykazaného ve výkazu o úplném výsledku. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2022 pro základní investiční fondy 5 %.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

## 2.8 Účasti s rozhodujícím vlivem

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

## 2.9 Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl 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.

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

## 2.10 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.

# 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

## 3.1 Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	30.6.2022	30.6.2021
Výnosy z úroků	40,446	22,212
v tom: úroky z poskytnutých půjček	38,381	21,898
Náklady na úroky	-5,942	-5,924
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>34,504</b>	<b>16,288</b>

Podfond k 30.6.2022 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

## 3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	30.6.2022	30.6.2021
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-39,170	-38,750
na výkon funkce depozitáře	-311	-326
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-35,054	-36,924
ostatní	-3,805	-1,500
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-39,170</b>	<b>-38,750</b>

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	30.6.2022	30.6.2021
Kurzové rozdíly	12,457	-45,034
Přecenění majetkových cenných papírů	119,814	186,307
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>132,271</b>	<b>141,273</b>

### 3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	30.6.2022	30.6.2021
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-323	-167
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-323</b>	<b>-167</b>

Náklady na audit představují 323 tis. Kč.

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

### 4.1 Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	167,724	858,897
ostatní pohledávky	70,143	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>237,867</b>	<b>858,897</b>

### 4.2 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry

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

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
dluhové cenné papíry	40,535	39,777
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry celkem</b>	<b>40,535</b>	<b>39,777</b>

### 4.3 Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
BBC Five ABC, a.s.	205,302	201,924
Hadovka Holding s.r.o.	316,340	311,361
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	312,343	322,539
Lakeside Office1, a.s.	233,745	229,504
Greenline Holding s.r.o.	274,718	269,659
BA Business Center s. r. o.	199,545	246,437
Astrum Holding s.p.z.o.o.	498,727	0
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>2,040,720</b>	<b>1,581,424</b>

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

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

Podfond držel k 30.6.2022 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Dúbravská 2, s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovenská republika	133,790	203,115
Hadovka Holding s.r.o.	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika	131,064	274,367
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovenská republika	192,776	492,573
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	210,217	390,645
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	135,796	405,241
ZVE Slovakia s.r.o.	100%	Gorkého 4, 811 01 Bratislava, Slovenská republika	64,115	78,673
Greenline Holding s.r.o.	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika	89,623	239,236
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	138,129	182,829
Astrum Holding sp. z o.o.	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polská republika	13,129	13,129
GreenPoint Holding s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika	80,881	80,926

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

Předmětem podnikání všech společností jsou investice do nemovitostí.

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

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



Název společnosti	Zástava podílu
Dúbravská 2, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika, prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, pobočka zahraniční banky, se sídlem Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČ: 47251336
Hadovka Holding s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, so sídlem Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s., IČ: 00 151 653, so sídлом Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BA Business Center s.r.o.	BKS Bank AG, so sídлом 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 sídлом Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
ZVE Slovakia s.r.o.	Není zástava podílu
Greenline Holding s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika
Astrum Holding sp. z o. o.	BERLIN HYP AG, HRB number 56530 B, se sídlem Corneliusstraße 7, 10787 Berlin, Spolková republika Německo
GreenPoint Holding s.r.o.	Není zástava podílu

#### 4.5 Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

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

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

#### 4.6 Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Reálná hodnota měnových obchodů	3,857	0
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	61,850	260,608
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	24,597	53,856
Závazky vůči depozitáři	52	52
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	696	373
Ostatní závazky	19,959	346
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>111,011</b>	<b>315,235</b>

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

## 4.7 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Kapitál Podfondu je vykazovaný v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

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

Ve statutu jsou definovány dva druhy investičních akcií, investiční akcie EUR a investiční akcie CZK.

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2022	8,364,082	2,214,136	10,578,218
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2022	343,709	99,000	442,709
<b>NAV k 30.6.2022</b>	<b>1.7272</b>	<b>46.5003</b>	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	12,885,435	10,850,859	23,736,294
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2021	511,321	462,882	974,203
<b>NAV k 31.12.2021</b>	<b>1.6694</b>	<b>44.2073</b>	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

v ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>84,581,231</b>	<b>12,249,180</b>	<b>96,830,411</b>
Investiční akcie vydané	8,364,082	2,214,136	10,578,218
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>92,945,313</b>	<b>14,463,316</b>	<b>107,408,629</b>

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>3,510,315</b>	<b>541,503</b>	<b>4,051,817</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	115,510	32,047	147,556
Investiční akcie vydané	343,709	99,000	442,709
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	2,012	0	2,012
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>3,971,545</b>	<b>672,549</b>	<b>4,644,094</b>

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

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	147,556	-87,732
Výnosy nepodléhající zdanění	-140,088	0
Daňově neodčitatelné náklady	19,295	58,352
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet ztráty minulých let	-26,763	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>0</b>	<b>-29,380</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití zvláštní sazby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Korekce daně za předchozí období</b>	<b>0</b>	<b>-251</b>
<b>Daň celkem</b>	<b>0</b>	<b>-251</b>

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 30. červnu 2022 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

## 5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 30. červnu 2022 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 4,983,423 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 4,602,714 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 EUR.

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

### 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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	237,867	0	0	0	0	<b>237,867</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0	0	0	40,535	0	<b>40,535</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,360,733	<b>2,360,733</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	565,235	1,475,486	0	<b>2,040,720</b>
Pohledávky z daně z příjmu	5,488	0	0	0	0	<b>5,488</b>
Ostatní finanční aktiva	296,880	1,200	0	0	0	<b>298,080</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>540,235</b>	<b>1,200</b>	<b>565,235</b>	<b>1,516,021</b>	<b>2,360,733</b>	<b>4,983,423</b>

Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	228,318	0	0	<b>228,318</b>
Ostatní finanční pasiva	107,154	3,857	0	0	0	<b>111,011</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>107,154</b>	<b>3,857</b>	<b>228,318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339,329</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 30.6.2022</b>	<b>433,081</b>	<b>-2,657</b>	<b>336,917</b>	<b>1,516,021</b>	<b>2,360,733</b>	<b>4,644,094</b>

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	858,897	0	0	0	0	<b>858,897</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - dluhové cenné papíry	0	0	0	39,777	0	<b>39,777</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty - majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,107,162	<b>2,107,162</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	36,185	0	555,071	990,167	0	<b>1,581,424</b>
Ostatní finanční aktiva	3,495	11,959	0	0	0	<b>15,454</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>898,577</b>	<b>11,959</b>	<b>555,071</b>	<b>1,029,944</b>	<b>2,107,162</b>	<b>4,602,714</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	235,662	0	0	<b>235,662</b>
Ostatní finanční pasiva	315,235	0	0	0	0	<b>315,235</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>315,235</b>	<b>0</b>	<b>235,662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>550,897</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31.12.2021</b>	<b>583,342</b>	<b>11,959</b>	<b>319,409</b>	<b>1,029,944</b>	<b>2,107,162</b>	<b>4,051,817</b>

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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	237,867	0	0	0	0	<b>237,867</b>

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0	0	0	40,535	0	<b>40,535</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,360,733	<b>2,360,733</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	565,235	1,475,486	0	<b>2,040,720</b>
Pohledávky z daně z příjmu	5,488	0	0	0	0	<b>5,488</b>
Ostatní finanční aktiva	296,880	1,200	0	0	0	<b>298,080</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>540,235</b>	<b>1,200</b>	<b>565,235</b>	<b>1,516,021</b>	<b>2,360,733</b>	<b>4,983,423</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	0	228,318	0	0	<b>228,318</b>
Ostatní finanční pasiva	107,154	3,857	0	0	0	<b>111,011</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>107,154</b>	<b>3,857</b>	<b>228,318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339,329</b>
<b>Čisté úrokové riziko k 30.6.2022</b>	<b>433,081</b>	<b>-2,657</b>	<b>336,917</b>	<b>1,516,021</b>	<b>2,360,733</b>	<b>4,644,094</b>

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	858,897	0	0	0	0	<b>858,897</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – dluhové cenné papíry	0	0	0	39,777	0	<b>39,777</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,107,162	<b>2,107,162</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	36,185	0	555,071	990,168	0	<b>1,581,424</b>
Ostatní finanční aktiva	3,495	11,959	0	0	0	<b>15,454</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>898,577</b>	<b>11,959</b>	<b>555,071</b>	<b>1,029,944</b>	<b>2,107,162</b>	<b>4,602,714</b>
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	235,662	0	0	0	<b>235,662</b>
Ostatní finanční pasiva	315,235	0	0	0	0	<b>315,235</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>315,235</b>	<b>235,662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>550,897</b>
<b>Čisté úrokové riziko k 31.12.2021</b>	<b>583,342</b>	<b>-223,703</b>	<b>555,071</b>	<b>1,029,944</b>	<b>2,107,162</b>	<b>4,051,817</b>

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 24,731 tis. EUR, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 30.6.22 (tis. Kč)	Reálná hodnota k 30.6.22(tis. Kč)
EUR	611,845	-2,657

## 7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neneviduje k 30. červnu 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

## 8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

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

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

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



---

**WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND**

**VÝKAZY A PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ  
V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS)  
K 30. ČERVNU 2022**

---

## OBSAH

Článek	Strana
<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022 .....</b>	<b>3</b>
<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2022 .....</b>	<b>4</b>
<b>PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU .....</b>	<b>7</b>
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu .....	7
<b>2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>8</b>
2.1 Účetní principy .....	8
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu .....	8
2.3 Zachycení operací v cizích měnách .....	8
2.4 Finanční nástroje .....	8
2.5 Daně .....	12
2.6 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy .....	12
2.7 Emitované dluhové cenné papíry .....	13
2.8 Účasti s rozhodujícím vlivem .....	13
2.9 Investiční akcie Podfondu .....	13
2.10 Regulační požadavky .....	13
<b>3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....</b>	<b>13</b>
3.1 Čisté úrokové výnosy .....	13
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	14
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	14
3.4 Správní náklady .....	14
<b>4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....</b>	<b>15</b>
4.1 Peníze a peněžní ekvivalenty .....	15
4.2 Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	15
4.3 Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry .....	15
4.4 Ostatní finanční pasiva .....	16
4.5 Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů .....	16
4.6 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	16
4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	17
<b>5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....</b>	<b>18</b>
<b>6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO .....</b>	<b>18</b>
<b>7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....</b>	<b>21</b>
<b>8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....</b>	<b>21</b>
<b>9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>21</b>

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 30.6.2022***(v tisících Kč)*

		1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021
Výnosy z úroků	3.1	13,017	0
Náklady na úroky	3.1	0	0
Výnosy z dividend		87,463	0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-18,489	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	-16,180	0
Správní náklady	3.4	-105	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		65,707	0
Daň z příjmů	4.7	0	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		65,707	0

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 30.6.2022

## AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	551,597	55,288
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	720,796	711,817
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	4.3	685,051	704,532
Ostatní finanční aktiva		54,117	6,502
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2,011,561</b>	<b>1,478,140</b>

## PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	30.6.2022	31.12.2021
Ostatní finanční pasiva	4.4	531,635	16,369
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>531,635</b>	<b>16,369</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.6	<b>1,479,926</b>	<b>1,461,771</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>2,011,561</b>	<b>1,478,140</b>

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

	30.6.2022	31.12.2021
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>1,461,771</b>	<b>0</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	65,707	1,461,771
Vyplacený podíl na zisku	-49,514	0
Vydané během období	1,851	0
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	111	0
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>1,479,925</b>	<b>1,461,771</b>

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2022 DO  
30.6.2022**

## 1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfonde jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

### 1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

#### ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY K 30. ČERVNU 2022

<b>Představenstvo:</b>	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
<b>Dozorčí rada:</b>	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 byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“), jelikož je Fond emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu. Jedná se o první účetní závěrku Podfondu připravovanou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví a IFRS 1 Prvotní aplikace Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u nich nenastává žádná skutečnost, která by je omezovala nebo jim zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 30. červen 2022. Běžné účetní období je od 1.1.2022 do 30.6.2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

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. 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

#### 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, snižená 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 2022 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 portfolio jsou také zařazovány dluhové finanční nástroje, pokud jsou pořízeny k obchodování nebo jsou součástí portfolio finančních aktiv, které jsou spravovány a jejichž výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty.

Do portfolio FVTPL jsou rovněž zařazeny všechny finanční deriváty.

- Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

### Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období 2022 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti 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.

### Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 4 této účetní závěrky.

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

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

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

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

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

Finanční závazky jsou klasifikovány 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.

### 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 Fondem 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 leasingu

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 k 30.6.2022 ani k 31.12.2021 uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

## 2.5 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. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2022 pro základní investiční fondy 5 %.

## 2.6 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

## 2.7 Emitované dluhové cenné papíry

Emitované dluhové cenné papíry se oceňují emisní cenou včetně přímých nákladů emise. Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

## 2.8 Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti se přeceňují na základě znaleckého posudku 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 Úplného výsledku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

## 2.9 Investiční akcie Podfondu

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

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

## 2.10 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.

# 3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

## 3.1 Čisté úrokové výnosy

	<i>(v tisících Kč)</i>	
<b>Čisté úrokové výnosy</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2021</b>
Výnosy z úroků	13,017	0
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	13,017	0
Náklady na úroky	0	0
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>13,017</b>	<b>0</b>

Podfond k 30.6.2022 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

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

*(v tisících Kč)*

Poplatky a provize	30.6.2022	30.6.2021
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-18,489	0
na výkon funkce depozitáře	-311	0
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-17,794	0
ostatní	-384	0
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-18,489</b>	<b>0</b>

Fixní manažerský poplatek je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1,5 % (jednomu a půl procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena pololetně.

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond 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	30.6.2022	30.6.2021
Kurzové rozdíly	3,302	0
Přecenění majetkových cenných papírů	-19,482	0
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>-16,180</b>	<b>0</b>

### 3.4 Správní náklady

*(v tisících Kč)*

Popis	30.6.2022	30.6.2021
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-105	0
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-105</b>	<b>0</b>

Náklady na audit představují 105 tis. Kč.

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

### 4.1 Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	551,597	55,288
ostatní pohledávky	0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>551,597</b>	<b>55,288</b>

### 4.2 Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 30.6.2022 Podfond poskytuje půjčky společnosti, ve které má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Wood & Co. Astra Holding S.A.	720,796	711,817
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>720,796</b>	<b>711,817</b>

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

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

Podfond držel k 30.6.2022 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (EUR)	Požizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	93%	8 boulevard Royal, L-2449 Luxembourg	32,235	651,727	685,051

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

#### 4.4 Ostatní finanční pasiva

*(v tisících Kč)*

Popis	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	463,759	1,965
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	17,794	13,938
Závazky vůči depozitáři	52	52
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	314	211
Ostatní závazky	49,716	203
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>531,635</b>	<b>16,369</b>

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

#### 4.5 Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

K 30.6.2022 Podfond neemitoval žádné dluhopisy.

#### 4.6 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Kapitál Podfondu je vykazovaný v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

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

Ve statutu jsou definovány dva druhy investičních akcií, investiční akcie EUR a investiční akcie CZK.

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2022	74,837	0	74,837
<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 30.6.2022	1,955,705	0	1,955,705
<b>NAV k 30.6.2022</b>	<b>1.0677</b>	<b>28.2368</b>	



Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a v tis Kč.

v ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>42,124,406</b>	<b>12,935,923</b>	<b>55,060,329</b>
Investiční akcie vydané	74,837	0	74,837
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>42,199,243</b>	<b>12,935,923</b>	<b>55,135,166</b>

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>1,106,123</b>	<b>355,648</b>	<b>1,461,771</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	44,469	21,238	65,707
Vyplacená dividendy	-37,898	-11,616	-49,514
Investiční akcie vydané	1,851	0	1,851
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	111	0	111
<b>Zůstatek k 30. červnu 2022</b>	<b>1,114,656</b>	<b>365,269</b>	<b>1,479,925</b>

#### 4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Stav k 30.6.2022	Stav k 31.12.2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	65,707	-24,691
Výnosy nepodléhající zdanění	-67,982	0
Daňově neodčitelné náklady	9,254	8,772
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	-6,979	0
<b>Mezisoučet</b>	<b>0</b>	<b>-15,919</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vypočtená při použití zvláštní sazby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň vztahující se k předchozímu období</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 30. červnu 2022 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

## 5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 30. červnu 2022 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 2,011,561 tis. Kč (k 31. prosinci 2021 1,478,140 tis. Kč).

## 6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

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

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

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

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

### KREDITNÍ RIZIKO

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

### RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Podfonde a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti splatit závazky Podfonde, tak schopnost Podfonde 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 Podfonde.

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	551,597	0	0	0	0	<b>551,597</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	720,796	0	<b>720,796</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	685,051	0	0	0	0	<b>685,051</b>

Ostatní finanční aktiva	37,965	16,151	0	0	0	<b>54,117</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1,274,613</b>	<b>16,151</b>	<b>0</b>	<b>720,796</b>	<b>0</b>	<b>2,011,561</b>
Ostatní finanční pasiva	531,635	0	0	0	0	<b>531,635</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>531,635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531,635</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 30.6.2022</b>	<b>742,977</b>	<b>16,151</b>	<b>0</b>	<b>720,796</b>	<b>0</b>	<b>1,479,925</b>

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	55,288	0	0	0	0	<b>55,288</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	711,817	0	<b>711,817</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	704,532	0	0	0	0	<b>704,532</b>
Ostatní finanční aktiva	0	6,502	0	0	0	<b>6,502</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>759,820</b>	<b>6,502</b>	<b>0</b>	<b>711,817</b>	<b>0</b>	<b>1,478,140</b>
Ostatní finanční pasiva	16,369	0	0	0	0	<b>16,369</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>16,369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16,369</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31.12.2021</b>	<b>743,451</b>	<b>6,502</b>	<b>0</b>	<b>711,817</b>	<b>0</b>	<b>1,461,771</b>

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
<b>K 30. červnu 2022</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	551,597	0	0	0	0	<b>551,597</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	720,796	0	<b>720,796</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	685,051	0	0	0	0	<b>685,051</b>
Ostatní finanční aktiva	37,965	16,151	0	0	0	<b>54,117</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1,274,613</b>	<b>16,151</b>	<b>0</b>	<b>720,796</b>	<b>0</b>	<b>2,011,561</b>
Ostatní finanční pasiva	531,635	0	0	0	0	<b>531,635</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>531,635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>531,635</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 30.6.2022</b>	<b>742,977</b>	<b>16,151</b>	<b>0</b>	<b>720,796</b>	<b>0</b>	<b>1,479,925</b>

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	55,288	0	0	0	0	<b>55,288</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	711,817	0	<b>711,817</b>
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	704,532	0	0	0	0	<b>704,532</b>
Ostatní finanční aktiva	0	6,502	0	0	0	<b>6,502</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>759,820</b>	<b>6,502</b>	<b>0</b>	<b>711,817</b>	<b>0</b>	<b>1,478,140</b>
Ostatní finanční pasiva	16,369	0	0	0	0	<b>16,369</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>16,369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16,369</b>
<b>Čisté úrokové riziko k 31.12.2021</b>	<b>743,451</b>	<b>6,502</b>	<b>0</b>	<b>711,817</b>	<b>0</b>	<b>1,461,771</b>

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 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 12,460 tis. EUR, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 30.06.2022 (tis. Kč)	Reálná hodnota k 30.06.2022 (tis. Kč)
EUR	308,260	8,589

## **7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY**

Podfond neeviduje k 30. červnu 2022 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

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

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

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

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