



Výroční zpráva 2025

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

WOOD & Company Logistics podfond

OBSAH

Článek	Strana
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	6
OBECNÁ ČÁST	7
ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	7
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU	8
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ	9
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	10
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 42 VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	11
POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB.	13
TABULKOVÁ ČÁST	18
WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND	19
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND	25
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	28
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025	29
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	30
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	31
1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	33
1.1. Účetní principy	33
1.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2025	34
1.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku	34
1.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabývaly účinnosti	34
1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu	36
1.4. Zachycení operací v cizích měnách	36
1.5. Finanční nástroje	37
1.6. Daně	39
1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy	40
1.8. Emitované dluhové cenné papíry	40
1.9. Investiční akcie Podfondu	40
1.10. Regulační požadavky	40
2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	41
2.1. Čisté úrokové výnosy	41
2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	41
2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	42
2.4. Správní náklady	42
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	43
3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	43
3.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	43
3.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	44
3.4. Ostatní finanční pasiva	44
3.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	45
3.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	46

3.7.	Informace o segmentech	46
4.	OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU	47
5.	FINANČNÍ NÁSTROJE.....	48
6.	FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU	53
7.	ZISK / ZTRÁTA NA AKCII.....	56
8.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	57
8.1.	Klíčové vedení Podfondu	57
8.2.	Ostatní spřízněné osoby.....	57
9.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	58
10.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	59
11.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	60
	ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND	61

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Logistics podfond (dále jen „**Podfond**“) je developerský realitní podfond spadající pod WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Podfond se zaměřuje na investice do logistických a průmyslových developerských projektů realizovaných ve spolupráci s profesionálními developery, především na území České republiky a Polska.

Investiční strategií Podfonde je primárně akvizice, development a následná realizace moderních logistických a lehkých průmyslových nemovitostí, a to s cílem jejich prodeje koncovým investorům po dokončení výstavby, stabilizaci obsazenosti a naplnění obchodního plánu projektu.

Ke konci roku 2025 dosahovala tržní hodnota nemovitostních aktiv ve správě Podfonde 65,540,000 EUR.

Tržní rizika a nejistoty

Rok 2025 byl charakterizován přetrvávající geopolitickou a makroekonomickou nejistotou, která ovlivňovala celkové investiční prostředí i realitní trhy v regionu střední Evropy. Pokračující válečný konflikt na Ukrajině, zvýšené napětí na Blízkém východě a růst protekcionistických opatření měly dopad na volatilitu cen energií, stavebních vstupů a na chování nájemní poptávky.

Tyto faktory se promítly zejména do developerského segmentu, a to prostřednictvím vyšších nákladů financování, kolísání stavebních nákladů a dočasného zpomalení rozhodování nájemců v některých částech roku. V důsledku tohoto vývoje došlo u části projektů Podfonde k časovému posunu realizace jednotlivých fází.

Představenstvo průběžně vyhodnocovalo dopady těchto rizik na hospodaření Podfonde, zejména z pohledu oceňování projektů, předpokladů v oceňovacích modelech, řízení likvidity a plnění smluvních podmínek financování. Součástí posouzení bylo rovněž průběžné vyhodnocování předpokladu nepřetržitého trvání Podfonde, a to na základě analýz reflektujících možný další vývoj ekonomického a tržního prostředí.

Ve druhé polovině roku 2025 se začaly projevovat pozitivní signály v podobě obnovení nájemní poptávky po kvalitních logistických prostorech. Region střední Evropy si i nadále udržuje silnou pozici díky své strategické poloze, kvalitní infrastruktuře a konkurenceschopným nákladům, což podporuje dlouhodobý investiční potenciál segmentu logistických nemovitostí.

Na základě provedených analýz dospělo představenstvo k závěru, že uvedená rizika neměla k 31. prosinci 2025 zásadní negativní vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Podfonde.

Výsledky Fondů

Logistics podfond zaznamenal v roce 2025 postupné zlepšení nájemní aktivity, zejména ve druhé polovině roku. U dvou projektů došlo k významnému posunu v obsazování logistických ploch, což se pozitivně promítlo do stabilizace portfolia.

Celková výkonnost Podfonde za rok 2025 však zůstala dočasně pod dlouhodobým cílem, a to především v důsledku časového posunu realizace některých projektů, způsobeného zpomalením investiční a nájemní aktivity, která započala již v roce 2024 a přetrvávala do třetího čtvrtletí roku 2025.

Podfond dosáhl za rok 2025 výnosu ve výši 4,41 % p.a. v EUR třídě investičních akcií.

Hlavní pilíře naší dlouhodobé investiční strategie

Investiční strategie Logistics podfonde je založena na dlouhodobě udržitelném developerském modelu a opírá se o několik základních pilířů. Prvním pilířem je důsledná selekce projektů a lokalit s prokazatelnou dlouhodobou poptávkou po moderních logistických prostorech, zejména v etablovaných logistických uzlech a v blízkosti klíčové dopravní infrastruktury.

Druhým pilířem je spolupráce s renomovanými developery a aktivní řízení projektů v průběhu celého developerského cyklu, včetně kontroly nákladů, harmonogramu výstavby a nájemní strategie.

Třetím pilířem je konzervativní přístup k financování projektů, důraz na řízení likvidity a obezřetné nastavení míry zadlužení na úrovni jednotlivých projektů.

Hlavní obchodní události roku 2025

V roce 2025 pokračoval Logistics podfond v rozvoji čtyř developerských logistických projektů v České republice a Polsku. Významného posunu bylo dosaženo zejména u projektu 7R Park Tczew III, kde se podařilo uzavřít nové nájemní smlouvy a zajistit plnou obsazenost projektu.

Pozitivní vývoj nájemní poptávky byl zaznamenán rovněž u dalších projektů v portfoliu Podfondu, a to zejména v závěru roku, kdy se trh začal postupně vracet k vyšší transakční aktivitě.

ESG

Podfond při přípravě a realizaci developerských projektů logistických nemovitostí zohledňuje zejména technické a provozní parametry projektů. Nově realizované projekty jsou navrhovány s důrazem na energetickou efektivitu z hlediska provozních nákladů, moderní technická řešení a splnění technických a provozních požadavků nájemců. Z ekonomického hlediska je Podfond řízen jako zodpovědný investor s důrazem na dlouhodobou hodnotu projektů. ESG kritéria jsou do investičního rozhodování zahrnována jako jeden z faktorů, avšak nejsou primárním investičním cílem Podfondu.

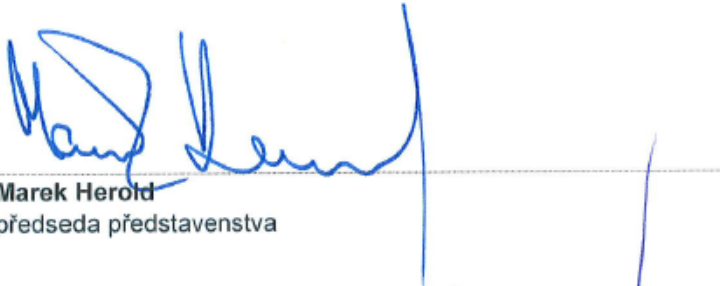
Za představenstvo,



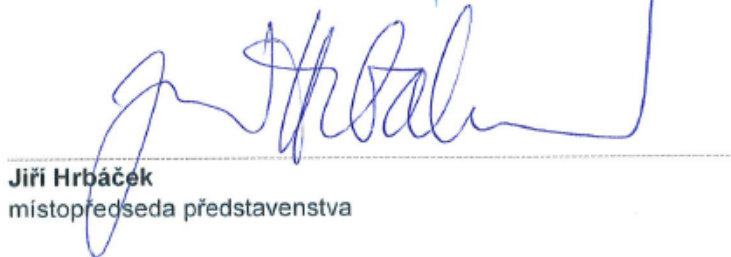
Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření podfondu WOOD & Company Logistics podfond za rok 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.



Marek Herold
předseda představenstva



Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

OBEČNÁ ČÁST

Tuto výroční zprávu podfondu za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**rozhodné období**“) vypracovala v souladu s ustanovením § 38 odstavce 1 písm. k) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1A, Praha 1, IČO: 601 92 445, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. značka B 2206 (dále jen „**Administrátor**“), která vykonává činnost administrátora fondu, kdy jako administrátor uvedeného fondu provádí vyhotovení výroční zprávy a pololetní zprávy investičního fondu.

Výroční zpráva je vypracována ke dni 31. prosince 2025 (dále jen „**rozhodný den**“).

ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND (dále jen „Podfond“)

	2025
ISIN EUR třída	CZ0008051414
Vznik podfondu	26.10.2023
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

Strategie fondu WOOD & Co. Logistics podfond zahrnuje investice do výstavby moderních skladovacích a průmyslových areálů v ověřených lokalitách, které splňují nejpřísnější požadavky v oblasti ESG. Kvalitu a odbornost jednotlivých projektů zajišťujeme partnerstvími s etablovanými developery. Podfond uzavírá JV partnerství s developery, kteří budou na jednotlivých projektech participovat 5–20 % potřebného kapitálu. Tento přístup zajišťuje optimální vyvážení rizika a výnosnosti. Strategie podfondu počítá, že projekty budou pronajaty v průběhu dokončování a následně prodány s cílem maximalizace výnosu pro investora. Podfond nabízí svým investorům možnost podílet se na developerském výnosu z jednotlivých investic. Tržní rizika spojená s developmentem jsou u podfondu vyvážena dlouhodobě cíleným nadprůměrným výnosem 10–15 % p.a. net.

AUDITOR

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

INFORMACE O SKUTEČNÝCH MAJITELÍCH

Skutečnými majiteli Podfondu k 31.12.2025 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Lubomír Šoltýs, kteří prostřednictvím společností Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Ltd drželi zakladatelské akcie Fondu. Bližší popis vlastnické struktury je uveden ve zprávě o vztazích.

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

MAJETEK PODFONU

K 31. prosinci 2025 majetek Podfondu činil 1,490 mil. Kč (61 mil. EUR).

Hotovost na běžném účtu tvoří 37 % majetku. Hotovost je vedena na účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU

OBHOSPODAŘOVATEL

Podfond je obhospodařován společností WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 051 54 537, vedený u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 21649 (dále jen „Fond“).

Fond je fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Fond je samosprávným investičním fondem s právní osobností s povolením vykonávat obhospodařování Fondu, resp. Podfondu. 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 může vytvářet podfondy.

Zapisovaný základní kapitál Fondu 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.

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. Složení představenstva a dozorčí rada Fondu je uvedeno dále v textu.

Podrobné informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

ADMINISTRÁTOR

Administrátorem Podfondu 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 „Administrátor“).

Podrobné informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě Administrátora.

ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

VÝZNAMNÉ SKUTEČNOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

V březnu 2026 došlo k podpisu nájemní smlouvy a zajištění 100% budoucí obsazenosti Projektu 7R Park Lavičky. Zároveň s podpisem nájemní smlouvy byly podniknuty i další související kroky a zahájena realizace projektu.

V průběhu prvního čtvrtletí roku 2026 došlo k eskalaci geopolitického napětí na Blízkém východě. Tento vývoj se projevil zejména zvýšenou volatilitou cen energií a přispěl k tlaku na náklady financování a vybrané stavební vstupy. Představenstvo tyto skutečnosti zohledňuje při řízení a aktualizaci obchodních plánů jednotlivých projektů. K datu sestavení této zprávy však nebyly tyto dopady vyhodnoceny jako takové, které by ohrožovaly schopnost Podfondu plnit své závazky nebo předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Účetní jednotka předpokládá, že v následujícím účetním období bude nadále realizovat stávající investiční strategii v souladu se statutem podfondu Logistics. Očekává se, že hospodářské výsledky budou i nadále významně ovlivňovány makroekonomickým prostředím, zejména vývojem úrokových sazeb, inflace a celkovou situací na finančních trzích.

Podfond bude pokračovat v úsilí o zhodnocování svěřeného majetku při zachování přiměřené úrovně rizika. Nelze však vyloučit zvýšenou volatilitu způsobenou geopolitickými, regulatorními či tržními faktory, které mohou mít dopad na hodnotu portfolia.

Účetní jednotka v nadcházejícím období neplánuje zásadní změny v oblasti řízení fondu. Nadále bude zaměřena na optimalizaci interních procesů, posilování systému řízení rizik a zajištění efektivní správy majetku podfondu a alokace kapitálu.

INFORMACE AKTIVITÁCH FONDU V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Podfond v průběhu rozhodného období nevyvinul žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond nenabyl v roce 2025 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

INFORMACE O AKTIVITÁCH FONDU V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

V souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 („nařízení SFDR“) a nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 („nařízení o taxonomii“) uvádíme, že podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Podfond je obhospodařován Fondem a nemá žádné zaměstnance.

INFORMACE O POBOČKÁCH NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDĚCH

ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU PODFONU

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Podfondu standardní činnost dle statutu Podfondu.

INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIROMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852)

V souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 („nařízení SFDR“) a nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 („nařízení o taxonomii“) uvádíme, že podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU INVESTIČNÍHO FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Ve sledovaném období došlo k následujícím aktualizacím statutu Fondu a podfondu – v březnu a prosinci 2025.

V březnu 2025 došlo k následujícím změnám:

WOOD SICAV obecná část: byl aktualizován čl. 3.12 statutu Fondu, tak, aby seznam investičních fondů odlišných od Fondu, u kterých administrátor Fondu provádí administraci, reflektoval aktuální stav.

Příloha č. 5 – WOOD & Company Logistics podfond: byla aktualizována historická výkonnost podfondu.

V prosinci 2025 došlo k následujícím změnám:

WOOD SICAV obecná část: byla provedena úprava v článku 2.3: Ing. Jiří Hrbáček zastává funkci místopředsedy představenstva namísto člena představenstva, v článku 2.4 byly aktualizovány údaje o funkcích jednotlivých vedoucích osob vykonávaných mimo Fond.

Příloha č. 5 – WOOD & Company Logistics podfond: byla provedena úprava investiční strategie v čl. 2 a mezi rizika spojená s investicí bylo v článku 3.3 doplněno riziko tržní a cyklické.

INFORMACE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB, KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM A VEDOUČÍM OSOBÁM V ÚČETNÍM OBDOBÍ, ČLENĚNÝCH NA PEVNOU A POHYBLIVOU SLOŽKU, ÚDAJE O POČTU PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE A ÚDAJE O PŘÍPADNÝCH ODMĚNÁCH ZA ZHODNOCENÍ KAPITÁLU, KTERÉ FOND NEBO JEHO OBHOSPODAŘOVATEL VYPLATIL

Podfond nemá žádné pracovníky. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob Fondu, jsou uvedeny ve výroční finanční zprávě Fondu.

INFORMACE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB, KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU TĚM Z JEHO PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM, JEJICHŽ ČINNOST MÁ PODSTATNÝ VLIV NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU

Podfond nemá žádné pracovníky. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob Fondu, jsou uvedeny ve výroční finanční zprávě Fondu.

OSTATNÍ ÚDAJE PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013

Následující údaje jsou součástí tabulkové části a tvoří samostatnou část této výroční zprávy:

- Údaje o celkovém počtu investičních akcií vydaných Podfondem, které jsou v oběhu k rozhodnému dni
- Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Podfondu k rozhodnému dni a srovnání celkového Podfondového kapitálu a Podfondového kapitálu na jednu investiční akcii za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnané hodnoty se týkají vždy konce účetního období
- Údaje o skladbě majetku Podfondu

Tyto údaje jsou součástí Přílohy účetní závěrky v kapitole 3.5.

- Údaje o celkovém počtu investičních akcií Podfondu vydaných a odkoupených za rozhodné období (v kusech i v celkové částce).

ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 42 VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDĚCH

ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽEROVI FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ

Portfolio manažer: Marek Herold

Vzdělání: University of Bedfordshire, Business Management

Marek nastoupil do WOOD & Company v roce 2013 jako investiční ředitel. Podílel se na akvizičních procesech většiny aktiv do realitních fondů v Praze a Bratislavě.

Výkon činnosti portfolio manažera pro Podfond vykonával pro celé účetní období.

Portfolio manažer: Jiří Hrbáček

Vzdělání: Vysoká škola ekonomická, obor zahraniční obchod

Jiří má 35 let zkušeností s investičním a finančním řízením a strategickým poradenstvím v oblasti komerčních realit, korporátních financí a private equity.

Výkon činnosti portfolio manažera pro Podfond vykonával pro celé účetní období.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL

Depozitářem Podfondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92 (dále jen „**Depozitář**“). Depozitář vykonával tuto funkci po celé účetní období.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU

Úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu s hodnotou vyšší než 1 % hodnoty majetku Podfondu jsou Administrátor a Depozitář.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY, KTERÁ V ROZHODNÉM OBDOBÍ VYKONÁVALA ČINNOST HLAVNÍHO PODPŮRCE A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVALA

Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce ani nepověřil výkonem jednotlivé činnosti žádnou osobu.

IDENTIFIKACE MAJETKU, POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI, KDY BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ VYUŽITÉ PRO ÚČELY TÉTO ZPRÁVY, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŘIZOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

Identifikace je uvedena v tabulkové části v kapitole ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU.

INFORMACE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU A PODFONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

Fond ani Podfond nebyly v roce 2025 účastníky žádných soudních ani rozhodčích sporů.

HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Údaje jsou uvedeny v tabulkové části Zprávy - Vyplacený podíl na zisku Logistics podfondu na investiční akci.

ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH

Veškeré údaje jsou uvedeny v tabulkové části v kapitole ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH a v Příloze účetní závěrky v kapitole 2.2., 2.4. a 3.6. Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce ani nepověřil výkonem jednotlivé činnosti žádnou osobu.

POPIS RIZIK SOUVISEJÍCÍCH S DERIVÁTY, ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH, KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU ZA ROZHODNÉ OBDOBÍ, VČETNĚ ÚDAJŮ O PROTISTRANÁCH OBCHODŮ, DRUHU A VÝŠI PŘIJATÉHO ZAJIŠTĚNÍ, VÝNOSECH A NÁKLADECH SPOJENÝCH S POUŽITÍM TĚCHTO TECHNIK, A INFORMACE O INVESTIČNÍCH LIMITECH VE VZTAHU K DERIVÁTŮM SJEDNANÝM NA ÚČET TOHOTO PODFONDU

Podfond má stanovený limit pro expozici z derivátů a repo obchodů, aby omezily riziko protistrany a tržní riziko.

Derivátové obchody jsou uzavírány výhradně k zajištění měnového či úrokového rizika, aby nedošlo ke snížení výnosu Podfondu z důvodu nežádoucího pohybu měnových kurzů či úrokových sazeb.

Při uzavírání derivátových obchodů se hodnotí schopnost protistrany splnit své závazky. Podfondy uzavírají derivátové obchody pouze s bankovními protistranami, a to na základě rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu součástí, které je dohoda o udržování finančního zajištění. Derivátové obchody se uzavírají se splatností do jednoho roku.

POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB.

ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Podfond v rozhodném období nerealizoval žádné derivátové obchody za účelem zajištění měnového či úrokového rizika fondového kapitálu Podfondu.

Podfond v rozhodném období nerealizoval žádné obchody, které by zajišťovaly financování Podfondu.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Podfond nezpracovává samostatnou zprávu o vztazích. Zpráva o vztazích je součástí zprávy o vztazích Fondu.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PŘEDSTAVENSTVO OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025



Marek Herold

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

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

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



Jiří Hrbáček

Místopředseda představenstva od 12. prosince 2018

Jiří má více jak 35 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. Ve svých pozicích ředitele corporate finance ABN AMRO Bank ČR a České spořitelny se Jiří podílel na řadě úspěšných fúzí a akvizic a transakcí na kapitálových trzích. Pracoval také jako člen představenstva ŽB-Trust, investiční společnosti Živnostenské banky. Dále Jiří působil jako člen představenstva a dozorčí rady několika korporací.



Petr Beneš

Člen představenstva od 12. prosince 2018

Petr se pohybuje v odvětví financí a investičního managementu již více než 25 let. Ve WOOD & Company má Petr na starosti zejména řízení vztahu s klienty a obchodními partnery, distribuci investičních produktů a spolupodílí se také na přípravě marketingových strategií.

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



Miroslav Nosál

Člen představenstva od 29. června 2023

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



Martin Peška

Člen představenstva od 29. června 2023

Martin působil ve WOOD & Company v týmu investičního bankovníctví již v letech 2007–2008. Následně strávil roky 2009–2016 v manažerských pozicích v bankách se specializací na exportní a projektové financování a korporátní bankovníctví. Od počátku roku 2017 je Martin opět v barvách WOOD & Co., kde se věnuje široké paletě investic a produktů. Svůj čas věnuje mimo jiné venture kapitálu a investicím do startupů (vč. investic do blockchainových technologií, AI, health-tech, defense-tech apod.) a venture fondů, investicím do obnovitelných zdrojů energie (bioplynové stanice, FVE, BESS), vybraným private equity investicím skupiny a dalším ad hoc projektům. Kromě investování vlastních prostředků skupiny WOOD & Co. se Martin zabývá strukturováním vhodných forem investičních produktů pro klienty a jejich realizací.

Během účetního období nenastaly ve složení představenstva Fondu žádné změny.

DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025**Peter Turner**

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 transakcí v nejrůznějších odvětvích, v odvětví komerčních nemovitostí pak působí od roku 2010.

Peter vede akvizice a divestice českých aktiv v rámci realitních podfondů WOOD & Company, dále má na starosti vyhledávání a posuzování nových příležitostí a rozvoj stávajících aktiv.

**Radovan Sukup**

Místopředseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

Radovan je členem slovenského realitního týmu WOOD & Co. Mezi jeho hlavní úkoly patří správa bratislavského aktiva Polus. Radovan koordinuje procesy due diligence a zabývá se oceňováním a posuzováním nových akvizičních příležitostí.

Radovan má více než 15 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 infrastruktura, zdravotnictví a nemovitosti. Mimo jiné členem představenstva několika portfoliových společností v rámci skupiny WOOD & Co.

**Martin Šmigura**

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

Martin ve WOOD & Company působí jako lokální partner pro Slovensko a investiční ředitel realitních aktivit a odpadového hospodářství skupiny KOSIT Group. 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 20 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.

Během účetního období nenastaly ve složení dozorčí rady Fondu žádné změny.

ADMINISTRÁTOR FONDU OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

WOOD & Company investiční společnost, a.s.

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

Při výkonu funkce zastupuje:



Miroslav Nosál

Člen představenstva od 29. června 2023

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



Jan Sýkora

Člen představenstva od 20. června 2011

Jan Sýkora působí ve společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s. od roku 1994, kde zastává pozici předsedy představenstva. Je odpovědný za řízení a strategická rozhodnutí v rámci skupiny WOOD & Company, která patří mezi přední plně integrované investiční banky ve střední a východní Evropě.



Jaromír Kaska

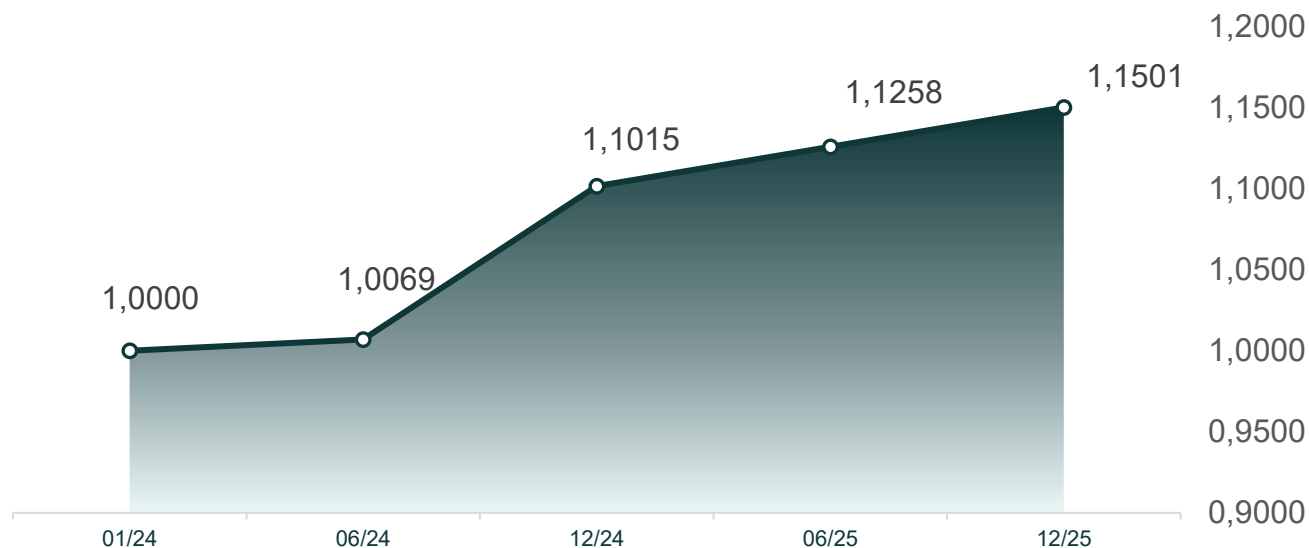
Člen představenstva od 5. května 2023

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

TABULKOVÁ ČÁST

WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2025
(EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



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

	2024	2025
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	46,571,263	60,766,994
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.1015	1.1501

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 52,834,197 kusů investičních akcií Logistics podfondu EUR třídy.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Logistics podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 19,761 tis. Kč a 4,818 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 624 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti audítora za sledované období účtovala částku 352 tis. Kč a částku 16 tis. Kč jako doplatek za přechozí období.

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

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
bú-EUR	běžný účet v EUR	22 280 955	22 283 291	36,3
1071662	PL-CZ 1 LOGIMAC	13 597 468	14 306 000	23,3
UVA154947	poskytnutá půjčka 7R Projekt 13	8 319 599	9 336 344	15,2
195437	Industrial Center CR 17	4 826 498	7 609 000	12,4
8844127	7R Park Lavičky	5 483 796	5 721 000	9,3
0000751337	7 R PROJECT 13	137 732	1 831 000	3,0

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2025 dosahovala hodnoty 1.0112. Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.0569. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

AKTIVA V PORTFOLIU**7R Park Tczew III**

WOOD & Company uzavřela partnerství s renomovaným developerem logistických areálů 7R, který poskytl 15 % kapitálu a expertizu pro projekt 7R Park Tczew III. Projekt je strategicky umístěn v blízkosti města Tczew nedaleko Gdaňsku a má přímé napojení na dálnici A1, která spojuje Gdaňsk s Lodží a českými hranicemi.

První budova o rozloze 45,800 m² byla dokončena a částečně pronajata již v roce 2024, ve druhé polovině roku 2025 pak došlo k podpisu dvou nájemních smluv, zajišťujících plnou obsazenost budovy počínaje únorem 2026.

Projektová společnost dále vlastní pozemek, umožňující výstavbu druhé haly o rozloze 13,500 m².

Klíčové ukazatele

Certifikace budovy	BREEAM Excellent
Obsazenost	~ 92 %
Pronajímatelná plocha	45,800 m ²
Datum akvizice	Q2 2024

Panattoni Park Pilsen West III

Logistický fond WOOD & Company ve spolupráci se společností Panattoni připravuje výstavbu projektu Panattoni Park Pilsen West III, který bude situován v Úhercích, pouhých 14 kilometrů západně od Plzně. Tento moderní průmyslový park nabídne 40,000 m² pronajímatelné plochy v etablované, vysoce lukrativní lokalitě. Celková hodnota investice do projektu přesahuje jednu miliardu korun. Park bude strategicky situován v blízkosti dálnice D5 (exit č. 93), která poskytuje vynikající dopravní spojení mezi Českou republikou a Německem. Tato lokalita je klíčová pro logistiku a distribuci v rámci střední Evropy. Celý areál je navržen s důrazem na vysoké standardy udržitelnosti a usiluje o získání prestižní mezinárodní certifikace BREEAM New Construction s hodnocením Excellent. Součástí vybavení budou pokročilé energeticky úsporné technologie, jako jsou tepelná čerpadla a solární panely, které pomohou minimalizovat emise skleníkových plynů a zvýšit energetickou soběstačnost.

Klíčové ukazatele

Plánovaná certifikace budovy	BREEAM Excellent
Stav	V přípravě
Pronajímatelná plocha	40,000 m ²
Datum akvizice	Q4 2024

7R Park Lavičky



Ve spolupráci se společností 7R připravujeme výstavbu logisticko-průmyslové haly ve strategické lokalitě přímo u dálnice D1 nedaleko Jihlavy. Na pozemku o rozloze 6 ha, který již disponuje platným stavebním povolením, proběhne výstavba 25 500 m² moderních skladovacích prostor splňujících nejvyšší standardy.

Klíčové ukazatele

Plánovaná certifikace budovy	BREEAM Excellent
Stav	V přípravě
Pronajímatelná plocha	25,500 m ²
Datum akvizice	Q1 2025

GARBE Park Gliwice

V červnu 2025 Logistics podfond společnosti WOOD & Company uzavřel partnerství se společností GARBE Industrial Real Estate Poland a oznámil zahájení výstavby nového projektu GARBE Park Gliwice. Projekt se nachází ve Slezském vojvodství, regionu s dlouhou průmyslovou tradicí, vysoce kvalifikovanou pracovní silou a vynikající dopravní dostupností v rámci střední Evropy. Plán zahrnuje výstavbu dvou moderních hal s celkovou pronajímatelnou plochou 75 000 m². Díky přímému napojení na dálnici A4 nabízí lokalita nejen bezproblémový přístup na koridor A1, spojující Gdaňsk s Lodží a jižním Polskem, a koridor A4, který propojuje Německo s Krakovem a dále na východ, ale také výbornou vizibilitu přímo z dálnice. Tato strategická poloha spolu s blízkostí Gliwic a Katovic činí projekt vysoce atraktivním pro nájemce hledající přístup k pracovní síle, kvalitní infrastruktuře a přeshraničním dopravním sítím. Projekt se zároveň nachází v těsné blízkosti maloobchodní zóny zahrnující například Auchan, Leroy Merlin, restaurace a další služby, což dále posiluje jeho komerční atraktivitu. Projekt disponuje platným stavebním povolením a bude realizován v souladu s certifikací BREEAM Excellent.

Klíčové ukazatele

Plánovaná certifikace budovy	BREEAM Excellent
Stav	V přípravě
Pronajímatelná plocha	75,000 m ²
Datum akvizice	Q2 2025

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Název společnosti: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
WOOD & Company Logistics podfond
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČ: 751 64 426

Součástí účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

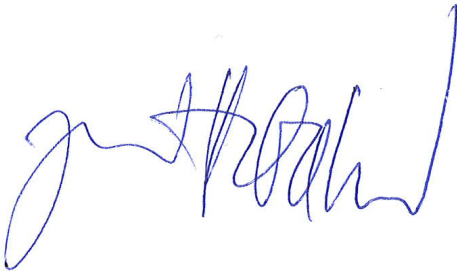
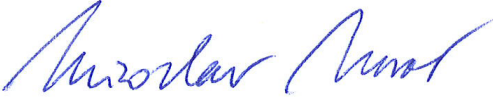
Výkaz o finanční pozici

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2026.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Jiří Hrbáček místopředseda představenstva	
Miroslav Nosál člen představenstva	

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

WOOD & Company Logistics podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2025

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	Pozn.	2025	2024
Výnosy z úroků	3.1	26,789	41,511
Náklady na úroky	3.1	0	0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-25,959	-27,364
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	6,814	106,674
Ostatní provozní náklady		-110	-82
Správní náklady	3.4	-400	-243
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		7,134	120,496
Daň z příjmů	4.6	0	-1,260
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		7,134	119,236
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií ¹		7,134	119,236

Čistý zisk na akcii je v roce 2025 0.15 Kč (2024: 3.08 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 7 Zisk / Ztráta na akcii.

¹ Jak je uvedeno v bodě 2.9, čistá aktiva náležející držitelům investičních akcií jsou k 31.12.2025 vykázána jako vlastní kapitál.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	548,438	702,300
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	226,360	322,912
Majtkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	4.3	714,427	214,424
Náklady příštích období		47	37
Pohledávky z daně z příjmů		504	0
AKTIVA CELKEM		1,489,776	1,239,673

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní finanční pasiva	4.4	16,480	65,516
Splatná daň z příjmů		0	1,260
Cizí zdroje celkem		16,480	66,776
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií¹	4.5	1,473,296	1,172,897
Vlastní kapitál celkem		1,473,296	1,172,897
PASIVA CELKEM		1,489,776	1,239,673

¹ Jak je uvedeno v bodě 2.9, čistá aktiva náležející držitelům investičních akcií jsou vykázána jako součást vlastního kapitálu; z důvodu srovnatelnosti bylo upraveno i vykázání ve srovnatelném období.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	1,172,897	0
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	7,134	119,236
Vydané během období	288,024	1,054,695
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	5,241	-1,034
Zůstatek na konci období	1,473,296	1,172,897

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	7,134	120,496
Kurzové zisky a ztráty	5,190	-20,493
Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů, podílů, půjček	-28,562	-96,970
Změna stavu aktiv a pasiv		
Ostatní finanční aktiva	-10,827	-28,822
Ostatní finanční pasiva	-49,036	65,516
Úhrada daně z příjmů	-1,764	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-77,865	39,727
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-364,072	-113,929
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	-297,652
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-364,072	-411,581
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	288,024	1,054,695
Investiční akcie odkoupené	0	0
Vyplacené dividendy	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	288,024	1,054,695
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	-153,914	682,841
Kurzové rozdíly v hotovosti	51	19,459
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	702,300	0
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	548,438	702,300

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 01.01.2025 DO
31.12.2025**

1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena na základě účetních standardů IFRS a interpretacemi schválenými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) ve znění přijatém EU.

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

Použitá pravidla se shodují s pravidly uvedenými ve výroční finanční zprávě sestavené k 31.12.2025.

1.1. Účetní principy

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

Účetní závěrka je sestavena v reálné hodnotě.

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2024, ve výkazu o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2024.

Sestavení účetní závěrky Podfondu vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit. Klíčovými zdroji nejistoty je reálná hodnota finančních aktiv a závazků Podfondu. Bližší informace o způsobu stanovení reálné hodnoty a dopadu změn jednotlivých vstupů jsou uvedeny v kapitole 7.

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2025.

1.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2025

1.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku

V běžném období vstoupily v účinnosti úpravy následujících standardů a interpretací vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro roční období začínající dne 1. ledna 2025 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nesměnitelnost

Úpravy specifikují, jak posuzovat, zda je měna směnitelná, a jak určit směnný kurz, když směnitelná není. Úpravy uvádějí, že měna je směnitelná za jinou měnu, pokud je účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu, a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti. Použití této úpravy nemělo žádný vliv na účetní závěrku Podfondu.

Uplatňování nových pravidel nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu v následujících obdobích.

1.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabýly účinnosti

- a) **K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující nové standardy a úpravy stávajících standardů, které dosud nenabýly účinnosti a podfond se je rozhodl nepoužívat před datem jejich účinnosti:**

- IFRS 18 Presentace a zveřejňování v účetní závěrce

Standard IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky. Kromě toho byly některé odstavce standardu IAS 1 přesunuty do standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a IFRS 7. Standard je účinný pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití.

IFRS 18 přináší zásadní změny v několika oblastech – zejména v tom, jak je prezentován výkaz zisku a ztráty, jak jsou zveřejňovány výkonnostní ukazatele definované vedením a některé další požadavky na sdružování položek výkazů. Přijetí standardu IFRS 18 nebude mít významný dopad do ocenění aktiv a závazků podfondu. Vzhledem k obchodní aktivitě Podfondu bude většina výnosů a nákladů součástí provozního výsledku (operating category).

- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Úpravy standardu IFRS 9 řeší následující témata:

Odúčtování finančního závazku vypořádaného elektronickým převodem.

Aplikační příručka k IFRS 9 se mění s cílem objasnit datum prvotního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků. Úpravy umožňují účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria.

Klasifikace finančních aktiv

Smluvní podmínky, které odpovídají základnímu ujednání o půjčce

Úpravy aplikační příručky k IFRS 9 poskytují vysvětlení, jak může účetní jednotka posoudit, zda jsou smluvní peněžní toky finančního aktiva v souladu se základním ujednáním o půjčce.

Aktiva s bezregresními prvky

Úpravy upřesňují popis pojmu „bezregresní“ (angl. non-recourse). Podle těchto změn má finanční aktivum bezregresní prvky, pokud je konečné právo účetní jednotky na příjem peněžních toků smluvně omezeno na peněžní toky generované specifikovanými aktivy. Jinými slovy, účetní jednotka je primárně vystavena riziku výkonnosti specifikovaných aktiv, nikoliv úvěrovému riziku dlužníka.

Smluvně vázané nástroje

Úpravy objasňují charakteristiky smluvně vázaných nástrojů, které je odlišují od ostatních transakcí. Úpravy také upozorňují, že ne všechny transakce s více dluhovými nástroji splňují kritéria transakcí s více smluvně vázanými nástroji.

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později. Je povoleno dřívější použití buď všech úprav najednou, nebo pouze úprav klasifikace finančních aktiv. Účetní jednotka je povinna aplikovat tyto změny retrospektivně.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě

Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 vydané radou IASB v prosinci 2024 řeší vykazování a zveřejňování informací o smlouvách na nákup nebo prodej elektřiny z obnovitelných zdrojů, jako je větrná a solární energie. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později, dřívější aplikace je povolena. Je vyžadována retrospektivní aplikace úprav.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),

- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026.

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

- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem

Úpravy IFRS 10 a IAS 28 se zaměřují na situace, kdy dochází k prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem. Úpravy konkrétně stanoví, že zisky nebo ztráty vyplývající ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti, která nezahrnuje podnik v transakci s přidruženým či společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody, jsou vykázány v hospodářském výsledku mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v tomto přidruženém nebo společném podniku. Rada IASB dosud nestanovila datum účinnosti úprav.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 21 Převod do hyperinflační měny vykazování

Úpravy IAS 21 se zaměřují na situace, kdy mateřská společnost s funkční hyperinflační měnou při konsolidaci dceřiné společnosti, jejíž funkční měna není hyperinflační měnou. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu.

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

1.4. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a

účetovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kurzových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

1.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. 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.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií koncentrovanou na investice do renomovaných českých i zahraničních investičních fondů investujících do technologií založených na blockchainových řešeních s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v eurech. Měnové riziko Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to uzná za vhodné.

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

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 6 této účetní závěrky.

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

1.6. Daně

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

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

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

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

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

1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu.

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

1.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

1.9. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležící držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 2x ročně, a to ke dni 30.6. a 31.12. kalendářního roku.

V účetní závěrce sestavené k 31.12.2024 byly investiční akcie vydané Podfondem vykázány jako finanční závazek v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií. V průběhu běžného období došlo k přehodnocení původní klasifikace, neboť vedení Fondu došlo k závěru, že investiční akcie splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Položka Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií je tedy k 31.12.2025 vykázána jako součást vlastního kapitálu Podfondu; zároveň bylo upraveno vykázání této položky ve srovnatelném období.

Změna vykázání nemá žádný vliv na ocenění majetku a závazků Podfondu, na hodnotu investičních akcií ani na práva jejich držitelů.

1.10. 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.

2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

2.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2025	2024
Výnosy z úroků	26,789	41,511
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	15,822	23,802
Náklady na úroky	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	26,789	41,511

Podfond k 31.12.2025 a 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-25,959	-27,364
na výkon funkce deponitáře	-624	-583
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-24,579	-26,498
ostatní	-756	-283
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-25,959	-27,364

Náklady na poplatky a provize představují zejména náklady na obhospodařování majetku Podfondu.

Fixní manažerský poplatek je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1,5 % 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.

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 1,742 EUR + DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Kurzové rozdíly	-29,122	11,163
Přecenění majetkových cenných papírů	35,934	95,510
Ostatní	2	1
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	6,814	106,674

2.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-400	-243
Správní náklady celkem	-400	-243

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	548,438	702,300
zůstatky na běžných účtech	548,438	702,300
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	548,438	702,300

3.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2025 Podfond poskytuje půjčku společnosti, ve které má podstatný vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
7 R Project 13 sp.z.o.o.	226,360	218,486
7 R Park Lavičky s.r.o.	0	104,426
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	226,360	322,912

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

3.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2025 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (tis.)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
7 R Project 13 sp.z.o.o.	34%	ul. Ludwinowska no. 7, 30-331 Kraków, Poland	PLN 5	3,339	44,393
Industrial Center CR 17	80%	V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	CZK 10	117,018	184,480
PL-CZ 1 LOGIMAC sp. z o.o.	88%	ul. Plac Europejski 2, 00-844 Warszawa, Poland	PLN 6,459	329,671	346,849
7R Park Lavičky s.r.o.	85%	Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5	CZK 100	132,955	138,706

K 31.12.2024

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (tis. Kč)	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
7 R Project 13 sp. z.o.o.	34%	ul. Ludwinowska no. 7, 30-331 Kraków, Poland	29	2,969	50,198
Industrial Center CR 17	80%	V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	10	115,944	164,226

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

3.4. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	0	39,225
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	15,695	20,787
Závazky vůči depozitáři	51	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	352	244
Ostatní závazky	382	5,207
Ostatní finanční pasiva celkem	16,480	65,516

Všechna ostatní finanční pasiva jsou součástí portfolia, u kterého je uplatňován obchodní model Řízení na bázi reálné hodnoty, jsou tedy zahrnuté do kategorie FVTPL (úroveň 2).

3.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Investiční akcie Podfondu je vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií. Jak je uvedeno v kapitole 2.9, položka Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je k 31.12.2025 vykázána jako součást vlastního kapitálu.

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

Ve statutu je definován jeden druh investičních akcií – investiční akcie EUR.

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

v ks	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	42,280,244	42,280,244
Investiční akcie vydané	10,553,953	10,553,953
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	52,834,197	52,834,197

v ks	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 26. říjnu 2023	0	0
Investiční akcie vydané	42,280,244	42,280,244
Investiční akcie odkoupené	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	42,280,244	42,280,244

v tis. Kč	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1,172,897	1,172,897
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	7,134	7,134
Investiční akcie vydané	288,024	288,024
Investiční akcie odkoupené	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	5,241	5,241
Zůstatek k 31. prosinci 2025	1,473,296	1,473,296

3.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	7,134	120,496
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	357	6,025
Daňový vliv nezdaniitelného příjmu	-2,648	-4,776
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	885	11
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	0	1,260
- Z toho odložená daň	0	0

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2025 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

3.7. Informace o segmentech

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

Výnosy Podfondu pochází ze států Evropské Unie včetně České republiky.

4. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2025 ve výši 1,489,776 tis. Kč, k 31. prosinci 2024 ve výši 1,239,673 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

5. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2025 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2025	2024
K 31. prosinci 2025		
Peníze a peněžní ekvivalenty	548,438	702,300
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	226,360	322,912
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	714,427	214,424
Pohledávky z daně z příjmů	504	0
Náklady příštích období	47	37
Finanční aktiva celkem	1,489,776	1,239,673
Ostatní finanční pasiva	16,480	65,516
Splatná daň z příjmů	0	1,260
Finanční závazky celkem	16,480	66,776

Podfond investuje prostředky do komerčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních logistických (a průmyslových) areálů v České republice, Polsku a na Slovensku. Doporučený investiční horizont pro Investora je minimálně 3 roky.

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 3, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání.

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

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

RIZIKO LIKVIDITY

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

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

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu jsou investice do komerčních nemovitostí, které jsou z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu likvidní.

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Peníze a peněžní ekvivalenty	548,438	0	0	0	0	548,438
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	226,360	0	0	226,360
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	714,427	714,427
Náklady příštích období	47	0	0	0	0	47
Pohledávky z daně z příjmů	0	504	0	0	0	504
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	548,485	504	226,360	0	714,427	1,489,776
Ostatní finanční pasiva	16,480	0	0	0	0	16,480
Splatná daň z příjmů	0	0	0	0	0	0
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1,473,296	1,473,296
Pasiva celkem	16,480	0	0	0	1,473,296	1,489,776
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2025	532,006	504	226,360	0	-758,868	0

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	702,300	0	0	0	0	702,300
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	104,426	218,486	0	0	322,912
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	214,424	214,424
Náklady příštích období	37	0	0	0	0	37
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0	0	0

Aktiva celkem	702,337	104,426	218,486	0	214,424	1,239,673
Ostatní finanční pasiva	65,516	0	0	0	0	65,516
Splatná daň z příjmů	1,260	0	0	0	0	1,260
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1,172,897	1,172,897
Pasiva celkem	66,776	0	0	0	1,172,897	1,239,673
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	635,561	104,426	218,486	0	-958,473	0

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je zařazena do kategorie Nespecifikováno vzhledem k tomu, že u ní nelze určit dobu splatnosti.

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

TRŽNÍ RIZIKO

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

MĚNOVÉ RIZIKO

Podfond může investovat do investičních nástrojů v jiné měně, než je měna Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů.

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2025	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-147,330	147,330
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-18,563	18,563

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-117,290	117,290
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-16,429	16,429

ÚROKOVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Případné aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu. U fixně úročených finančních aktiv a závazků se změny úrokových sazeb promítají do reálné hodnoty těchto aktiv, u variabilně úročených zejména do úrokových výnosů nebo nákladů ve Výkazu o úplném výsledku.

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2025	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	71,443	0	71,443
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	71,443	0	71,443

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	21,442	0	21,442
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	21,442	0	21,442

6. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

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

31.12.2025	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	1,489,225	548,438	226,360	714,427
Peníze a peněžní ekvivalenty	548,438	548,438	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	226,360	0	226,360	0
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	714,427	0	0	714,427
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	16,480	0	16,480	0
Ostatní finanční pasiva	16,480	0	16,480	0
Celkem	1,505,704	548,438	242,839	714,427

31.12.2024	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	1,239,636	702,300	322,912	214,424
Peníze a peněžní ekvivalenty	702,300	702,300	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	322,912	0	322,912	0
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	214,424	0	0	214,424

Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	65,516	0	65,516	0
Ostatní finanční pasiva	65,516	0	65,516	0
Celkem	1,305,152	702,300	388,428	214,424

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

31.12.2025	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	214,424
Nákup	4,214
Splacení	459,855
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	35,934
Konečný zůstatek	714,427

31.12.2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	0
Nákup	118,914
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	95,510
Konečný zůstatek	214,424

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Metoda majetkového ocenění na principu tržních hodnot	Tržní hodnota podkladových aktiv dle metodiky RICS	Snížení tržní hodnoty podkladových aktiv povede ke snížení hodnoty majetkového CP/podílu a naopak
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v období 1.1.2025-31.12.2025: 35,934 tis. Kč (31.12.2024: 95,510 tis. Kč).

7. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2025	2024
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	7,134	119,236
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	48,264,203	38,691,018
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	1.15	3.08

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

8.1. Klíčové vedení Podfondu

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

8.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond ani Podfond 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 ani Podfond v účetním období od 1.1.2025 do 31.12.2025 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2025 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V březnu 2026 došlo k podpisu nájemní smlouvy a zajištění 100% budoucí obsazenosti Projektu 7R Park Lavičky. Zároveň s podpisem nájemní smlouvy byly podniknuty i další související kroky a zahájena realizace projektu.

V průběhu prvního čtvrtletí roku 2026 došlo k eskalaci geopolitického napětí na Blízkém východě. Tento vývoj se projevil zejména zvýšenou volatilitou cen energií a přispěl k tlaku na náklady financování a vybrané stavební vstupy. Představenstvo tyto skutečnosti zohledňuje při řízení a aktualizaci obchodních plánů jednotlivých projektů. K datu sestavení této zprávy však nebyly tyto dopady vyhodnoceny jako takové, které by ohrožovaly schopnost Podfondu plnit své závazky nebo předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company LOGISTICS podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company LOGISTICS podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku podfondu

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky podfondu

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

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

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

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

V Praze dne 27. dubna 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529

