

# Výroční zpráva 2025

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

**WOOD & Company Residential podfond**

## OBSAH

Článek	Strana
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	4
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU .....	7
OBECNÁ ČÁST .....	8
ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU .....	8
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU .....	9
Podrobné informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě Administrátora. ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ .....	10
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH .....	11
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 42 VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH .....	12
POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB. ....	14
TABULKOVÁ ČÁST .....	19
WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND .....	20
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND .....	24
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025 .....	25
NÁZEV SPOLEČNOSTI: WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. 25	
WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND .....	25
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025 .....	27
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025 .....	28
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	29
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025 .....	30
1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	32
1.1. Účetní principy .....	32
1.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2025 .....	33
1.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku .....	33
1.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabýly účinnosti .....	33
1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu .....	35
1.4. Zachycení operací v cizích měnách .....	36
1.5. Finanční nástroje .....	36
1.6. Daně .....	38
1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy .....	39
1.8. Emitované dluhové cenné papíry .....	39
1.9. Investiční akcie Podfondu .....	39
1.10. Regulační požadavky .....	39
2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU .....	40
2.1. Čisté úrokové výnosy .....	40
2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí .....	40
2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	41
2.4. Správní náklady .....	41

3.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI .....	42
3.1.	Peníze a peněžní ekvivalenty .....	42
3.2.	Pohledávky z půjček nebankovním subjektům .....	42
3.3.	Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou .....	43
3.4.	Ostatní finanční aktiva .....	43
3.5.	Ostatní finanční pasiva .....	43
3.6.	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií .....	44
3.7.	Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek .....	45
3.8.	Informace o segmentech .....	46
4.	OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU .....	47
5.	FINANČNÍ NÁSTROJE .....	48
6.	FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU .....	52
7.	ZISK / ZTRÁTA NA AKCII .....	55
8.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	56
8.1.	Klíčové vedení Podfondu .....	56
8.2.	Ostatní spřízněné osoby .....	56
9.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	57
10.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ .....	58
11.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	59
	ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND .....	60

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Residential podfond (dále jen „Podfond“) je developerský realitní podfond spadající pod WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na investice do výstavby moderních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách Prahy, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Podfond si ponechává možnost budoucích investic i do projektů mimo území hlavního města Prahy, resp. České republiky, a to za předpokladu, že atraktivita dané lokality a rizikový profil projektu budou v souladu s investiční strategií a požadavky Podfonde.

Investiční strategie Podfonde spočívá zejména v přímém vstupu do speciálních projektových společností, jejichž cílem je realizace nové výstavby s následným prodejem bytových jednotek koncovým klientům, a to v souladu s obchodním plánem jednotlivých developerských projektů.

Ke konci roku 2025 dosahovala tržní hodnota nemovitostních aktiv ve správě Podfonde přibližně 1,4 mld. Kč.

### Tržní rizika a nejistoty

Rok 2025 byl poznamenán pokračující geopolitickou a makroekonomickou nejistotou, která nadále ovlivňuje globální ekonomické prostředí i investiční rozhodování. Pokračující válečný konflikt na Ukrajině, zvyšující se válečné napětí v oblasti Blízkého východu a rostoucí míra obchodních omezení a protekcionistických opatření přispívají k vyšší volatilitě finančních trhů, cen energií a komodit a k narušování globálních dodavatelských řetězců a výhledově ke snižování spotřebitelské důvěry.

Navzdory uvedeným rizikům došlo v České republice v průběhu roku 2025 k částečné stabilizaci makroekonomického prostředí, stabilizaci inflace a zlepšení dostupnosti bankovního financování jak vlastních developerských projektů, tak v oblasti snížení sazeb u hypotečních úvěrů. Tato příznivá situace vedla k postupnému oživení poptávky po rezidenčním bydlení zejména v pražské aglomeraci, což přispělo ke zlepšení prodejní aktivity.

Mezi hlavní rizikové faktory v segmentu rezidenční výstavby tak patřil zejména vývoj cen stavebních prací, materiálů a energií, který může mít přímý dopad na rozpočty připravovaných projektů. Významným faktorem zůstává rovněž dostupnost materiálových a lidských kapacit ve stavebnictví, která může ovlivnit jak nákladovou bázi, tak časování realizace výstavby. Tato rizika Podfond řídí mimo jiné prostřednictvím uzavírání smluv o dílo s renomovanými generálními dodavateli, a to na bázi fixních cen a termínů, které přispívají k zajištění kapacit a vyšší predikovatelnosti nákladů. Regulační a povolovací procesy nadále představovaly riziko z hlediska délky přípravy Projektů a nejistoty ohledně časování jejich realizace.

Nedílnou součástí řízení projektů jsou proto zapracované rezervy jak nákladové, tak časové, které pomáhají případné tržní výkyvy vyrovnávat.

Dalším identifikovaným rizikem je pokračující zhoršování cenové dostupnosti bydlení, které je způsobeno přetrvávající tržní nerovnováhou resp. sníženou nabídkou z důvodů pomalého povolovacího řízení v oblasti nové výstavby. V případě dalšího růstu cenové hladiny v budoucnu proto nelze vyloučit určité zpomalení tempa prodejů rezidenčních jednotek, které může být výhledově dále ovlivněno zpřísněním pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů či růstem úrokových sazeb z důvodu celkové tržní nerovnováhy. V tomto kontextu Podfond společně s partnery průběžně přehodnocuje prodejní strategie, cenotvorbu a strukturu nabízených jednotek. Riziky vyšších finančních nákladů Podfond mitiguje diverzifikací zdrojů financování a průběžným vyjednáváním podmínek s financujícími bankami.

Představenstvo Podfonde průběžně vyhodnocovalo dopady uvedených rizik na hospodaření Podfonde, zejména z pohledu oceňování projektů, citlivosti klíčových vstupních předpokladů oceňovacích modelů, řízení likvidity a plnění smluvních podmínek financování. Součástí těchto hodnocení bylo rovněž posouzení předpokladu nepřetržitého trvání Podfonde na základě aktuálních analýz dalšího možného vývoje makroekonomického a tržního prostředí.

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

## Výsledky Fondů

Residential podfond zaznamenal v průběhu roku 2025 postupné zvýšení výkonnosti, které odráželo pokračující investiční aktivity v průběhu prvního roku fungování Podfondu a zároveň pozitivní trendy na lokálním residenčním trhu, tj. vysokou prodejní aktivitu, stejně jako pokračující růst prodejních cen.

Celková výkonnost Podfondu za rok 2025 odpovídá jeho dlouhodobým cílům. Podfond dosáhl za rok 2025 výnosu ve výši 14.29 % p.a. u EUR třídy investičních akcií a 10.93 % p.a. u CZK třídy investičních akcií.

## Hlavní pilíře naší dlouhodobé investiční strategie

Investiční strategie Residential podfondu je založena na dlouhodobě udržitelném developerském modelu a opírá se o několik základních pilířů.

Prvním pilířem je důsledná selekce rezidenčních developerských projektů a lokalit s prokazatelnou dlouhodobou poptávkou po bydlení, zejména v atraktivních částech Prahy a jejího širšího okolí. Podfond se zaměřuje na projekty s potenciálem zajímavého a diverzifikovaného zhodnocení prostřednictvím přímého vstupu do projektů v různých fázích developmentu.

Druhým pilířem je aktivní zapojení Podfondu do financování a realizace developerských projektů, které umožňuje investorům přímou participaci na developerském výnosu („skin in the game“). Podfond se podílí na výstavbě a následné monetizaci projektů prostřednictvím jejich prodeje po dokončení, ať již jako celku, nebo postupně po jednotlivých fázích či částech.

Třetím pilířem je spolupráce s renomovanými a zkušenými developery a aktivní zapojení Podfondu do řízení projektů v průběhu celého developerského cyklu, včetně kontroly nákladů, harmonogramu výstavby a prodejní strategie. Projekty jsou realizovány zpravidla formou joint venture, kdy se na jejich úspěchu kapitálově podílejí jak Podfond, tak developerský partner. Tento přístup zajišťuje optimální vyvážení rizikovosti a výnosnosti vložených prostředků.

## Hlavní obchodní události roku 2025

Residential podfond nadále drží 60% obchodní podíl ve společnosti SATPO Invest V. a.s., která je vlastníkem rezidenčního objektu Polská 7 v Praze 2 – Vinohradech. Tento obchodní podíl byl Podfondem nabyt ke dni 1. ledna 2025.

V průběhu sledovaného období pokračovala realizace projektu Polská 7, který zahrnuje komplexní rekonstrukci rezidenčního objektu. Stavební práce probíhaly v souladu se schváleným harmonogramem s plánovaným dokončením v průběhu roku 2026. Financování projektu bylo zajištěno kombinací vlastních zdrojů, půjček a externího bankovního úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, jehož čerpání probíhalo v souladu s úvěrovou dokumentací.

Průběh realizace projektu byl pravidelně monitorován jak ze strany Podfondu, tak ze strany externího bankovního technického dohledu. Současně pokračoval předprodej bytových jednotek, který probíhal v souladu s předpoklady obchodního plánu. Ke dni 31. prosince 2025 nebyly identifikovány významné odchylky od harmonogramu výstavby ani od předpokladů prodeje a k začátku roku 2026 bylo prodáno přibližně 60% jednotek.

Hlavní identifikovaná rizika projektu nadále spočívala zejména v možném vývoji stavebních nákladů a tempu doprodeje bytových jednotek po dokončení stavby. Tato rizika byla mitigována zejména fixací nákladů prostřednictvím smluvního ujednání s generálním dodavatelem, vytvořením přiměřených rezerv a dostatečnou časovou rezervou pro dokončení prodeje.

V souvislosti s projektem rezidenčního developmentu Yards Žižkov (dříve Vackov) došlo ke dni 10. listopadu 2025 k nabytí podílu na projektu prostřednictvím společnosti WOOD Vackov s.r.o.

Ve sledovaném období bylo dále u projektu Yards Žižkov zajištěno externí bankovní financování formou úvěru poskytnutého Raiffeisenbank. Během roku Residential podfond poskytl další půjčky projektovým společnostem CRE WOOD Vackov Land 1 s.r.o. a CRE WOOD Vackov Land 2 s.r.o., a to za účelem financování nákladů souvisejících s akvizicí pozemků a přípravou jednotlivých fází projektu.

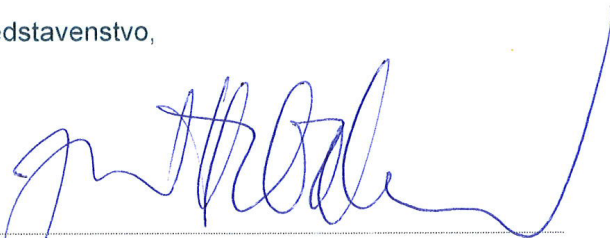
Hlavní rizika projektu Yards Žižkov nadále spočívají zejména ve splnění smluvních podmínek pro dokončení akvizice pozemků pro realizaci dalších etap, úspěšný výběr generálního dodavatele a zahájení výstavby, předprodejů a čerpání seniorního developerského bankovního financování v průběhu roku 2026. Smluvní dokumentace vztahující se k projektu obsahuje standardní ochranné mechanismy, včetně povinnosti vrácení uhrazených záloh nebo splacení poskytnutých úvěrů včetně příslušenství v případě nerealizace zamýšlené transakce nebo nesplnění předpokladů pro její uskutečnění.

## **ESG**

Podfond při přípravě a realizaci rezidenčních developerských projektů zohledňuje environmentální a provozní aspekty zejména prostřednictvím důrazu na energetickou efektivitu budov, kvalitní technická řešení a dlouhodobou udržitelnost projektů z pohledu životního cyklu nemovitostí.

Z ekonomického hlediska je Podfond řízen jako odpovědný investor s důrazem na dlouhodobé zhodnocení investic. ESG kritéria jsou do investičního rozhodování zahrnována jako doplňkový faktor, avšak nejsou jeho primárním investičním cílem.

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 Residential podfond za rok 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



**Jiří Hrbáček**  
místopředseda představenstva



**Miroslav Nosál**  
člen 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 RESIDENTIAL PODFOND (dále jen „Podfond“)

	2025
ISIN EUR třída	CZ0008053071
ISIN CZK třída	CZ0008053063
Vznik podfondu	09.09.2024
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR / CZK
Distribuce výnosu	Dividenda / Reinvestiční

### CHARAKTERISTIKA:

Strategie fondu WOOD & Company Residential podfond zahrnuje investice do výstavby moderních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách Prahy. Podfond si ponechává možnost budoucích investic i do projektů mimo území hlavního města Prahy, resp. České republiky, a to za předpokladu, že atraktivita dané lokality a rizikový profil projektu budou v souladu s investiční strategií a požadavky Podfondu.

Kvalitu a odbornost jednotlivých projektů zajišťujeme prostřednictvím partnerství s etablovanými developery. Podfond uzavírá partnerství ve formě společných podniků (JV) s developery, kteří do jednotlivých projektů investují vlastní kapitál. Tento přístup zajišťuje optimální vyvážení rizikovosti a výnosnosti.

Strategie podfondu zahrnuje postupný nákup pozemků, výstavbu bytových jednotek a jejich následný prodej s cílem maximalizace výnosu pro investory. Podfond svým investorům nabízí možnost podílet se na developerském výnosu z jednotlivých investic. Tržní rizika spojená s developementem jsou u podfondu vyvažována dlouhodobě cíleným nadprůměrným výnosem 12-15 % p.a.

## 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 840mil. Kč (34.7 mil. EUR).

Hotovost na běžném účtu tvoří 29 % 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 finanční 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**

Po datu účetní závěrky podfond pokračoval v realizaci své investiční strategie zaměřené na rezidenční developerské projekty a na průběžné vyhodnocování nových investičních příležitostí.

Dne 5. března 2026 podfond poskytl společnosti WOOD Vackov s.r.o. příplatek mimo základní kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Prostřednictvím společnosti WOOD Project Omega s.r.o. byla uzavřena rámcová smlouva se společností Crestyl Prime Residential Limited související s akvizicí projektu Šárka by Crestyl.

V návaznosti na tuto transakci podfond dne 31. března 2026 uzavřel smlouvu o poskytnutí úvěru společnosti Crestyl Prime Residential Limited ve výši 65 mil. Kč, na jejímž základě poskytl zajištěné financování s úrokovou sazbou 12 % p. a. a splatností do konce roku 2026.

Současně podfond nadále aktivně řídil svou likviditu s cílem zajistit dostatečné finanční zdroje pro plnění svých závazků a realizaci plánovaných investic.

### **INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY**

Účetní jednotka předpokládá, že v následujícím období bude pokračovat v realizaci stávající investiční strategie v souladu se statutem podfondu. Vývoj hospodaření bude nadále ovlivňován makroekonomickými podmínkami, zejména vývojem úrokových sazeb, inflace a situací na finančních trzích.

Očekává se, že podfond bude usilovat o stabilní zhodnocování majetku při zachování přiměřené úrovně rizika. Nelze však vyloučit zvýšenou volatilitu způsobenou geopolitickými a regulačními faktory.

Účetní jednotka neplánuje zásadní změny v oblasti řízení fondu a bude pokračovat v optimalizaci procesů a řízení rizik s cílem zajistit efektivní správu majetku podfondu.

### **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. 7 – WOOD & Company Residential podfond: do části týkající se historické výkonnosti bylo zapracováno ustanovení objasňující, že hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok není v souladu s pravidly EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.

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. 7 – WOOD & Company Residential podfond: byla provedena úprava investiční strategie v čl. 3, zejména v čl. 3.1 – 3.6 a proběhla změna frekvence oceňování majetku a dluhů podfondu v čl. 8.2 na dvakrát ročně, a to ke 30.6. a 31.12.

### **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 VEDOUCÍM 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 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 3.6.

- 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 FONDECH****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 Residential 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 3.7. 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 Podfondu či Třídy Podfondu, aby nedošlo ke snížení výnosu Podfondu nebo Třídy 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 derivátové obchody za účelem zajištění měnového či úrokového rizika žádné z Tříd 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 RESIDENTIAL PODFOND

### AKTIVA V PORTFOLIU

#### Yads Žižkov



WOOD & Company Residential podfond uzavřel strategické partnerství se společností Cresco Real Estate v poměru 50:50 na výstavbě více než 1100 bytových jednotek v sedmi etapách hrubou podlahovou plochou přes 85 000 m<sup>2</sup>. Yards Žižkov (dříve VACKOV) je rozsáhlý rezidenční development v lokalitě bývalého Nákladového nádraží Žižkov, jedné z posledních velkých rozvojových zón v širším centru Prahy. Zahájení výstavby je plánováno v průběhu roku 2026, dokončení se očekává v roce 2034. Projekt má právoplatné stavební povolení pro první část projektu, financování je zajištěno a přípravné práce již byly zahájeny.

#### Klíčové ukazatele

Počet bytových jednotek	1 100+
Stav	V přípravě
Strategický partner	Cresco Real Estate
Datum akvizice	Q4 2025
Dokončení	2028-2034

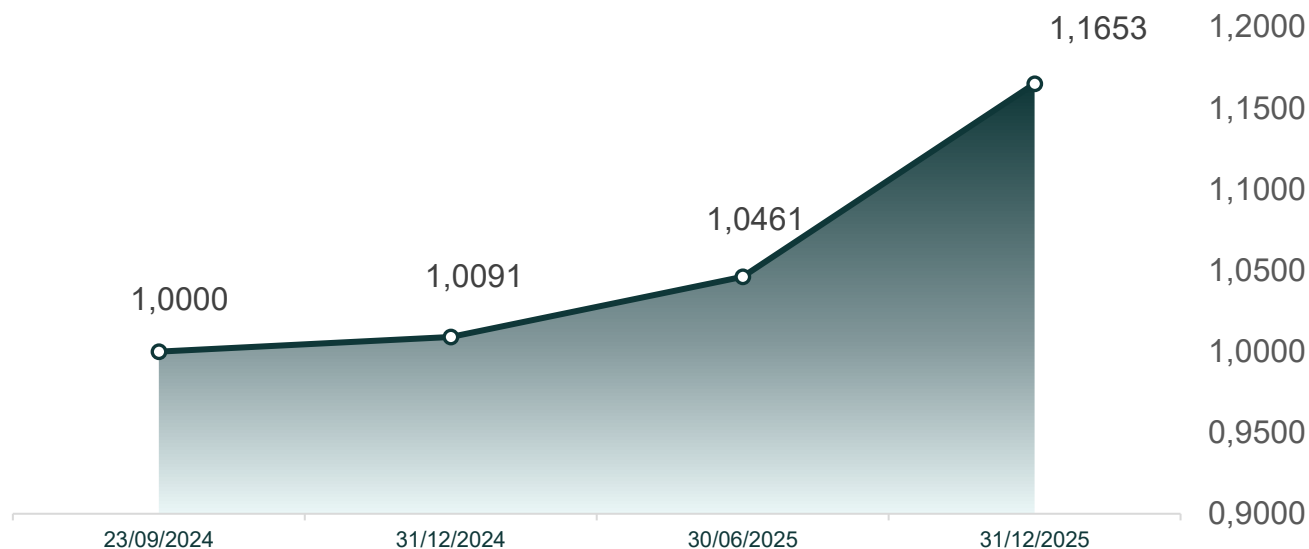
**Polská 7**

Residential podfond WOOD & Company vstoupil v prvním čtvrtletí 2025 do projektu Polská 7. Projekt představuje prémiovou rekonstrukci činžovního domu v prestižní lokalitě Vinohrad, realizovanou ve spolupráci se společností SATPO. Projekt zahrnuje 31 bytových jednotek, 2 ubytovací jednotky a 3 komerční jednotky. Rekonstrukce probíhá dle plánu a dokončení se předpokládá na 2Q 2026. Prodej bytových jednotek byl zahájen ve 4Q 2024. K začátku roku 2026 bylo prodáno přibližně 63 % jednotek.

**Klíčové ukazatele**

Počet jednotek	33
Stav	Probíhá rekonstrukce a zároveň předprodej
Strategický partner	SATPO
Datum akvizice	Q1 2025
Dokončení	3Q 2026

**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)	27,361,539	32,813,702
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.0091	1.1653
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	1.0081	1.1261

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 10,050,431 kusů investičních akcií Residential podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 454,313,361 kusů investičních akcií Residential podfondu CZK třídy.

**ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH**

Za sledované období vygeneroval Residential podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 12,321 tis. Kč a výkonnostní odměnu ve výši 16,007 tis. Kč. 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 auditora za sledovaném období účtovala částku 235 tis. Kč a 10 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého 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 (%)
UVA000165905	poskytnutá půjčka Vackov	5,372,242	5,809,244	16.8
UVA000159147	poskytnutá půjčka CRE WOOD Vackov 1	5,114,457	5,637,938	16.3
bú-CZK	běžný účet v CZK	5,227,296	5,227,296	15.1
UVA000160133	poskytnutá půjčka SATPO Invest V	4,330,790	4,719,874	13.6
bú-EUR	běžný účet v EUR	4,685,938	4,686,183	13.5
22068171	WOOD Vackov s.r.o.	800,412	3,508,806	10.1
22296492	SATPO Invest V	2,474,737	2,779,955	8.0
UVA000168048	poskytnutá půjčka CRE WOOD Vackov 2	2,124,149	2,205,411	6.4

**ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU**

Míra využití pákového efektu k 31.12.2025 dosahovala hodnoty 1.0560. V roce 2024 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1.0007. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025**

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

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

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 751 65 015

**Součástí účetní závěrky:**

Výkaz o úplném výsledku



Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2026.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
<b>Petr Beneš</b> člen představenstva	
<b>Miroslav Nosál</b> člen představenstva	

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

**WOOD & Company Residential 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	2.1	44,136	6,280
Náklady na úroky	2.1	0	0
Výnosy z dividend		0	0
Náklady na poplatky a provize	2.2	-29,504	-130
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	2.3	67,921	-481
Správní náklady	2.4	-245	-153
Ostatní provozní náklady		-43	0
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>82,265</b>	<b>5,516</b>
Daň z příjmů	3.7	-487	-276
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>81,778</b>	<b>5,240</b>
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		81,778	5,240

Čistý zisk na akcii je v roce 2025 0.18 Kč (2024: 0.01 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 7 Zisk / Ztráta na akcii.

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025

### AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.1	240,352	243,642
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	3.2	445,440	445,935
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	3.3	153,751	0
Náklady příštích období		557	0
Ostatní finanční aktiva	3.4	0	6
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>840,100</b>	<b>689,583</b>

### PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní finanční pasiva	4.5	44,459	207
Splatná daň z příjmů		73	276
<b>Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)</b>		<b>44,532</b>	<b>483</b>
<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	4.6	<b>795,568</b>	<b>689,100</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>840,100</b>	<b>689,583</b>

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

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek na začátku období</b>	<b>689,100</b>	<b>0</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	81,778	5,240
Vyplacený podíl na zisku	0	0
Vydané během období	24,245	683,585
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	445	275
<b>Zůstatek na konci období</b>	<b>795,568</b>	<b>689,100</b>

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

# VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>		
Zisk před zdaněním	82,265	5,516
Kurzové zisky a ztráty	405	1,504
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-73,065	0
<b>Změna stavu aktiv a pasiv</b>		
Ostatní finanční aktiva	-61,050	-4,063
Ostatní finanční pasiva	44,252	207
Úhrada daně z příjmů	-690	0
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>	<b>-7,884</b>	<b>3,164</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>		
Nabytí stálých aktiv	-10	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-19,670	-442,232
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>-19,680</b>	<b>-442,232</b>
<b>PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>		
Investiční akcie vydané	24,245	683,586
<b>ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI</b>	<b>24,245</b>	<b>683,586</b>
<b>ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ</b>	<b>-3,319</b>	<b>244,518</b>
Kurzové rozdíly v hotovosti	29	-875
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ</b>	<b>243,642</b>	<b>0</b>
<b>PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ</b>	<b>240,352</b>	<b>243,642</b>

**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 účetní 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 6.

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

## 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 2025 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Cílem Podfondu je zhodnocení vložených peněžních prostředků prostřednictvím investic do kvalitních projektů realizovaných v partnerství s etablovanými developery. Doporučený investiční horizont je minimálně 7 let. Podfond je denominován v korunách českých a v eurech. Měnové riziko Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to uzná za vhodné.

Celé portfolio finančních aktiv a finančních závazků je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držaná 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 ze následujících úrovní

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

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

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

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

Finanční závazky jsou součástí celého portfolia finančních aktiv a finančních závazků, které je řízeno a jehož výkonost je sledována na bázi reálné hodnoty.

### **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 30.06. a 31.12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde nejpozději ke dni 31.12.2025. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 3.6 a statut Podfondu.

## 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	44,136	6,280
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	39,823	4,057
Náklady na úroky	0	0
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>44,136</b>	<b>6,280</b>

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	-29,504	-130
na výkon funkce depozitáře	-624	-106
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-28,327	0
ostatní	-553	-24
<b>Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>-29,504</b>	<b>-130</b>

Fixní manažerský poplatek je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1,75 % ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena ročně.

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatků, který je stanoven pevnou měsíční částkou 45,000 CZK bez daně z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc od úpisu první investiční akcie.

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

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Kurzové rozdíly	-5,144	-481
Ostatní	73,065	0
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>67,921</b>	<b>-481</b>

### 2.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Náklady na audit	-245	-153
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>-245</b>	<b>-153</b>

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

#### 3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

*(v tisících Kč)*

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	240,352	243,642
zůstatky na běžných účtech	240,352	243,642
ostatní pohledávky	0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>240,352</b>	<b>243,642</b>

#### 3.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky těmto společnostem:

Název společnosti	31.12.2025	31.12.2024
CRE WOOD Vackov Land I s.r.o.	136,692	125,806
Rezidence Laurová s.r.o.	0	12,079
Citi Home Project II, s.r.o.	0	120,667
SATPO Invest V, a.s.	114,433	165,917
WOOD Global Services LTD	0	21,466
CRE WOOD Vackov Land 1 s.r.o.	140,845	0
CRE WOOD Vackov Land 2 s.r.o.	53,470	0
<b>Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem</b>	<b>445,440</b>	<b>445,935</b>

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

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

Podfond držel k 31.12.2025 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
WOOD Vackov s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1	19,406	85,071
SATPO Invest V, a.s.	60%	Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5	60,000	67,400
WOOD Project Omega s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1	1,280	1,280

Podfond nedržel k 31.12.2024 žádný podíl v nemovitostních společnostech.

### 3.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 0 tis. Kč (2024: 6 tis. Kč). Všechna ostatní finanční aktiva jsou součástí portfolia, u kterého je uplatňován obchodní model Řízení na bázi reálné hodnoty, jsou tedy zahrnuté do kategorie FVTPL (úroveň 2).

### 3.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	500	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	22,352	0
Závazky vůči depozitáři	51	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	235	152
Ostatní závazky	21,322	2
<b>Ostatní finanční pasiva celkem</b>	<b>44,459</b>	<b>207</b>

Všechny 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).

### 3.6. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Investiční akcie Podfondu jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

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

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

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2025	10,050,431	454,313,361	<b>464,363,792</b>

<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2025	283,945	511,623	<b>795,568</b>
<b>NAV k 31.12.2025</b>	<b>1.1653</b>	<b>1.1261</b>	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>v ks</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	9,094,500	454,313,361	<b>463,407,861</b>

<b>v tis. Kč</b>			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	231,122	457,978	<b>689,100</b>
<b>NAV k 31.12.2024</b>	<b>1.0091</b>	<b>1.0081</b>	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>9,094,500</b>	<b>454,313,361</b>	<b>463,407,861</b>
Investiční akcie vydané	955,931	0	<b>955,931</b>
Investiční akcie odkoupené	0	0	<b>0</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>10,050,431</b>	<b>454,313,361</b>	<b>464,363,791</b>

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>231,122</b>	<b>457,978</b>	<b>689,100</b>
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	28,133	53,644	<b>81,778</b>
Investiční akcie vydané	24,245	0	<b>24,245</b>
Investiční akcie odkoupené	0	0	<b>0</b>
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	445	0	<b>445</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2025</b>	<b>283,945</b>	<b>511,623</b>	<b>795,568</b>

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

(a) Splatná daň z příjmů

	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	82,265	5,516
<b>Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %</b>	<b>4,113</b>	<b>276</b>
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-3,653	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	27	0
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
<b>Náklady/(výnosy) na daň z příjmů</b>	<b>487</b>	<b>276</b>
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

### **3.8. Informace o segmentech**

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

Výnosy Podfondu pochází z České republiky.

## **4. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU**

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2025 ve výši 840,100 tis. Kč, k 31. prosinci 2024 ve výši 689,583 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

## 5. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2025 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2025	2024
<b>K 31. prosinci 2024</b>		
Peníze a peněžní ekvivalenty	240,352	243,642
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	445,440	445,935
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	153,751	0
Náklady příštích období	557	0
Ostatní finanční aktiva	0	6
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>840,100</b>	<b>689,583</b>
Ostatní finanční pasiva	44,459	207
Splatná daň z příjmů	73	276
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>44,532</b>	<b>483</b>

Podfond investuje prostředky do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Doporučený investiční horizont pro Investora je minimálně 7 let.

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

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

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

Tržní riziko Podfonde je popsáno ve statutu Podfonde v článku 6, Rizikový profil. Cílem Podfonde je zhodnocení investice podílníků Podfonde v časovém horizontu min. 7 let. Podfond je denominován v eurech a v korunách českých.

### KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde v článku 6, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání.

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 rezidenčních projektů, které jsou z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu likvidní.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2025</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	240,352	0	0	0	0	<b>240,352</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	114,433	0	331,007	0	<b>445,440</b>
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	153,751	<b>153,751</b>
Náklady příštích období	557	0	0	0	0	<b>557</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>240,909</b>	<b>114,433</b>	<b>0</b>	<b>331,007</b>	<b>153,751</b>	<b>840,100</b>
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	795,568	<b>795,568</b>
Ostatní finanční pasiva	37,912	6,547	0	0	0	<b>44,459</b>
Splatná daň z příjmů	0	73	0	0	0	<b>73</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>37,912</b>	<b>6,620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>795,568</b>	<b>840,100</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2025</b>	<b>202,997</b>	<b>107,813</b>	<b>0</b>	<b>331,007</b>	<b>-641,817</b>	<b>0</b>

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	243,642	0	0	0	0	<b>243,642</b>
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	308,050	12,079	125,806	0	<b>445,935</b>
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní finanční aktiva	6	0	0	0	0	<b>6</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>243,648</b>	<b>308,050</b>	<b>12,079</b>	<b>125,806</b>	<b>0</b>	<b>689,583</b>
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	689,100	<b>689,100</b>
Ostatní finanční pasiva	207	0	0	0	0	<b>207</b>
Splatná daň z příjmů	276	0	0	0	0	<b>276</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>689,100</b>	<b>689,583</b>
<b>Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024</b>	<b>243,165</b>	<b>308,050</b>	<b>12,079</b>	<b>125,806</b>	<b>-689,100</b>	<b>0</b>

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	-79,557	79,557
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-19,920	19,920

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-68,910	68,910
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-23,283	23,283

## 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.

Cenové riziko nemá v Podfondu žádný dopad.

## 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).

2025	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>839,543</b>	<b>240,352</b>	<b>445,440</b>	<b>153,751</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	240,352	240,352	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	445,440	0	445,440	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	153,751	0	0	153,751
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>44,459</b>	<b>0</b>	<b>44,459</b>	<b>0</b>
Ostatní finanční pasiva	44,459	0	44,459	0
<b>Celkem</b>	<b>884,002</b>	<b>240,352</b>	<b>489,899</b>	<b>153,751</b>

2024	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
<b>Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou</b>	<b>689,577</b>	<b>243,642</b>	<b>445,935</b>	<b>0</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	243,642	243,642	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	445,935	0	445,935	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0
<b>Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou</b>	<b>207</b>	<b>0</b>	<b>207</b>	<b>0</b>
Ostatní finanční pasiva	207	0	207	0
<b>Celkem</b>	<b>689,784</b>	<b>243,642</b>	<b>446,142</b>	<b>0</b>

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

2025	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>0</b>
Nákup	80,686
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	73,065
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>153,751</b>

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>0</b>
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	0
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>0</b>

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	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 roce 2025 73,065 tis. Kč (2024: 0 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	81,778	5,240
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	463,885,827	463,407,861
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	<b>0.18</b>	<b>0.01</b>

## **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 tvoří 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

Po datu účetní závěrky podfond pokračoval v realizaci své investiční strategie zaměřené na rezidenční developerské projekty a na průběžné vyhodnocování nových investičních příležitostí.

Dne 5. března 2026 podfond poskytl společnosti WOOD Vackov s.r.o. příspěvek mimo základní kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Prostřednictvím společnosti WOOD Project Omega s.r.o. byla uzavřena rámcová smlouva se společností Crestyl Prime Residential Limited související s akvizicí projektu Šárka by Crestyl. V návaznosti na tuto transakci podfond dne 31. března 2026 uzavřel smlouvu o poskytnutí úvěru společnosti Crestyl Prime Residential Limited ve výši 65 mil. Kč, na jejímž základě poskytl zajištěné financování s úrokovou sazbou 12 % p. a. a splatností do konce roku 2026.

Současně podfond nadále aktivně řídil svou likviditu s cílem zajistit dostatečné finanční zdroje pro plnění svých závazků a realizaci plánovaných investic.

# ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL 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 RESIDENTIAL 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 čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií 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 RESIDENTIAL podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 obdržných 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

*Deloitte*

Statutární auditor:

Miroslav Mayer  
evidenční číslo 2529

*Mayer*