Výroční finanční zpráva 2024

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

- WOOD & Company Retail podfond
- WOOD & Company Office podfond
- WOOD & Company AUP Bratislava podfond
- WOOD & Company Blockchain+ podfond
- WOOD & Company Logistics podfond
- WOOD & Company Renewables podfond
- WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund
- WOOD & Company Residential podfond

Tento dokument, vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format), představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za rok 2024. Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě společnosti za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML. V případě zjištění obsahových rozdílů má oficiální verze výroční finanční zprávy vždy přednost před tímto dokumentem. Oficiální Výroční finanční zpráva společnosti za rok 2024, vytvořená v souladu s platnou regulací ESEF a legislativou v ČR, je dostupná na webu administrátora společnosti zde: https://woodis.cz/dokumenty/

OBSAH

Článek **Strana**

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA 3

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU 6

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU 7

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND 24
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND 31
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND 81

WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND 85
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND 101
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND 154

WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND 158
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND 163
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND 210

WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND 213
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND 216
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND 257

WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND 261
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND 266
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND 304

WOOD & COMPANY RENEWABLES PODFOND 308
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RENEWABLES PODFOND 312
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RENEWABLES PODFOND 355

WOOD & COMPANY CEE LOGISTICS DEVELOPMENT SUB-FUND 359
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY CEE LOGISTICS DEVELOPMENT SUB-FUND 360
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY CEE LOGISTICS DEVELOPMENT SUB-FUND 392

WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND 396
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND 399
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND 437

ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY 441
ZPRÁVA O VZTAZÍCH 442
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. 445
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. 451

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) je samosprávný investiční fond kvalifikovaných investorů, jehož podfondy jsou zaměřeny na alternativní finanční aktiva. K 31. prosinci 2024 Fond spravoval celkem 7 podfondů. Do rodiny podfondů spravovaných Fondem byly v roce 2024 zařazeny podfondy WOOD & Company Renewables podfond a WOOD & Company Residential podfond.

Podfond Renewables byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 5. 2. 2024 a jeho cílem je zhodnocovat investiční prostředky prostřednictvím investic do projektů a společností zaměřených na obnovitelné zdroje energie v Evropě.

Podfond Residential byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 9. 9. 2024. Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb.

Fond nabízí svým investorů možnost investovat do širokého záběru produktů a segmentů – do realit komerčních i rezidenčních, do obnovitelných zdrojů i do technologií založených na blockachinových řešeních.

Fond spravuje tři realitní podfondy, které lze z pohledu svého zaměření definovat jako „fondy investičního typu“, které investují a dlouhodobě spravují nemovitosti již postavené, obsazené nájemníky, mající historii a generují stabilní výnosy a cash flow – Office podfond, Retail podfond a AUP podfond.

Dále Fond spravuje dva realitní podfondy „developerské“ – Logistics podfond a Residential podfond, které jsou zaměřeny na investice do developerských projektů, a to vždy společně s profesionálním developerem. Cílem těchto podfondů není svoje projekty dlouhodobě držet a spravovat, ale naopak po jejich úspěšném dokončení je prodat kupujícím, resp. investorům.

Podfond Renewables je taktéž svým zaměřením podfond „developerský“ a podfond Blockchain+ je fondem charakterem „investiční“.

Máme ambici dlouhodobě našim investorům nabízet možnosti si uspořádat své investiční portfolio, respektive jeho dlouhodobě investiční část z našich produktů podle jejich rizikového profilu a výnosového očekávání, potřeb a zaměření.

Fond bude i nadále v převážné míře zaměřen na investice do realitních produktů.

Ke konci roku 2024 dosahovala tržní hodnota nemovitostních aktiv ve správě Fondu 1,275 mld. EUR dle metodiky RICS a čistá hodnota všech aktiv ve správě fondu dosahovala výše 607,83 mil. EUR.

Tržní rizika a nejistoty

Rok 2024 hodnotíme jako další rok plný výzev, a to již jako pátý v řadě od zahájení covidové pandemie na začátku roku 2020.

Pozitivními faktory v roce 2024 byl návrat inflace do přijatelných mezí pod 3 % p.a. a dále útlum energetické krize, kdy ceny energií jsou sice vyšší v porovnání s rokem 2020, ale na druhé straně již kriticky neohrožují fungování ekonomiky. Dalším pozitivním faktorem je snižování úrokových sazeb a postupné zlevňování dluhového kapitálu, což, jak věříme, se pozitivně projeví v roce 2025.

Na druhé straně ovšem přetrvává obezřetný tržní sentiment ovlivněný válkou na Ukrajině a dále rostoucím geopolitickým napětím ve světě. Růst středoevropských ekonomik, kde náš Fond investuje, sice převyšuje průměrný výkon ekonomik EU, ale i tak zůstává podprůměrným a „za možnostmi“ a potenciálem našeho regionu.

Novým zásadním negativním fenoménem a rizikem, který se plně projevuje od začátku roku 2025 je ekonomický konfrontační kurz v podobě dramatických celních bariér nastolených novou Administrativou USA. Vyvolanou celní válku považujeme za největší riziko pro rok 2025 a velmi pravděpodobně pro období dalších několika let, pokud nenastane rozumná korekce tohoto kurzu.

Domníváme se, že období politicko-ekonomické globalizace bylo definitivně ukončeno a světové geopolitické a ekonomické uspořádání směřuje do několika bloků, kde jedním z nich bude EU. Budeme i nadále sledovat změny na trzích, kde proces digitalizace bude umocněn nástupem AI do businessu a do fungování lidské společnosti. Sledujeme a vyhodnocujeme zásadně posílený důraz na obecnou bezpečnost, energetickou bezpečnost a masivní investice do této oblasti a vyhodnocujeme, jak EU bude přizpůsobovat svoji ambiciózní ESG politiku ve světle rychle se měnící politické a ekonomické reality.

Jsme přesvědčeni, že proces onshoringu, tj návratu výrobních kapacit a zejména těch strategických zpět do Evropy a EU bude ještě zesílen i přes snahu Číny si svoji pozici udržet a přes snahu USA udělat vše pro masivní přitažení businessu a kapitálu do své země.

I přes všechna uvedená rizika má region Střední Evropy solidní konkurenční výhody, aby si svoji pozici na trhu obhájil.

Představenstvo Fondu zvážilo a analyzovalo potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině a nové globální situace v podobě celní války zahájené v prvním čtvrtletí roku 2025 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2024 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Výsledky Fondů

Výsledky podfondů Office a Retail skončily v roce 2024 za očekáváním a pod dlouhodobými výkonnostními cíli. Hlavními důvody byly obecně slabě fungující ekonomika, vyšší sazby financování, vyšší valuační yieldy a především záporné účetní položky v souladu s pravidly RICS a z titulu přecenění závazků, konkrétně úvěrů a úvěrových zajišťovacích instrumentů a v případě Retail podfondu negativní kurzový přepočet u „korunového“ aktiva OC Krakov. Tyto negativní účetní položky by již neměly ovlivňovat výkonnost podfondů v roce 2025. Výsledek AUP podfondu dosáhl fakticky úrovně cíleného ročního výnosu (včetně vyplacené dividendy), což hodnotíme pozitivně.

Držitelé investičních akcií Office podfondu třídy EUR si za rok 2024 připsali výnos na úrovni 5,45 % p.a., držitelé CZK třídy investičních akcií připsali výnos 6,54 % p.a. Akcionáři Retail podfondu si za rok 2024 připsali 3,84 % p.a. u EUR třídy investičních akcií a 4,94 % p.a. u CZK třídy investičních akcií. Výnos eurové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2024 dosáhl 7,62 %. Výnos korunové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2024 dosáhl 9,10 %. Podfond Logisctics zaznamenal za jedenáct investičních měsíců v roku 2024 výnos 10,15 % v EUR. Podfond Renewables dosáhl za období sedmi měsíců roku 2024 výnos 9,25 % v EUR. Podfond Blockchain+ dosáhl za rok 2024 výnos 39,42 % v EUR. Podfond Residential zaznamenal od ukončení upisovacího období, ke kterému došlo 08. 11. 2024, výnos v EUR třídě 0,91 % a v CZK třídě 0,81 %.

Hlavní pilíře naší dlouhodobé investiční strategie

Investiční strategie našich podfondů je dlouhodobá a založená na několika základních pilířích.

Náš Fond zahájil svoji činnost v červnu roku 2016 a od zahájení svého fungování se žádný z našich podfondů v žádném kalendářním roce nedostal do výkonnostní ztráty, a i v nejkritičtějším období překonal výnos termínovaných vkladů.

Prvním pilířem zůstává důsledná realizace správné strategie, která je u všech našich podfondů postavena na dlouhodobě udržitelném investičním a obchodním modelu. V případě realitních podfondů vychází ze zásady, že předpokladem růstu hodnoty každé nemovitosti je její cash-flow vycházející z dlouhodobě udržitelného nájmu, který je generován díky diverzifikovanému portfoliu nájemců na budovách. Naše budovy mají oproti tzv. prime budovám poměrně široké portfolio nájemníků a dlouhodobě vysokou obsazenost.

Druhým pilířem našich fondů je aktivní správa a řízení našich portfolií a aktiv. U realitních podfondů je aktivní a efektivní řízení budov naším vlastním týmem klíčem k zvyšování tržní hodnoty našich budov. Díky

této strategii a našemu profesionálnímu týmu můžeme zajistit vysokou kvalitu služeb poskytovaných našim nájemníkům a tím zajistit dlouhodobou udržitelnost nájemníků na našich nemovitostech.

Třetím pilířem je celková investiční obezřetnost a sázka na dlouhodobost, kdy pečlivě vybíráme do portfolia vhodné investiční příležitosti a dále, že udržujeme správnou a konzervativní míru zadlužení našich projektů a portfolií.

Hlavní obchodní události roku 2024

Na konci září 2024 jsme podepsali s bankami úvěrovou smlouvu ve výši 80 mil EUR na financování společnosti C&R Developments, která vlastní obchodní a administrativní centrum Harfa. Zároveň pokračujeme v přípravě projektu na revitalizaci obchodního centra Harfa.

V prvním kvartále roku Office podfond dokončil akvizici nové kancelářské budovy v centru Varšavy – Concept Tower. Věříme, že tato akvizice velmi dobře doplňuje naše kancelářské portfolio. Varšava pro nás zůstává klíčovou lokací, kde máme zájem naše portfolio dále rozšiřovat.

Důležitou transakcí byl prodej kancelářské budovy Westend Tower z portfolia Office podfondu, který se uskutečnil v říjnu 2024. Westend byl první akvizicí Office podfondu v roce 2017 a důležitou skutečností je, že prodej se uskutečnil za cenou vyšší, než bylo ocenění Westendu v portfoliu podfondu.

Dále Office podfond podepsal na konci roku 2024 smlouvu na prodej budov BBC 1 Plus, kdy vypořádání obchodu a předání budovy novému majiteli proběhne v posledním kvartále roku 2025. I v tomto případě prodejní cena prodávaného aktiva je vyšší, než je jeho ocenění v knihách podfondu.

Věříme, že tyto dvě transakce potvrzují správnost a férovost ocenění našich budov a podfondů.

Významnou obchodní událostí AUP podfondu bylo rozšíření obchodního centra Aupark o dalších cca 6,6 tisíc metrů čtverečních a celková modernizace centra včetně investice do ESG, zejména energetické efektivity. Celá plocha rozšíření centra byla plně pronajata předním módním značkám a věříme, že Aupark si nadále udrží vedoucí pozici na bratislavském retailovém trhu.

Podfond Logistics rozšířil svoje investice a investoval v roce 2024 do tří projektů – Tczew Gdansk umístěný na dálnici A1 (PL), Plzeň West III umístěný na dálnici D5 (CZ) a projekt Lavičky umístěný na D1 (CZ). Podfond plánuje své investiční portfolio rozšířit v roce 2025 o další 2 až 3 projekty.

Dále jsme v roce 2024 založili dva nové podfondy Renewables a Residential, které doplňují portfolio našeho Fondu o další investiční segmenty.

Pro rok 2025 má Fond za cíl aktivně spravovat a zvyšovat hodnotu aktiv v portfoliích podfondů, u realitních podfondů pak zejména s cílem udržet vysokou obsazenost, silné cash-flow a nízkou zadluženost.

ESG

Fond se aktivně hlásí ke správné praxi v oblasti udržitelnosti a postupně v rámci ESG Strategie zavádí postupy s cílem zlepšovat energetickou efektivitu budov v realitním portfoliu a investovat do bezemisních zdrojů energie prostřednictvím Renewables podfondu. Z hlediska ekonomického se Fond chová především jako zodpovědný investor. Fond zohledňuje při svých investicích a správě udržitelnost, avšak tato není jeho hlavním cílem.

Za představenstvo,

Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVU

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční finanční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a jeho podfondů za rok 2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.

Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

Miroslav Nosál
člen představenstva

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Název společnosti:	WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen "Fond")
Sídlo:	Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
IČ:	05154537
Účetní období:	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024

Zapisovaný základní kapitál činí 8.5 mil. CZK. Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. V případě více vlastníků Zakladatelských akcií mají ostatní vlastníci předkupní právo při převodu Zakladatelských akcií na třetí osobu, a to v souladu se stanovami Fondu.

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

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

Fond může vytvářet podfondy. Fond měl k datu 31. prosince 2024 sedm podfondů:

- **WOOD & Company Retail podfond** (dále jen *„Retail podfond"*)

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

  ISIN pro EUR třídu: CZ0008042124

  ISIN pro CZK třídu: CZ0008045192

- **WOOD & Company Office podfond** (dále jen *„Office podfond")*

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

  ISIN pro EUR třídu: CZ0008042769

  ISIN pro CZK třídu: CZ0008045200

- **WOOD & Company AUP Bratislava podfond** (dále jen *„AUP podfond")*

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

  ISIN pro EUR třídu: CZ0008044914

  ISIN pro CZK třídu: CZ0008045523

- **WOOD & Company Blockchain+ podfond** (dále jen *„Blockchain podfond")*

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

  ISIN: CZ0008051042

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

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

  ISIN: CZ0008051414

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

- **WOOD & Company Renewables podfond** (dále jen *„Renewables podfond“)*

  Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 5. února 2024

  ISIN: CZ0008052008

- **WOOD & Company Residential podfond** (dále jen *„Residential podfond“)*

  Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 9. září 2024

  ISIN pro EUR třídu: CZ0008053071

  ISIN pro CZK třídu: CZ0008053063

K datu 23. dubna 2024 byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB další podfond WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund, tento podfond zanikl k datu 17. září 2024.

Fond není řídícím ani podřízeným fondem.

AUDITORSKÁ SPOLEČNOST:

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

DEPOZITÁŘ:

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

OSOBA POVĚŘENÁ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU:

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

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

Skutečnými majiteli Fondu k 31.12.2024 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Ľubomír Šoltýs, kteří prostřednictvím společností Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Ltd drží zakladatelské akcie Fondu. Bližší popis vlastnické struktury Fondu je uveden ve zprávě o vztazích.

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

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

K 31. prosinci 2024 majetek Fondu činil 251 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

39 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu vedeném u Citibank Europe plc, organizační složka.

Fond nebyl v roce 2024 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

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

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

Mzdové náklady a náklady Fondu jakožto samosprávného fondu na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Fondu a jeho podfondů činily v roce 2024 celkem 5,017 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Fond ani jím vytvořené podfondy v roce 2024 nevynaložily výdaje na činnost v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany životního prostředí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nemají organizační složku v zahraničí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nenabyly v roce 2024 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

Likvidní riziko je popsané v přílohách jednotlivých podfondů.

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

Ve sledovaném období došlo ke 7 aktualizacím statutu Fondu – v lednu, únoru, dubnu, květnu, srpnu, říjnu a prosinci 2024.

V lednu 2024 došlo k rozšíření statutu o nový podfond WOOD & Company Renewables.

V únoru 2024 došlo zejména k následujícím změnám:

- Aktualizace údajů o funkcích vedoucích osob vykonávaných mimo Fond;
- Aktualizace v seznamu investičních fondů odlišných od Fondu, u kterých administrátor Fondu provádí administraci;
- Aktualizace seznamu podfondů Fondu, a to z důvodu vzniku nového podfondu Renewables;
- U podfondů Retail, Office a AUP Bratislava byl přidán samostatný článek „Informace týkající se udržitelnosti".

V dubnu 2024 došlo k rozšíření statutu o nový podfond WOOD & Company CEE Logistics.

V květnu 2024 došlo zejména k následujícím změnám:

- Aktualizace údajů o funkcích vedoucích osob vykonávaných mimo Fond;

- Do statutů podfondů Retail, Office, AUP Bratislava a Renewables, které jsou finančními produkty dle čl. 8 SFDR, přidány šablony ve smyslu SFDR RTS;
- Aktualizace vybraných grafů historické výkonnosti;
- Změna data prvního ocenění ve statutu WOOD & Company Renewables podfond;
- Aktualizace statutu kvůli nově vzniklému podfondu WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund.

V srpnu 2024 došlo k vymazání podfondu WOOD & Company CEE Logistics ze statutu a současně byl statut rozšířen o nový podfond WOOD & Company Residential.

V říjnu 2024 došlo zejména k následujícím změnám:

- Nové ustanovení o průběžné aktualizaci údajů ve statutu Společnosti;
- Nové ustanovení týkají se případných změn investiční strategie podfondů;
- Aktualizace ustanovení statutu v důsledku novely § 272 odst. 1 písm. h) ZISIF;
- Aktualizace přílohy statutu k podfondu WOOD & Company Residential (drobné překlepy, rizika týkající se udržitelnosti), data prvního ocenění majetku a dluhů tohoto podfondu).

V prosinci 2024 došlo ke změně stanovení nejzazších termínů pro vyhlašování hodnoty investičních akcií podfondu Blockchain+.

UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

Dne 13.01.2025 koupil Logistics podfond 85% podíl v české společnosti 7R Park Lavicky s.r.o.

Dne 24.01.2025 koupil Renewables podfond 90% podíl v české společnosti Delta Ange Holding s.r.o.

Dne 26.02.2025 Residential podfond koupil 60% podíl ve společnosti SATPO Invest V, a.s.

Detailnější informace jsou uvedeny v účetních závěrkách jednotlivých podfondů.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), činnost Fondu řídí jeho představenstvo.

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

PŘEDSTAVENSTVO OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

Marek Herold

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

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

V roce 1999 se stal jedním ze zakladatelů společnosti Genesis Capital – private equity fondu zaměřeného na Českou republiku a Slovensko. V roce 2005 nastoupil do nově zřízené private equity pobočky PPF (největší české soukromé finanční skupiny), kde pracoval na středně velkých až velkých ob chodech v regionu střední a východní Evropy. Jako investiční ředitel byl zodpovědný za řadu projektů v České republice, na Ukrajině a v Rumunsku. V roce 2011 nastoupil do společnosti Perun Capital, private equity fondu se sídlem ve Vídni. V Perunu pracoval na řadě „tournaround“ 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 25 let zkušeností s investičním a finančním řízením a strategickým poradenstvím v oblasti komerčních realit, korporátních financí a private equity.

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

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

Petr Beneš

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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

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

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 bankovnictví, financí a v energetice. Má dlouholeté zkušenosti z investičního a komerčního bankovnictví, 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 bankovnictví již v letech 2007–2008. Následně strávil roky 2009–2016 v manažerských pozicích v bankách se specializací na exportní a projektové financování. Od počátku roku 2017 je Martin opět v barvách WOOD & Co., kdy se v jím vedeném týmu koncentrují venture investice/investice do startupů (vč. investic do blockchainových technologií, umělé inteligence, health-tech apod.) a investice do obnovitelných zdrojů energií (bioplynové stanice, FVE). Pro vybrané projekty skupiny WOOD & Co. pak Martin zastřešuje emise investičních nástrojů umožňujících koinvestice ze strany klientů WOOD & Co.

Během účetního období nenastaly ve složení představenstva Fondu žádné změny.

DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

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 bankovnictví, včetně řízení nákupních i prodejních procesů, posuzování, strukturování a vytváření investičních příležitostí, emise dluhopisů, dojednání bankovního financování apod. Podílel se na řadě významných transakcích v nejrůznějších odvětvích, v odvětví komerčních nemovitostí pak působí od roku 2010.

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

Radovan Sukup

Místopředseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

Radovan je členem slovenského realitního týmu WOOD & Co. Mezi jeho hlavní úkoly patří správa dvou bratislavských aktiv, Lakeside Park a Westend Tower. Radovan koordinuje procesy due diligence a zabývá se oceňováním a posuzováním nových akvizičních příležitostí.

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

Martin Šmigura

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

Martin má více než 15 let zkušeností v oblasti poradenství pro kupující i prodávající strany, investičního bankovnictví a private equity. V průběhu let pracoval na řadě transakcích na slovenském i českém trhu ve více odvětvích, včetně energetiky, veřejných služeb, zdravotnictví, telekomunikací a dalších. Martin je aktivní také v odvětví odpadového hospodářství jako investiční ředitel skupiny KOSIT Group a je ředitelem několika portfoliových společností v rámci skupiny WOOD & Co.

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

ADMINISTRÁTOR FONDU OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

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

Jaromír Kaska

Člen představenstva od 5. května 2023

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

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

- **WOOD & Company Akciový – otevřený podílový fond**, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Korporátní dluhopisy – otevřený podílový fond**, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond**, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Státní dluhopisy – otevřený podílový fond**, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD Repofond OPF**, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Retail podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Office podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company AUP Bratislava podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Blockchain+ podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Logistics podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (zánik dne 17. září 2024)
- **WOOD & Company Renewables podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Residential podfond**, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **ČCE (A) Restituční podfond**, ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **Podfond ČCE(B)**, ČCE (B), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **EnCor Akciový, otevřený podílový fond,** EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.
- **EnCor Dluhopisový, otevřený podílový fond**, EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.
- **EnCor Růstový, otevřený podílový fond,** EnCor Asset Management, investiční společnost, a.s.
- **LitFin Alpha podfond**, LitFin SICAV a.s.
- **LitFin Credit podfond**, LitFin SICAV a.s.
- **FestLen podfond I**, FestLen SICAV a.s.
- **Max Development podfond**, Max Development Fond SICAV a.s.
- **Horizon One podfond**, WOOD & Company Horizon SICAV a.s.
- **G Futura podfond I.**, G Futura SICAV a.s.
- **Fortress Fusion podfond I,** Fortress Fusion Fund SICAV, a.s.

VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ FONDU

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY FONDU

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

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

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

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

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

POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE FONDU

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

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

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

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

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

POPIS SLOŽENÍ A POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ VEDOUCÍHO ORGÁNU FONDU

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

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

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

Do působnosti představenstva dle článku 28.3 stanov Fondu patří:

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

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

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

působnost investičního výboru tohoto podfondu vykonává představenstvo Fondu. Podrobnosti ohledně působnosti a postavení investičních výborů ve vztahu k jednotlivým podfondům stanoví článek 38 stanov Fondu a jednotlivé statuty podfondů.

Fond dále zřídil výbor pro audit. Činnost výboru pro audit zejména spočívá ve sledování účinnosti vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnosti vnitřního auditu či sledování postupů při sestavování účetní závěrky. Blíže je činnost výboru pro audit popsána v článku 37 stanov Fondu. Členy výboru pro audit k datu vyhotovení výroční zprávy jsou Markéta Jedličková jako předsedkyně výboru pro audit, Lukáš Vítek a Miloslav Veselý.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY FONDU

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

V působnosti valné hromady Fondu v souladu s článkem 23.1 stanov Fondu je mimo jiné:

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

- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál společnosti jejími akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- rozhodování o dalších otázkách, které zákon o obchodních korporacích, ZISIF nebo stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

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

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

Členové představenstva a dozorčí rady Fondu za předmětné účetní období nepřijali od osob ovládaných Fondem žádné nepeněžité příjmy. Od Fondu přijali členové představenstva a dozorčí rady pouze peněžité příjmy v rozsahu uvedeném ve zprávě o odměňování. Zpráva o odměňování bude představenstvem předložena ke schválení valné hromadě, která schvaluje tuto účetní závěrku.

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

Fond uvádí, že žádný ze členů představenstva a dozorčí rady nevlastní zakladatelské akcie Fondu, resp. jiný cenný papír zakládající obdobná práva, jaká mají vlastníci zakladatelských akcií Fondu. Členové představenstva a dozorčí rady ovšem vlastní investiční akcie Fondu. Na konci účetního období (tj. k 31.12.2024) vlastnili v souhrnu členové představenstva, resp. dozorčí rady následující počet kusů investičních akcií jednotlivých podfondů.

Investiční akcie podfondů	**Představenstvo – počet ks k 31.12.2024**	**Dozorčí rada – počet ks k 31.12.2024**
Office (EUR)	99,046	0
Office (CZK)	0	0
Retail (EUR)	16,485	39,955
Retail (CZK)	6,250	0
AUP Bratislava (EUR)	0	45,000
AUP Bratislava (CZK)	0	0
Blockchain+ (EUR)	123,164	66,069
Logistics (EUR)	55,000	25,000
Renewables (EUR)	38,830	100,000
Residential (EUR)	0	200,000
Residential (CZK)	0	500,000

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ

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

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI UPLATŇOVANÉ NA VEDOUCÍ ORGÁN FONDU

Fond přijal vnitřní předpis, kterým upravuje svůj přístup k rozmanitosti. Cílem této politiky je zejména prosazování rozmanitosti a diverzity jako jedné ze základních hodnot Fondu, zajištění rovných šancí při náboru pracovníků bez ohledu na pohlaví, zeměpisný původ, náboženské přesvědčení či příslušnost k jakékoli minoritě, a také vytvoření podmínek pro lepší sladění pracovního a soukromého života pracovníků Fondu.

V souladu s § 118 odst. 4 písm. i) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, Fond uvádí, že na svůj vedoucí orgán neuplatňuje přijatou politiku rozmanitosti, neboť členy představenstva a dozorčí rady volí a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář v působnosti valné hromady („valná hromada“). Přesto Fond považuje otázku rozmanitosti při výběru členů vedoucího orgánu za důležitou. Valná hromada by při volbě členů vedoucího orgánu mohla zohlednit např. věk, pohlaví, vzdělání a profesní zkušenosti kandidátů. Dále by také mohla vzít valná hromada v úvahu celkovou vyváženost složení vedoucího orgánu. Fond nicméně nedisponuje žádným nástrojem umožňujícím ovlivnit rozhodování valné hromady a tím pádem i složení představenstva a dozorčí rady ve smyslu přijaté politiky rozmanitosti.

STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU

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

Zakladatelské akcie

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

Investiční akcie podfondu Retail a Office

- Název a ISIN:
  - Retail podfond EUR třída: CZ0008042124
  - Retail podfond CZK třída: CZ0008045192
  - Office podfond EUR třída: CZ0008042769
  - Office podfond CZK třída: CZ0008045200
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Zaknihovaná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Obchodovatelnost: Tyto investiční akcie byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha v období od 07.02.2022.
- Podíl těchto akcií na celkovém akciovém kapitálu z povahy právního uspořádání akciové společnosti s proměnným základním kapitálem není možné vyjádřit, neboť investiční akcie se nezapočítávají na základní kapitál.

Investiční akcie podfondu AUP Bratislava, Blockchain+, Logistics, Renewables a Residential

- Název a ISIN:
  - AUP Bratislava podfond EUR třída: CZ0008044914
  - AUP Bratislava podfond CZK třída: CZ0008045523
  - Blockchain+ podfond: CZ0008051042
  - Logistics podfond: CZ0008051414
  - Renewables podfond: CZ0008052008
  - Residential podfond EUR třída: CZ0008053071
  - Residential podfond CZK třída: CZ0008053063
- Forma: Kusové akcie na jméno
- Podoba: Zaknihovaná
- Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty
- Obchodovatelnost: Tyto investiční akcie nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu
- Podíl těchto akcií na celkovém akciovém kapitálu z povahy právního uspořádání akciové společnosti s proměnným základním kapitálem není možné vyjádřit, neboť investiční akcie se nezapočítávají na základní kapitál.

OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

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

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

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

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

VÝZNAMNÉ PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ PODÍLY NA HLASOVACÍCH PRÁVECH FONDU

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

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

VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY, VČETNĚ POPISU TĚCHTO PRÁV

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

OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

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

SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI

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

PRAVIDLA URČUJÍCÍ VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ ŘÍDICÍHO ORGÁNU FONDU A ZMĚNU STANOV FONDU

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

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

ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOSTI PŘEDSTAVENTVA

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

VÝZNAMNÉ SMLOUVY, KTERÉ NABUDOU ÚČINNOSTI V PŘÍPADĚ ZMĚNY OVLÁDÁNÍ

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

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

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

INFORMACE O PROGRAMECH UMOŽŇUJÍCÍCH NABÝVAT ÚČASTNICKÉ CENNÉ PAPÍRY FONDU

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

ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY

Zásady pro výplatu dividendy jsou stanoveny v článcích „*Zásady pro výplatu dividendy*“, a to vždy ve statutu dotčeného podfondu (AUP Bratislava, Blockchain+, Renewables, Residential). U ostatních podfondů (Office, Retail, Logistics) se s ohledem na tržní situaci dividendy nevyplácí, neboť je pro investory výhodnější realizovat nárůst hodnoty prostřednictvím reinvestic daného podfondu.

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
ISIN EUR třída	CZ0008042124
ISIN CZK třída	CZ0008045192
Vznik podfondu	10.06.2016
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR, CZK
Distribuce výnosu	Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

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

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

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

Aktuální tržní ocenění dosahuje[1]

228.24 mil. EUR

Nárůst hodnoty investice o[2]

196.87 %

[1] Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2024 dle metodiky RICS

[2] Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 196.87 % od založení podfondu dne 10.06.2016 do 31.12.2024 (EUR třída investičních akcií)

KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	62,200 m²	15,900 m²
NOI[3]	12.53 mil. EUR	4.26 mil. EUR
Průměrná obsazenost	95 %	100 %
Aktuální ocenění (RICS)	171.74 mil. EUR[4]	56.50 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	46.58 %	48.32 %

AKTIVA V PORTFOLIU

Obchodní a administrativní centrum Harfa

Galerie Harfa patří mezi největší obchodní a administrativní komplexy v Praze. Celý areál tvoří obchodní centrum Galerie Harfa o rozloze 40,800 m² a moderní kancelářské prostory Harfa Office Park s celkovou pronajímatelnou plochou 21,400 m². Obchodní centrum je držitelem certifikátu BREEAM Excellence, který představuje komplexní pohled na stavbu a hlídá udržitelnost a i provoz.

Administrativní budova se rozkládá na 11 nadzemních podlažích a nabízí flexibilní kancelářské prostory splňující nejvyšší standardy. V současné době zde probíhá recertifikace na BREEAM.

[3] Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31.12.2024

[4] Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2024 dle metodiky RICS

Nájemci v centru mají k dispozici kvalitní zázemí, restauraci, food court, fitness centrum. Většina kanceláří navíc nabízí panoramatický výhled na Prahu. Součástí komplexu je také střešní terasa s atraktivními sportovními a multimediálními prvky. Obchodní centrum Galerie Harfa poskytuje služby více než 160 obchodů. Mezi dlouhodobé nájemce patří renomované značky jako Ahold, CCC, Datart, H&M, Decathlon nebo HalfPrice.
Významnou výhodou je atraktivní lokalita přímo u stanice metra Českomoravská, v těsné blízkosti O2 areny. V okolí se nachází tramvajové a autobusové zastávky a nedaleko i vlakové nádraží Praha-Libeň. Komplex disponuje dvoupodlažním podzemním parkovištěm s kapacitou 1,600 míst. Okolí Galerie Harfa a přilehlého Harfa Office Parku zažívá dynamický rozvoj. V roce 2019 byl otevřen moderní kongresový areál O2 Universum s kapacitou až 10,000 návštěvníků, který přímo sousedí s Galerií Harfa. V těsném sousedství vyrostl rezidenční projekt s 249 byty, nové administrativní objekty přilákaly další klientelu.

Lokalita se nadále rozvíjí díky intenzivní výstavbě nových bytových domů nejen od Penta Real Estate. V roce 2019 byla v těsné blízkosti dokončena kancelářská budova Harfa Office Center s plochou přes 30,000 m², sídlo zde našly společnosti CETIN a ISCARE. Koncem roku 2021 přibyl projekt Harfa Business Centre s obdobnou kapacitou a také čtyřhvězdičkový hotel s 200 pokoji pro návštěvníky kongresů, kulturních i sportovních akcí.

Klíčové ukazatele	
Obchodní centrum Galerie HARFA	
Zahájení provozu	Q4 2010
Pronajímatelná plocha	40,800 m^2
Počet parkovacích míst	1,300
Hlavní nájemníci	Ahold, H&M, CCC, HalfPrice, DATART, Decathlon

HARFA Office Park	
Zahájení provozu	Q1 2011
Podlahová plocha	21,400 m^2
Počet parkovacích míst	300
Hlavní nájemníci	ING Bank, LG, MŠMT

Obchodní centrum Krakov

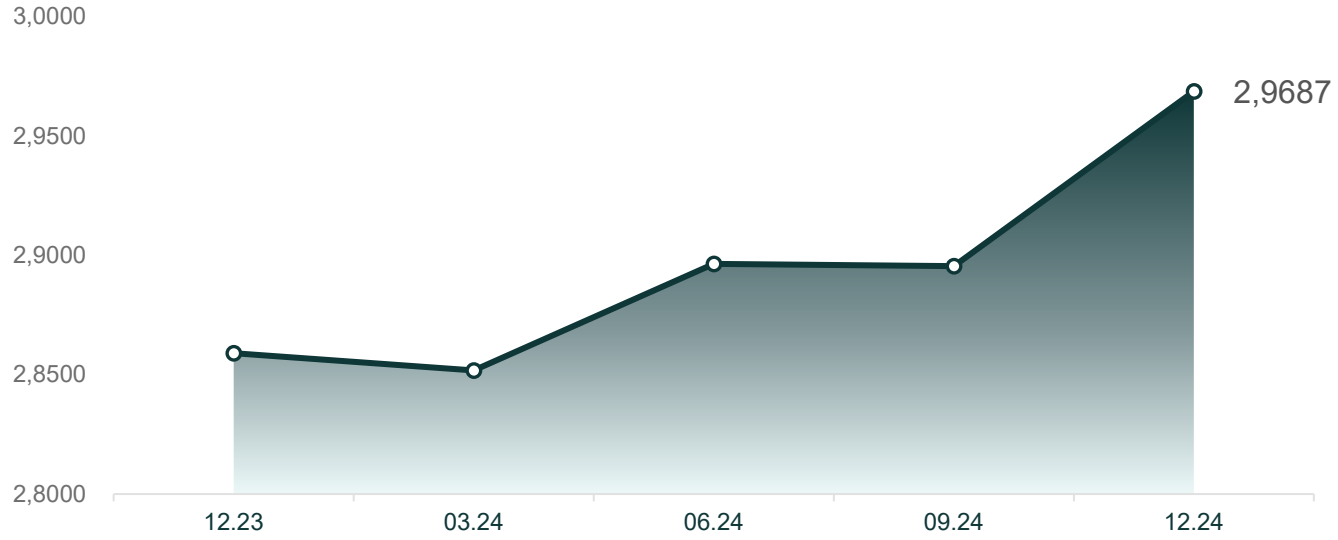
Obchodní centrum Krakov se nachází v centrální části pražských Bohnic. Nájemníkům nabízí přibližně 15,900 m^2 prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

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

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum KRAKOV	
Zahájení provozu	Q4 2013
Pronajímatelná plocha	15,900 m^2
Počet parkovacích míst	300
Hlavní nájemníci	Billa, dm drogerie, C&A, DATART, Sportisimo, Česká pošta

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31.12.2023	79.9899
31.03.2024	80.7313
30.06.2024	81.6692
30.09.2024	81.8284
31.12.2024	83.9426

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

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	73,626,618	76,125,285	92,387,195	113,839,988	125,854,571
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii na konci období v eurové třídě (EUR)	1.9961	2.1439	2.5199	2.8590	2.9687
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	52.9119	56.6073	68.5335	79.9899	83.9426

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 37,470,220 kusů investičních akcií Retail podfondu eurové třídy.

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 4,385,372 kusů investičních akcií Retail podfondu korunové třídy.

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

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Retail podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 30,260 tis. Kč a 9,380 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 637 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 304 tis. Kč a 20 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	22,121,330	90,470,000	66.8
08155381	Krakov Holding_Retail	3,416,676	18,820,000	13.9
UVA120180	poskytnutá půjčka Krakov Holding	8,735,358	11,856,889	8.8
bú-CZK	běžný účet v CZK	7,622,376	7,622,376	5.6
bú-EUR	běžný účet v EUR	6,620,975	6,623,666	4.9

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.0764. V roce 2023 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1.1000. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. WOOD & Company Retail podfond**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČ:	**751 59 821**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

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

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

WOOD & Company Retail podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 36

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 37

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ 38

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 39

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024 41

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU 42
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 43

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 44
2.1. Účetní principy 44
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 44
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku 44
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 45
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu 48
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 48
2.5. Finanční nástroje 48
2.6. Daně 51
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy 51
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 52
2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem 52
2.10. Investiční akcie Podfondu 52
2.11. Regulační požadavky 52

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 53
3.1. Čisté úrokové výnosy 53
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 53
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 54
3.4. Správní náklady 54

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI 55
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 55
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 55
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou 55
4.4. Ostatní finanční aktiva 56
4.5. Ostatní finanční pasiva 56
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů 57
4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 57
4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 59
4.9. Informace o segmentech 59

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU 60

6. FINANČNÍ NÁSTROJE 61

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 66

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII 69

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 70
9.1. Klíčové vedení Podfondu 70
9.2. Ostatní spřízněné osoby 70

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 71
11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 72
12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 73

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
Výnosy z úroků počítané metodou efektivní úrokové míry	3.1	26,115	27,593
Výnosy z poplatků a provizí	3.2	0	851
Náklady na úroky počítané metodou efektivní úrokové míry	3.1	-12,379	-24,403
Náklady na poplatky a provize	3.2	-40,959	-67,176
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	196,168	447,532
Výnosy z dividend		271	161
Správní náklady	3.4	-324	-366
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**168,892**	**384,192**
Daň z příjmů	4.8	-432	-1,089
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**168,460**	**383,103**
Ostatní úplný výsledek		**0**	**0**
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		**168,460**	**383,103**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		168,460	383,103

Čistý zisk na akcii je v roce 2024 4.09 Kč (2023: 10.16 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	358,787	176,095
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	298,616	314,561
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	2,752,569	2,603,603
Ostatní finanční aktiva	4.4	561	851
Pohledávky z daně z příjmů		567	0
AKTIVA CELKEM		**3,411,100**	**3,095,110**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.6	159,203	156,755
Ostatní finanční pasiva	4.5	82,250	123,737
Daňové závazky		0	1
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**241,453**	**280,493**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.7	3,169,647	2,814,617
PASIVA CELKEM		**3,411,100**	**3,095,110**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	**2,814,617**	**2,227,917**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	168,460	383,103
Vydané během období	227,737	336,044
Odkoupené během období	-39,461	-130,404
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-1,705	-2,043
Zůstatek na konci období	**3,169,647**	**2,814,617**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	**168,892**	**384,192**
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-1,705	-2,043
Změna stavu aktiv a pasiv		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-144,854	-395,514
Ostatní finanční aktiva	705	7,791
Ostatní finanční pasiva	-28,866	14,120
Úhrada daně z příjmů	-1,416	-1,089
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**-7,243**	**7,456**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-4,383	0
Prodej stálých aktiv	0	3,678
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	15,945	-29,282
Přijaté dividendy a jiné výplaty	271	161
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**11,833**	**-25,443**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	227,737	336,044
Investiční akcie odkoupené	-39,461	-130,404
Upsané dluhopisy	0	152,608
Splacené dluhopisy	0	-281,974
Vyplacené kupony držitelům dluhopisů	-10,174	-17,683
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**178,101**	**58,591**
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**182,692**	**40,604**
Kurzové rozdíly v hotovosti		

PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**176,095**	**135,490**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**358,787**	**176,095**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 10. června 2016. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

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

Za účetní období nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

2.1. Účetní principy

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

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

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2023, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2023.

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

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

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných finančních aktiv se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných cenných papírů je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv je uveden v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

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

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

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

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

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

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

2.10. Investiční akcie Podfondu

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

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.7 a statut Fondu.

2.11. Regulační požadavky

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

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024	2023
Výnosy z úroků	26,115	27,593
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	19,844	24,715
Náklady na úroky	-12,379	-24,403
Čisté úrokové výnosy celkem	**13,736**	**3,190**

Podfond k 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	0	851
Náklady na poplatky a provize	-40,959	-67,176
na výkon funkce depozitáře	-637	-609
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-39,640	-58,031
ostatní	-682	-8,536
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-40,959**	**-66,325**

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondu je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1 % (jednomu procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je účtována čtvrtletně.

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,107.82 EUR vč. DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Kurzové rozdíly	1,531	2,886
Přecenění majetkových cenných papírů	194,626	441,839
Ostatní	11	2,807
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**196,168**	**447,532**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Náklady na audit	-324	-366
Správní náklady celkem	**-324**	**-366**

Náklady na audit představují 324 tis. Kč (2023: 366 tis. Kč).

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	358,787	176,095
zůstatky na běžných účtech	358,787	176,095
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**358,787**	**176,095**

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2024	31.12.2023
Krakov Holding s.r.o.	298,616	301,453
7R Park Lavičky s.r.o.	0	13,108
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	**298,616**	**314,561**

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

4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Krakov Holding s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	101,000	86,049	473,982
C & R Developments s.r.o.	100%	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	800,000	557,126	2,278,487
CK Energo, s.r.o.	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100,000	100	100

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

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

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

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

Název společnosti	Zástava podílu
Krakov Holding s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 22. července 2019
C & R Developments s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené dne 24. září 2024.
CK Energo, s.r.o.	Není zástava podílu

4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 561 tis. Kč (31.12.2023: 851 tis. Kč) vyjadřují reálnou hodnotu měnových obchodů.

4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	64,481	80,427
Reálná hodnota měnových obchodů	0	1,627
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	17,153	41,094
Závazky vůči depozitáři	53	52
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	305	359
Ostatní závazky	258	178
Ostatní finanční pasiva celkem	**82,250**	**123,737**

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

4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

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

Emitované dluhové cenné papíry ve výši 159,203 tis. Kč (2023: 156,755 tis. Kč) jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů.

4.7. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

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

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

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

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	37,470,220	4,385,372	**41,855,592**
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	2,801,528	368,119	**3,169,647**
NAV k 31.12.2024	**2.9687**	**83.9426**	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	36,510,315	2,922,724	**39,433,039**

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	2,580,828	233,788	**2,814,617**
NAV k 31.12.2023	**2.859**	**79.9899**	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

V ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**36,510,315**	**2,922,724**	**39,433,039**
Investiční akcie vydané	1,505,268	1,462,648	**2,967,916**
Investiční akcie odkoupené	-545,363	0	**-545,363**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**37,470,220**	**4,385,372**	**41,855,592**

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**2,580,828**	**233,788**	**2,814,617**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	152,697	15,763	**168,460**
Investiční akcie vydané	109,169	118,568	**227,737**
Investiční akcie odkoupené	-39,461	0	**-39,461**
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-1,705	0	**-1,705**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**2,801,528**	**368,119**	**3,169,647**

4.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zisk / (ztráta) před zdaněním	168,892	384,192
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	**8,445**	**19,210**
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-9,934	-22,284
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	2,337	4,157
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	-416	6
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	**432**	**1,089**
- Z toho odložená daň	0	0

ODLOŽENÁ DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2024, ani k 31. prosinci 2023 neúčtoval o odložené daňové pohledávce, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

4.9. Informace o segmentech

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

Výnosy Podfondu pochází z České republiky.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2024 ve výši 3,411,100 tis. Kč, k 31. prosinci 2023 ve výši 3,095,110 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 a 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2024	2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	358,787	176,095
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	298,616	314,561
Majetkové cenné papíry a podíly	2,752,569	2,603,603
Ostatní finanční aktiva	561	851
Pohledávky z daně z příjmů	567	0
Finanční aktiva celkem	**3,411,100**	**3,095,110**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	159,203	156,755
Daňové závazky	0	1
Ostatní finanční pasiva	82,250	123,737
Finanční závazky celkem	**241,453**	**280,493**

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

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 5, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční

politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Podfond kalkuloval předpokládané ztráty ze znehodnocení finančních aktiv. Celková předpokládaná výše je nevýznamná.

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

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

RIZIKO LIKVIDITY

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

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

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

(v tisících Kč)

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	358,787	0	0	0	0	358,787
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	298,616	0	0	298,616
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	2,752,569	2,752,569
Pohledávky z daně z příjmů	567	0	0	0	0	567
Ostatní finanční aktiva	561	0	0	0	0	561
Aktiva celkem	**359,915**	**0**	**298,616**	**0**	**2,752,569**	**3,411,100**

Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	1,635	157,568	0	0	159,203
Ostatní finanční pasiva	82,250	0	0	0	0	82,250
Daňové závazky	0	0	0	0	0	0
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	3,169,647	3,169,647
Pasiva celkem	**82,250**	**1,635**	**157,568**	**0**	**3,169,647**	**3,411,100**
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**277,665**	**-1,635**	**141,048**	**0**	**-417,079**	**0**

(v tisících Kč)

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Peníze a peněžní ekvivalenty	176,095	0	0	0	0	176,095
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	13,108	301,453	0	0	314,561
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	2,603,603	2,603,603
Pohledávky z daně z příjmů	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	851	0	0	0	0	851
Aktiva celkem	**176,946**	**13,108**	**301,453**	**0**	**2,603,603**	**3,095,110**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	1,605	155,150	0	0	156,755
Ostatní finanční pasiva	123,737	0	0	0	0	123,737
Daňové závazky	1	0	0	0	0	1
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	2,814,617	2,814,617
Pasiva celkem	**123,738**	**1,605**	**155,150**	**0**	**2,814,617**	**3,095,110**
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023	**53,208**	**11,503**	**146,303**	**0**	**-211,014**	**0**

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

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

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

TRŽNÍ RIZIKO

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

MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 178,004 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2024 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2024 (tis. EUR)
EUR	7,041	22

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-316,965	316,965
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ -snížení)	-72,194	72,194

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

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	275,257	0	275,257
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	275,257	0	275,257

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

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

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

2024	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**3,051,746**	**0**	**299,177**	**2,752,569**
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	298,616	0	298,616	0
Majetkové cenné papíry a podíly	2,752,569	0	0	2,752,569
Ostatní finanční aktiva	561	0	561	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	**159,203**	**0**	**159,203**	**0**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	159,203	0	159,203	0
Celkem	**3,210,949**	**0**	**458,380**	**2,752,569**

2023	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**2,918,164**	**0**	**314,561**	**2,603,603**
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	314,561	0	314,561	0
Majetkové cenné papíry a podíly	2,603,603	0	0	2,603,603
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	**158,382**	**0**	**158,382**	**0**

Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	156,755	0	156,755	0
Ostatní finanční pasiva	1,627	0	1,627	0
Celkem	**3,076,546**	**0**	**472,943**	**2,603,603**

FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU NA ZÁKLADĚ ÚROVNĚ 3

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**2,603,603**
Nákup	4,380
Splacení	-53,824
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	198,410
Konečný zůstatek	**2,752,569**

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

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2024 275,257 tis. Kč (2023: 260,360 tis. Kč).

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2024	2023
Čitatel (tis. Kč)		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	168,460	383,103
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)		
Základní	41,229,257	37,698,498
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)		
Základní	4.09	10.16

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

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

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company Retail podfond (dále jen „**Podfond**“ nebo také „**finanční produkt**“)

Identifikační číslo právnické osoby: 05154537

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

●● ☐ **Ano**	●○ ☒ **Ne**
☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ___%	☐ **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné
	☐ investice se sociálním cílem
☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ___%	☒ Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

a) Podpora energetické efektivity budov

Na každé budově sledujeme elektrickou i celkovou energetickou náročnost na m^2 GBA. Během referenčního období proběhl provozně-energetický audit v obchodním centru a administrativní budově Harfa. Jednotlivá doporučení budou předmětem vyhodnocení a schválení dle efektivity a návratnosti investice, ve 2Q 2025. Na OC Krakov došlo během referenčního období k instalaci FVE o předpokládaném výkonu 220 kWp. Kolaudace je plánována na konec 1Q 2025.

b) Odpovědné hospodaření s vodou

Na každé budově jsme začali s měřením vodní intenzity na m^2 budovy. Tato veličina je přímo úměrná nárůstu obsazenosti budov a skutečnému pohybu osob v nich a závisí i na přístupu jednotlivých nájemců. Tyto proměnné faktory mohou způsobovat kolísavý charakter výsledků za jednotlivá referenční období.

c) Šetrné nakládání a aktivní recyklace odpadů

Na každé budově jsme začali monitorovat odpadovou intenzitu a snažíme se nabídnout nájemcům širokou škálu možností třídění odpadů včetně jeho vážení. Tato veličina, stejně jako spotřeba vody je přímo úměrná nárůstu obsazenosti budov a závisí i na přístupu jednotlivých nájemců. Tyto proměnné faktory mohou způsobovat kolísavý charakter výsledků za jednotlivá referenční období.

d) Snižování emisí skleníkových plynů

Na každé budově monitorujeme intenzitu emisí, resp. Uhlíkovou náročnost na m^2 plochy budovy. Tato hodnota závisí nejen na našem efektivním provozu budovy, ale i na energetickém mixu v dané zemi, podílu bezemisní energie dodavatelů energií v jednotlivých zemích, požadavcích nájemců na nákup bezemisní energie a na ceně bezemisní energie od dodavatelů. Zejména poslední veličina může meziročně způsobit kolísavý charakter výsledku.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Jednotlivá SPV v rámci Retail Podfondu monitorují následující ukazatele udržitelnosti:

(počítáno na m^2 energeticky vztažné plochy dle PENB)

Energetická intenzita 184.59 kWh/m^2

Intenzita spotřeby EE 147.29 kWh/m^2

CO2 intenzita 0.068 kgCO_2eq/m^2

Vodní intenzita 0.775 m^3/m^2

Odpadová intenzita 10.76 kg/m^2

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

…a ve srovnání s předchozími obdobími?

V předchozích obdobích nebyly ukazatele sledovány.

Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Jak udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, významně nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

N/A

Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

N/A

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat", podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozovat" se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.

Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Finanční produkt nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, a to z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů za dané referenční období. Některé údaje o nepříznivých dopadech na udržitelnost finančního produktu vyžadují sběr dat nad rámec údajů v tuto dobu dostupných (např. údaje o biodiverzitě aj.) Fond bude sběr dat zavádět postupně v průběhu následujícího období.

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.3.2024-31.12.2024

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Nákup 1% podílu společnosti Krakov Holding s.r.o.	Reality	0,14 %	Česká republika

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Podíl investic souvisejících s udržitelností činil v referenčním období 0,35 % z celkových aktiv Podfondu.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

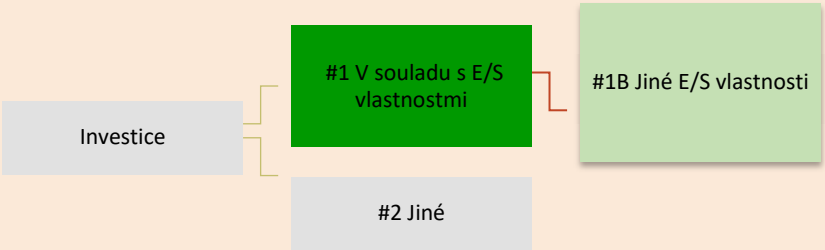
Jaká byla alokace aktiv?

Podfond je zaměřen na investice do obchodních center. Následuje procentuální přehled alokace aktiv vs celková aktiva v EUR a k 31. 12. 2024:

10,56 % hotovost
80,67 % majetkové účasti
0,02 % FX
0 % dluhopisy
8,75 % půjčky & úvěry

Kritéria pro **fosilní plyn** zahrnují omezení emisí a přechod na obnovitelnou energii nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035, aby byla v souladu s taxonomií EU. V případě **jaderné energie** zahrnují kritéria komplexní pravidla pro bezpečnost a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním u cíli.



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie **#2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

Do kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** patří:
- podkategorie **#1B Jiné E/S vlastnosti** zahrnující investice, které jsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi a nekvalifikují se jako udržitelné investice.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úrovně emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:
- **obratu** znázorňující, jak „zelené“ jsou společnosti, do nichž je investováno, dnes,
- **kapitálových výdajích** (CapEx) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, relevantní pro přechod na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OpEx) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Investice byly provedeny v odvětví realit, respektive prolínají se mezi sektorem kvartérním (řízení investic a poradenství) a sekundárním (stavebnictví a energetika).

Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

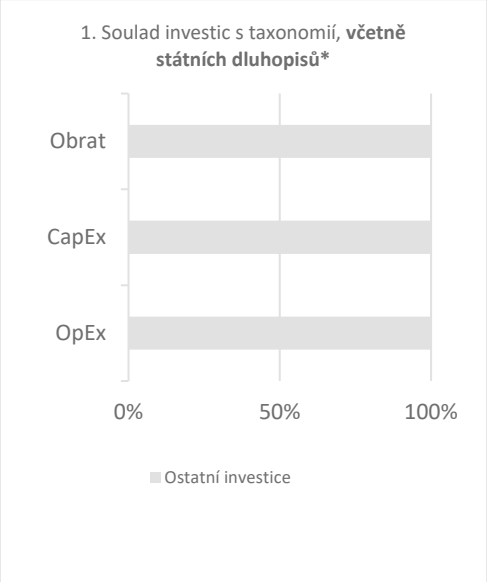
Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU[1]?

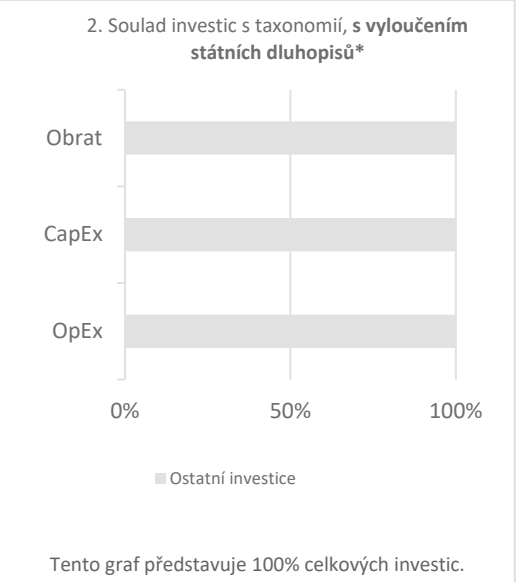
☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.





* *Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.*

[1] Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlivka v levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

- ***Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?***

  Z důvodu nedostatku informací a zdrojů za dané referenční období nelze podíl investic do přechodných a podpůrných činností určit. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, ani jako podpůrné a přechodné činnosti, z tohoto důvodu zjišťování souladu jednotlivých investic neprobíhá.

jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.

- ***Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?***

  N/A

Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Finanční produkt nesleduje soulad s taxonomií EU, tedy procentuální vyjádření souladu činí 0 %.

Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Finanční produkt nesleduje soulad sociálně udržitelných investic, tedy procentuální vyjádření podílu činí 0 %.

Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Investice spadající do kategorie „jiné“ byly především spojeny s investicemi do nástrojů peněžního trhu dle současné alokace aktiv. V rámci těchto investic za referenční období vzhledem k povaze investic a nedostatku informací nelze za referenční období určit stav environmentálních nebo sociálních záruk. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, zjišťování minimálních ES záruk jednotlivých investic z tohoto důvodu neprobíhá.

Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Během referenčního období byl vytvořen draft tzv. ESG Prescoring dotazníku, jehož cílem bude přispět k odhalení ESG rizik a relevantnímu rozhodování při výběru investičních příležitostí.

Je kladen důraz na energetickou efektivitu provozu podkladových aktiv a monitorování souladu s CRREM křivkou.

Do provozních řádů podkladových aktiv byly implementovány základní Standardy udržitelnosti.

Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

Tento finanční produkt si vzhledem ke své klasifikaci nezvolil žádnou referenční hodnotu.

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.

- ***Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad s referenční hodnotou s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?***

N/A

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Retail podfond (dále také „podfond"), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond" nebo „společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Retail podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

2C336D32DA9D300A2176FCEDB5D1F7C6

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

2C336D32DA9D300A2176FCEDB5D1F7C6

WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

	2024
ISIN EUR třída	CZ0008042769
ISIN CZK třída	CZ0008045200
Vznik podfondu	24.05.2017
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR, CZK
Distribuce výnosu	Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

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

Aktuální tržní ocenění dosahuje[5]

505.93 mil. EUR

Nárůst hodnoty investice o[6]

107.63 %

[5] Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2024 dle metodiky RICS

[6] Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 107.63 % od založení podfondu dne 30.06.2017 do 31.12.2024 (EUR třída investičních akcií)

KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	2024
Celková pronajímatelná plocha	218,800 m^2
Počet aktiv	11
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě
NOI[7]	36.91 mil. EUR
Průměrná obsazenost	87.5 %
WAULT	4.03 let
Aktuální ocenění (RICS)[8]	505.93 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	50.98 %

[7] Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31.12.2024

[8] Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2024 dle metodiky RICS

AKTIVA V PORTFOLIU

Aupark Tower

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

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

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

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

Lakeside Park

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

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

Nemovitosti byl udělen certifikát kvality a udržitelnosti BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

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

BBC 5

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

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

Budově byl přidělen uznávaný ekologický certifikát BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

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

Hadovka Office Park

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

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

Hadovka byla ohodnocena ratingem BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

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

The Greenline

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

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

Klíčové ukazatele

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

BBC 1 & BBC 1 Plus

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

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

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

Klíčové ukazatele

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

Astrum Business Park

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

Klíčové ukazatele

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

Green Point

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

Klíčové ukazatele

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

Lakeside Park 02

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

Klíčové ukazatele

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

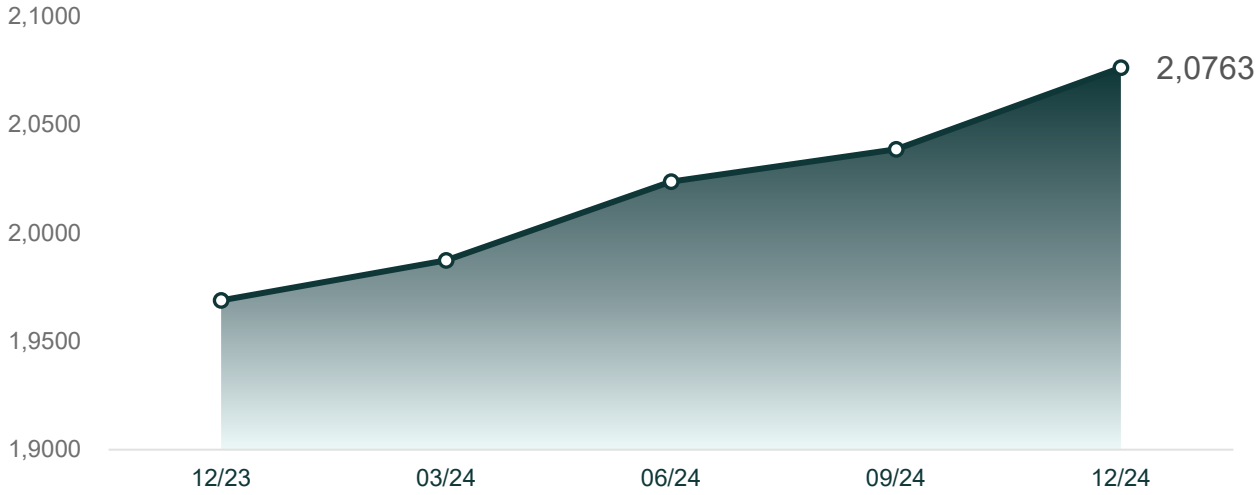
Concept Tower

Budova je plně obsazená a disponuje diverzifikovaným portfoliem nájemníků. Výrazná skleněná fasáda této budovy spojená s charakteristickým architektonickým designem zaručuje skvělou viditelnost a významné zastoupení v panoramatu města.
Certifikace LEED Gold podtrhuje naše závazky v oblasti udržitelnosti, zatímco flexibilní možnosti uspořádání a hojné přirozené osvětlení zaručují optimální pracovní prostředí pro naše nájemce. S obchodními a servisními zařízeními v prvním patře, stejně jako s terasami a podzemním parkovištěm, nabízí Concept Tower komplexní řešení pro náročné klienty.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	LEED Gold
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	9,000 m^2
Počet pater	14
Parkování	1:85 (104 míst)
Datum kolaudace a developer	2012, Concept Development BSD

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31.12.2023	55.9611
31.03.2024	57.0478
30.06.2024	58.0153
30.09.2024	58.5160
31.12.2024	59.6194

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

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	119,436,178	162,985,413	208,271,370	231,210,962	243,325,497
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.4951	1.6694	1.8404	1.9689	2.0763
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	39.6888	44.2073	50.5504	55.9611	59.6194

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 95,537,455 kusů investičních akcií Office podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 18,991,051 kusů investičních akcií Office podfondu CZK třídy.

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

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval **Office** podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 59,027 tis. Kč a 31,686 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 637 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 609 tis. Kč a 20 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
35930691	Aupark Tower Bratislava	7,654,393	27,980,000	10.8
35945583	BBC Five ABC	5,391,931	24,210,000	9.3
UVA139871	poskytnutá půjčka Astrum Holding	19,142,466	23,561,493	9.1
35889063	Lakeside Office 1	8,346,919	20,800,000	8.0
17268231	GreenPoint	15,867,642	15,190,000	5.8
52599515	LO2	8,708,338	14,450,000	5.6
UVA125830	poskytnutá půjčka Hadovka Holding	10,162,577	14,130,925	5.4
UVA120185	poskytnutá půjčka Aupark Tower Bratislava	12,698,531	13,881,840	5.3
35752408	BA Business Center	5,484,565	13,380,000	5.2
UVA122580	poskytnutá půjčka Greenline Holding	9,961,391	13,065,258	5.0
07034661	Hadovka Holding s.r.o.	5,204,062	12,870,000	5.0
UVA152764	poskytnutá půjčka Tower Holding	10,899,543	11,869,131	4.6
UVA122437	poskytnutá půjčka Lakeside Office 1	8,707,564	10,667,313	4.1
UVA126296	poskytnutá půjčka BBC Five ABC	7,062,537	9,697,799	3.7
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3,558,593	9,270,000	3.6
UVA131808	poskytnutá půjčka BA Business Center	8,141,533	8,543,902	3.3

bú-CZK	běžný účet v CZK	4,648,152	4,648,152	1.8
UVA144920	poskytnutá půjčka LO2	3,272,781	4,207,345	1.6

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.0676. V roce 2023 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1.0755. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. WOOD & Company Office podfond**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČ:	**751 60 293**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

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

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

WOOD & Company Office podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 106

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 107

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....108

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 109

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024 111

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU 112
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 112

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 114
2.1. Účetní principy 114
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 115
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku 115
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 116
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu 118
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 118
2.5. Finanční nástroje 118
2.6. Daně 121
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy 122
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 122
2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem 122
2.10. Investiční akcie Podfondu 122
2.11. Regulační požadavky 123

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 124
3.1. Čisté úrokové výnosy 124
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 124
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 125
3.4. Správní náklady 125

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI 126
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 126
4.2. Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou 126
4.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 126
4.4. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou 127
4.5. Ostatní finanční aktiva 129
4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů 129
4.7. Ostatní finanční pasiva 129
4.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 129
4.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 131
4.10. Informace o segmentech 132

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU 133

6. FINANČNÍ NÁSTROJE 134

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 139

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII 142

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 143
9.1. Klíčové vedení Podfondu 143

9.2. Ostatní spřízněné osoby 143
10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 144
11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 145
12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 146

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
Výnosy z úroků	3.1	223,126	203,713
Náklady na úroky	3.1	-25,928	-24,918
Výnosy z dividend		97,489	15,873
Výnosy z poplatků a provizí	3.2	0	3,982
Náklady na poplatky a provize	3.2	-110,970	-106,831
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	242,086	424,756
Správní náklady	3.4	-629	-512
Ostatní provozní náklady		-23	
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**425,151**	**516,063**
Daň z příjmů	4.9	-7,873	-10,547
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**417,278**	**505,516**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		**417,278**	**505,516**

Čistý zisk na akcii v roce 2024 je 3.65 Kč (2023: 4.5 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	174,752	372,371
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	4.2	41,076	38,849
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.4	3,514,063	3,112,426
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.3	2,804,404	2,623,557
Ostatní finanční aktiva	4.5	2,003	0
Daňové pohledávky		0	0
AKTIVA CELKEM		**6,536,298**	**6,147,203**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	4.6	286,737	284,441
Ostatní finanční pasiva	4.7	119,226	136,377
Daňové závazky		2,182	9,694
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**408,145**	**430,512**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.8	**6,128,153**	**5,716,691**
PASIVA CELKEM		**6,536,298**	**6,147,203**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

(v tisících Kč)

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	**5,716,691**	**5,022,464**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	417,278	505,516
Vydané během období	207,702	354,741
Odkoupené během období	-209,268	-159,449
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-4,250	-6,580
Zůstatek na konci období	**6,128,153**	**5,716,691**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	**425,151**	**516,063**
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-4,250	-6,580
Změna stavu aktiv a pasiv		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované na reálnou hodnotu	-546,678	-496,234
Ostatní finanční aktiva	255,040	-1,443
Ostatní finanční pasiva	-1,589	39,991
Úhrada daně z příjmů	-5,128	-852
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**122,546**	**50,944**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-374,768	-22,100
Prodeje stálých aktiv	162,487	6,145
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-180,846	-284,227
Přijaté dividendy a jiné výplaty	97,489	15,873
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**-295,638**	**-284,309**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	207,702	354,741
Investiční akcie odkoupené	-209,268	-159,449
Vyplacené kupony na emitovaných dluhopisech	-22,960	-13,777
Prodané dluhopisy	0	280,000
Splacené dluhopisy	0	-237,669
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**-24,526**	**223,846**

ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**-197,618**	**-9,520**
Kurzové rozdíly v hotovosti	**0**	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**372,371**	**381,890**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**174,752**	**372,371**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček

	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

Za účetní období nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Použitá pravidla se shodují s pravidly uvedenými ve výroční finanční zprávě sestavené k 31.12.2024.

2.1. Účetní principy

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

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

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2023, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2023.

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když

existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

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

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv je uveden v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

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

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

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

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

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

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

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

2.10. Investiční akcie Podfondu

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

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.8 a statut Fondu.

2.11. Regulační požadavky

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

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024	2023
Výnosy z úroků	223,126	203,713
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	215,531	194,840
Náklady na úroky	-25,928	-24,918
Čisté úrokové výnosy celkem	**197,198**	**178,795**

Podfond k 31.12.2024 a k 31.12.2023 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	0	3,982
Náklady na poplatky a provize	-110,970	-106,831
na výkon funkce depozitáře	-637	-609
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-90,713	-89,793
ostatní	-19,620	-16,429
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-110,970**	**-102,850**

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondu je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1 % (jednomu procentu) ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je účtována čtvrtletně.

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,107.82 EUR vč. DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Kurzové rozdíly	56,205	67,559
Přecenění majetkových cenných papírů	185,881	357,197
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**242,086**	**424,756**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Náklady na audit	-629	-512
Správní náklady celkem	**-629**	**-512**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	174,752	372,371
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**174,752**	**372,371**

4.2. Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

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

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Finanční aktiva v reální hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
dluhové cenné papíry	41,076	38,849
Dluhové cenné papíry celkem	**41,076**	**38,849**

4.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2024	31.12.2023
BBC Five ABC, a.s.	244,239	224,475
Hadovka Holding s.r.o.	355,887	327,368
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	349,614	315,903
Lakeside Office1, a.s.	268,656	244,949
BBC I	215,178	203,868
Greenline Holding s.r.o.	329,049	301,594

Astrum Holding sp.z.o.o.	608,714	553,765
GreenPoint Holding s.r.o.	0	329,781
LO2 s.r.o.	134,142	96,375
Lakeside Office 2, s.r.o.	0	25,479
Tower Holding	298,924	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	**2,804,404**	**2,623,557**

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

4.4. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2024 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Hadovka Holding s.r.o.	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika	131,064	324,131
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovenská republika	192,776	704,676
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	210,217	523,848
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	135,796	609,729
Greenline Holding s.r.o.	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika	89,623	233,465
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	138,129	336,975
Astrum Holding sp. z o.o.	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polská republika	13,129	0
GreenPoint Holding s.r.o.	49%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika	399,627	382,560
LO2 s.r.o.	100%	Tomášikova 64/A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	219,320	363,923

Tower Holding	100%	Łopuszańska 95, 02-457 Warszawa, Polska	19,937	34,755

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

Ke dni 11.10.2024 podfond prodal 100 % obchodního podílu společnosti Dúbravská 2, s.r.o. za cenu 138,973 tis. Kč.

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

Předmětem podnikání všech společností jsou investice do nemovitostí.

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

Název společnosti	Zástava podílu
Hadovka Holding s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľna, a.s., IČ: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BA Business Center s.r.o.	BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, zapísaná v Obchodnom registri Krajského súdu Klagenfurt, IČO: Fn 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR IČO: 36 869 856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré mesto
BBC Five ABC, a.s.	Slovenská sporiteľna, a.s., IČO: 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
Greenline Holding s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika
Astrum Holding sp. z o. o.	BERLIN HYP AG, HRB number 56530 B, se sídlem Corneliusstraße 7, 10787 Berlin, Spolková republika Německo
GreenPoint Holding s.r.o.	Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (IČO 64948242) (Banka), na základě smlouvy o zastavení podílu v korporaci (Zástavní smlouva) uzavřené mezi Bankou, společností WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (IČO 05154537) a společností GreenPoint Holding s.r.o. (IČO 17268231) (Společnost) k zajištění dluhů Společnosti vůči Bance vzniklých na základě

	smlouvy o úvěru (Green Point development financing) ((FacilityAgreement) (Green Point development financing)) uzavřené mezi právním předchůdcem Společnosti (společností Hampshire Green Point a.s. (IČO 27919099)) a Bankou dne 28. února 2018
LO2 s.r.o.	Slovenská sporiteľna, a.s., IČO: 00151653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
Tower Holding sp. z o. o.	Raiffeisen Bank International AG, se sídlem Am Stadtpark 9, 1030 Vídeň, Rakousko, identifikační číslo společnosti: FN 122119m

4.5. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 2,003 tis. Kč (31.12.2023: 0 tis. Kč).

4.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů

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

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

4.7. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Reálná hodnota měnových obchodů	0	4,169
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	70,175	77,863
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	46,758	52,188
Závazky vůči depozitáři	53	52
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	609	509
Ostatní závazky	1,631	1,596
Ostatní finanční pasiva celkem	**119,226**	**136,377**

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

4.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

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

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

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

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	95,537,455	18,991,051	114,528,506
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	4,995,918	1,132,235	6,128,153
NAV k 31.12.2024	**2.0763**	**59.6194**	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	97,683,297	17,177,469	114,860,766
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	4,755,421	961,270	5,716,691
NAV k 31.12.2023	**1.9689**	**55.9611**	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	97,683,297	17,177,469	**114,860,766**
Investiční akcie vydané	2,061,002	1,813,582	**3,874,584**
Investiční akcie odkoupené	-4,206,844	0	**-4,206,844**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	95,537,455	18,991,051	**114,528,506**

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**4,755,421**	**961,270**	**5,716,691**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	350,223	67,055	**417,278**
Investiční akcie vydané	103,793	103,909	**207,702**
Investiční akcie odkoupené	-209,268	0	**-209,268**
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-4,250	0	**-4,250**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**4,995,918**	**1,132,235**	**6,128,153**

4.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zisk / (ztráta) před zdaněním	425,151	516,063
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	**21,258**	**25,803**
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-23,626	-17,860
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	10,531	3,706
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	-290	-1,103
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	**7,873**	**10,547**
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2024 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné dočasné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

4.10. Informace o segmentech

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

Převážná část výnosů Podfondu pochází ze států Evropské Unie mimo Českou republiku.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2024 ve výši 6,536,298 tis. Kč, k 31. prosinci 2023 ve výši 6,147,203 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 a 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2024	2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	174,752	372,371
Dluhové cenné papíry	41,076	38,849
Majetkové cenné papíry a podíly	3,514,063	3,112,426
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,804,404	2,623,557
Ostatní finanční aktiva	2,003	0
Finanční aktiva celkem	**6,536,298**	**6,147,203**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	286,737	284,441
Ostatní finanční pasiva	119,226	136,377
Finanční závazky celkem	**405,963**	**420,818**

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

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

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

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

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

RIZIKO LIKVIDITY

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

Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku, a to maximálně do výše 100 % fondového kapitálu Podfondu. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond může dále zastavit odkup investičních akcií na dobu uvedenou ve statutu.

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

(v tisících Kč)

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	174,752	0	0	0	0	174,752
Dluhové cenné papíry	0	0	0	41,076	0	41,076
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	3,514,063	3,514,063
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	28,180	2,455,084	321,140	0	2,804,404
Ostatní finanční aktiva	2,003	0	0	0	0	2,003
Aktiva celkem	**176,755**	**28,180**	**2,455,084**	**362,216**	**3,514,063**	**6,536,298**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	5,421	281,316	0	0	286,737
Ostatní finanční pasiva	119,226	0	0	0	0	119,226
Daňové závazky	2,182	0	0	0	0	2,182
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	6,128,153	6,128,153

Pasiva celkem	**121,408**	**5,421**	**281,316**	**0**	**6,128,153**	**6,536,298**
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**55,347**	**22,759**	**2,173,768**	**362,216**	**-2,614,090**	**0**

(v tisících Kč)

	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Peníze a peněžní ekvivalenty	372,371	0	0	0	0	372,371
Dluhové cenné papíry	0	0	0	38,849	0	38,849
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	3,112,426	3,112,426
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	2,323,315	300,243	0	2,623,557
Aktiva celkem	**372,371**	**0**	**2,323,315**	**339,092**	**3,112,426**	**6,147,203**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	5,421	279,020	0	0	284,441
Ostatní finanční pasiva	136,377	0	0	0	0	136,377
Daňové závazky	9,694	0	0	0	0	9,694
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	5,716,691	5,716,691
Pasiva celkem	**146,071**	**5,421**	**279,020**	**0**	**5,716,691**	**6,147,203**
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023	**226,299**	**-5,421**	**2,044,295**	**339,092**	**-2,604,265**	**0**

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

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

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

TRŽNÍ RIZIKO

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

MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 758,442 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2024 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2024 (tis. EUR)
EUR	30,015	80

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-612,815	612,815
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ -snížení)	118,988	-118,988

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

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	351,406	0	351,406
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	351,406	0	351,406

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

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2024	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**6,361,546**	**0**	**2,806,407**	**3,555,139**
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,804,404	0	2,804,404	0
Majetkové cenné papíry a podíly	3,514,063	0	0	3,514,063
Dluhové cenné papíry	41,076	0	0	41,076
Ostatní finanční aktiva	2,003	0	2,003	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	**286,737**	**0**	**0**	**286,737**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	286,737	0	0	286,737
Celkem	**6,648,283**	**0**	**2,806,407**	**3,841,876**

2023	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,623,557	0	2,623,557	0
Majetkové cenné papíry a podíly	3,112,426	0	0	3,112,426
Dluhové cenné papíry	38,849	0	0	38,849

Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	**288,610**	**0**	**4,169**	**284,441**
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	284,441	0	0	284,441
Ostatní finanční pasiva	4,169	0	4,169	0
Celkem	**6,063,443**	**0**	**2,627,727**	**3,435,716**

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**3,112,426**	**38,849**
Nákup	19,673	0
Splacení	0	0
Prodeje	-171,051	0
Navýšení kapitálu	355,095	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	197,920	2,227
Konečný zůstatek	**3,514,063**	**41,076**

2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**2,598,632**	**40,453**
Nákup	12,009	0
Splacení	0	0
Prodeje	-9,088	0
Navýšení kapitálu	153,460	
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	357,412	-1,604
Konečný zůstatek	**3,112,426**	**38,849**

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2024 384,188 tis. Kč (2023: 343,572 tis. Kč).

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2024	2023
Čitatel (tis. Kč)		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	417,278	505,516
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)		
Základní	114,435,360	112,320,665
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)		
Základní	3.65	4.5

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9.1. Klíčové vedení Podfondu

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

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V březnu 2025 došlo v Podfondu k vypořádání úpravy konečné ceny z prodeje 100% obchodního podílu Dúbravská 2 s.r.o., a podfond tak vyplatil kupujícímu zpět částku 590 tis. Kč.

Nemovitostní společnost BA Business Center s.r.o., ve které drží Podfond 100% podíl, podepsala dne 28. 10. 2024 s kupujícími Mestský súd Bratislava III a Mestský súd Bratislava IV kupní smlouvu na budoucí prodej budovy BBC 1 Plus. Společnost se zavázala předat kupujícím budovu BBC 1 Plus oddělenou od budovy BBC 1 a připravenou dle požadavků obchodní veřejné soutěže, s předpokládaným vypořádáním transakce do konce roku 2025. Budova BBC 1 zůstane po předání budovy BBC 1 Plus plně provozuschopná.

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company Office podfond (dále jen „**Podfond**“ nebo také „**finanční produkt**“)

Identifikační číslo právnické osoby: 05154537

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

☐ **Ano**	☒ **Ne**
☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ___%	☐ **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné
	☐ investice se sociálním cílem
☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ___%	☒ Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

a) Podpora energetické efektivity budov

Na každé budově tvořící podkladové aktivum Podfondu je sledována elektrická i celková energetická náročnost na m² GBA. Během referenčního období proběhl energetický audit v obchodním centru a administrativní budově Harfa.

b) Odpovědné hospodaření s vodou

Na každé budově tvořící podkladové aktivum Podfondu bylo zahájeno měření vodní intenzity na m² budovy.

c) Šetrné nakládání a aktivní recyklace odpadů

Na každé budově tvořící podkladové aktivum podfondu bylo zahájeno monitorování odpadové intenzity a nájemníkům nabízena široká škála možností třídění odpadů včetně jeho vážení.

d) Snižování emisí skleníkových plynů

Na každé budově tvořící podkladové aktivum Podfondu je monitorována intenzita emisí, resp. Uhlíková náročnost na m^2 plochy budovy. Tato hodnota závisí nejen na efektivním provozu budovy, ale i na energetickém mixu v dané zemi, podílu bezemisní energie dodavatelů energií v jednotlivých zemích, požadavcích nájemců na nákup bezemisní energie a na ceně bezemisní energie od dodavatelů. Zejména poslední veličina může meziročně způsobit kolísavý charakter výsledku.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Jednotlivá SPV v rámci Office Podfondu monitorují následující ukazatele udržitelnosti:
(počítáno na m^2 energeticky vztažné plochy dle PENB)

Energetická intenzita	158.85 kWh/m^2
Intenzita spotřeby EE	91.66 kWh/m^2
CO2 intenzita	0.061 kgCO_2eq/m^2
Vodní intenzita	0.216 m^3/m^2
Odpadová intenzita	1.539 kg/m^2

…a ve srovnání s předchozími obdobími?

V předchozích obdobích nebyly ukazatele sledovány.

Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Jak udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, významně nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

N/A

Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

N/A

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.

Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Finanční produkt nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, a to z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů za dané referenční období. Některé údaje o nepříznivých dopadech na udržitelnost finančního produktu vyžadují sběr dat nad rámec údajů v tuto dobu dostupných (např. údaje o biodiverzitě aj.) Fond bude sběr dat zavádět postupně v průběhu následujícího období.

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.3.2024 – 31.12.2024

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Poskytnutí peněžitého příplatku mimo ZK společnosti GreenPoint Holding s.r.o.	Reality	5,49 %	ČR
Poskytnutí peněžitého příplatku mimo ZK společnosti GreenPoint Holding s.r.o.	Reality	0,35 %	ČR

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

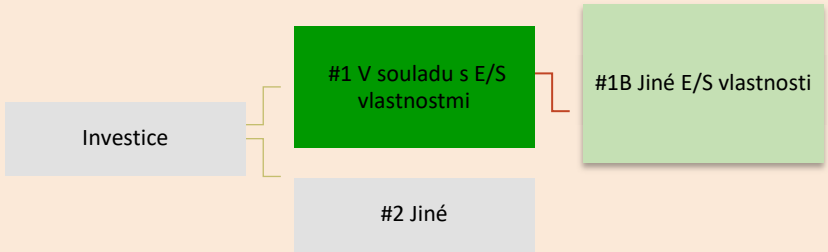
Podíl investic souvisejících s udržitelností činil v referenčním období 1,3 % z celkových aktiv Podfondu.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Jaká byla alokace aktiv?

Office Podfond je zaměřen na investice do nemovitostí / kancelářských budov. Následuje procentuální přehled alokace aktiv vs celková aktiva v EUR k 31. 12. 2024:

2,76 % hotovost
53,71 % majetkové účasti
0,03 % FX
0,63 % dluhopisy
42,89 % půjčky & úvěry



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie **#2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

Do kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** patří:
- podkategorie **#1B Jiné E/S vlastnosti** zahrnující investice, které jsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi a nekvalifikují se jako udržitelné investice.

Kritéria pro **fosilní plyn** zahrnují omezení emisí a přechod na obnovitelnou energii nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035, aby byla v souladu s taxonomií EU. V případě **jaderné energie** zahrnují kritéria komplexní pravidla pro bezpečnost a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úrovně emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Investice byly provedeny v odvětví realit, respektive prolínají se mezi sektorem kvartérním (řízení investic a poradenství) a sekundárním (stavebnictví a energetika).

Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Management Podfondu v tuto chvíli nesleduje rozsah udržitelných investic s environmentálním cílem na úrovni produktu = Podfondu , které by byly v souladu s taxonomií EU.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:
- **obratu** znázorňující, jak „zelené“ jsou společnosti, do nichž je investováno, dnes,
- **kapitálových výdajích** (CapEx) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, relevantní pro přechod na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OpEx) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

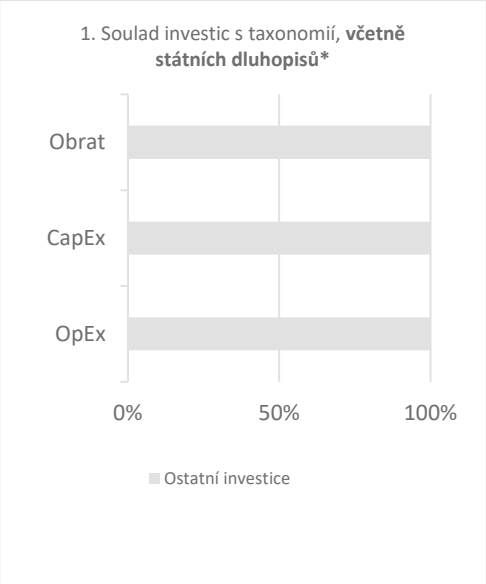
Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU[1]?

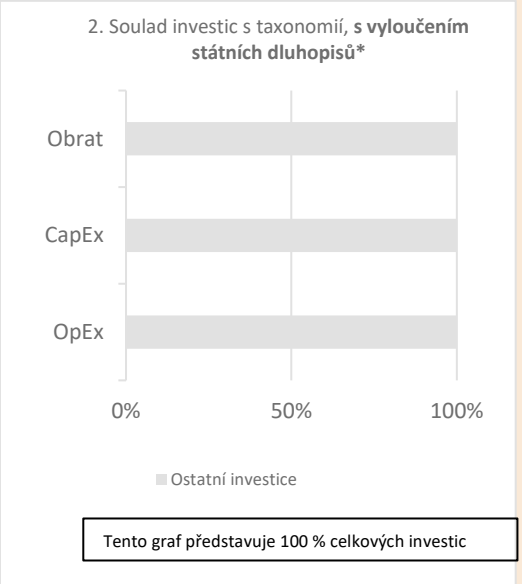
☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.





* *Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.*

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

Z důvodu nedostatku informací a zdrojů za dané referenční období nelze podíl investic do přechodných a podpůrných činností určit. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, ani jako podpůrné a přechodné činnosti, z tohoto důvodu zjišťování souladu jednotlivých investic neprobíhá.

Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?

N/A

[1] Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlivka v levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.

Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Finanční produkt nesleduje soulad s taxonomií EU, procentuální vyjádření podílu tedy činí 0 %.

Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Management Podfondu v tuto chvíli nesleduje rozsah udržitelných investic se sociálním cílem.

Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Investice spadající do kategorie „jiné“ byly především spojeny s investicemi do nástrojů peněžního trhu dle současné alokace aktiv. V rámci těchto investic za sledované období vzhledem k povaze investic a nedostatku informací nelze určit stav environmentálních nebo sociálních záruk. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, zjišťování minimálních ES záruk jednotlivých investic z tohoto důvodu neprobíhá.

Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Byl vytvořen draft tzv. ESG Pre-scoring dotazníku, jehož cílem bude přispět k odhalení ESG rizik a relevantnímu rozhodování při výběru investičních příležitostí.

Z hlediska environmentálních vlastností na úrovni jednotlivých SPV je kladen důraz na energetickou efektivitu provozu budov a monitorování souladu s CRREM křivkou.

Jednotlivá SPV v rámci Podfondu začala vstupovat do komunikace se zainteresovanými stakeholdery – nájemci, kteří na základě ESG dotazníku projevili zájem o ESG problematiku. Do provozních/domovních řádů budov byly implementovány základní Standardy udržitelnosti.

Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

Tento finanční produkt si vzhledem ke své klasifikaci nezvolil žádnou referenční hodnotu.

- ***Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad s referenční hodnotou s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi?***

N/A

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?***

N/A

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

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 společnosti WOOD & Company Office podfond (dále také „podfond"), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond" nebo „společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti WOOD & Company Office podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

C4F31279E64816404DEAF2F76EDE32DD

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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.

C4F31279E64816404DEAF2F76EDE32DD

- 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

C4F31279E64816404DEAF2F76EDE32DD

WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
ISIN EUR třída	CZ0008044914
ISIN CZK třída	CZ0008045523
Vznik podfondu	21.02.2020
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR, CZK
Distribuce výnosu	Dividenda / reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

Podfond AUP Bratislava byl založen za účelem získání podílu v prémiovém nákupním centru Aupark Shopping v Bratislavě. Tento záměr byl realizován v květnu 2021, kdy společnost AUP Bratislava Podfond nepřímo získala podíl ve společnosti Aupark, a.s., která je vlastníkem nákupního centra. Koncem léta 2022 navýšil AUP Bratislava Podfond svůj podíl ve společnosti a zbylý podíl byl odkoupen v průběhu září 2024.

Od začátku je v zájmu Podfondu aktivní a efektivní management Auparku se záměrem zaručení stabilního dlouhodobého růstu. Vzhledem k tomu, že se jedná o stabilizované nákupní centrum s konzervativním poměrem zadlužení, bude společnost rozdělovat zisk akcionářům.

Podfond vydává investiční třídu akcií denominovanou v eurech (EUR) a investiční třídu akcií denominovanou v českých korunách (CZK). Měnové riziko třídy EUR nebude aktivně řízeno. Měnové riziko třídy v CZK bude zajištěno. Doporučený investiční horizont je nejméně 10 let. Po konci investičního horizontu nedochází k žádné změně v oblasti strategie fondu.

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

AKTIVA V PORTFOLIU

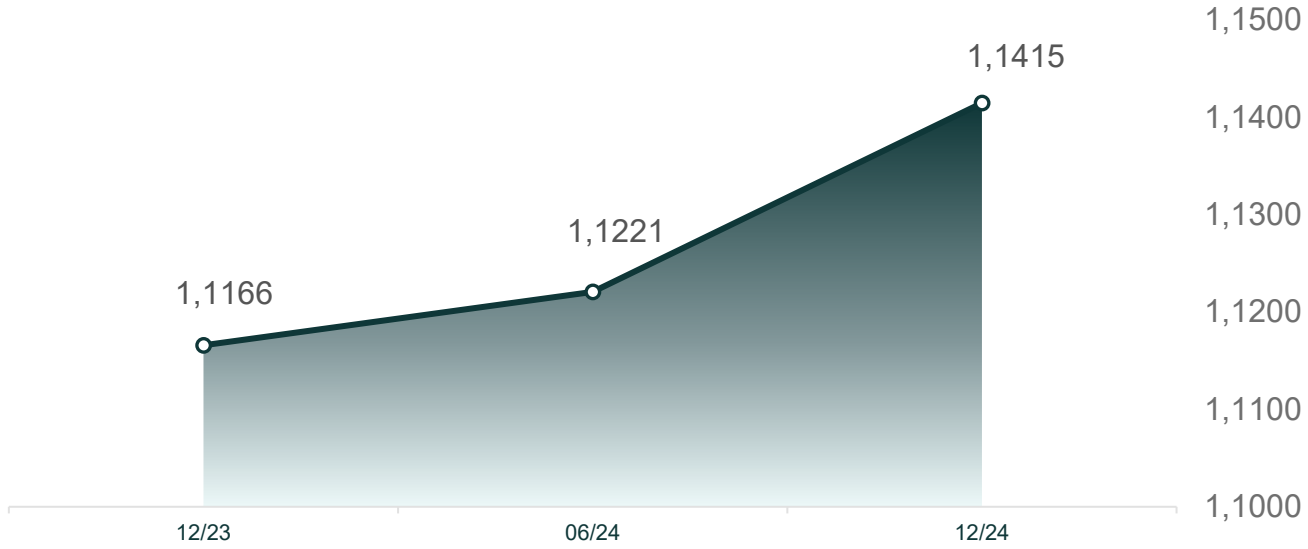
Aupark Shopping Center

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

Klíčové ukazatele

Počet jednotek k pronájmu	231
Certifikace budovy	BREEAM Excellent
Obsazenost	~ 96 %
Pronajímatelná plocha	66,000 m^2
Datum akvizice	květen 2021

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV AUP BRATISLAVA PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (CZK TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V CZK)

Datum	Hodnota investiční akcie (CZK)
31.12.2023	31.3265
30.06.2024	31.7780
31.12.2024	32.4722

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

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

	2023	2024
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	95,741,430	130,044,130
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.1166	1.1415
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	31.3265	32.4722

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 98,487,166 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 13,662,949 kusů investičních akcií AUP Bratislava podfondu CZK třídy.

VYPLACENÝ PODÍL NA ZISKU AUP BRATISLAVA PODFONDU NA INVESTIČNÍ AKCII

Datum	EUR Třída	CZK Třída
30.06.2024	0.0364	1.0344
31.12.2024	0.0238	0.6713

Ve sledovaném období vyplatil AUP Bratislava podfond podíly na zisku v celkové výši 155 765 tis. CZK.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval **AUP** Bratislava podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 44,237 tis. Kč a 22,762 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 637 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 304 tis. Kč a 20 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
LU32776870	ASTRA HOLDING S.A.	66,037,503.48	88,280,000.00	58.94
UVA132256	poskytnutá půjčka Astra Holding	29,371,472.15	28,633,039.77	19.12
bú-EUR	běžný účet v EUR	19,217,396.12	19,217,828.38	12.83
UVA000157216	poskytnutá půjčka WOOD Astra Holding	8,981,157.00	8,999,962.35	6.01
POHL_DIV_ASTRA	dividenda ASTRA HOLDING S.A.	2,418,070.40	2,418,070.40	1.61
UVA141252	poskytnutá půjčka Astra Holding	1,842,068.02	1,889,733.03	1.26

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.1518. V roce 2023 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1.1612. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. WOOD & Company AUP Bratislava podfond**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČ:	**751 61 800**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

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

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

WOOD & Company AUP Bratislava podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 167

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 168

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....169

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 170

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU 172
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 172

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 174
2.1. Účetní principy 174
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 175
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 176
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu 178
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 178
2.5. Finanční nástroje 178
2.6. Daně 181
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy 182
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 182
2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem 182
2.10. Investiční akcie Podfondu 182
2.11. Regulační požadavky 183

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 184
3.1. Čisté úrokové výnosy 184
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 184
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 185
3.4. Správní náklady 185

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI 186
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 186
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 186
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou 186
4.4. Ostatní finanční aktiva 187
4.5. Ostatní finanční pasiva 187
4.6. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 187
4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 189
4.8. Informace o segmentech 189

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU 190

6. FINANČNÍ NÁSTROJE 191

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 196

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII 199

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 200
9.1. Klíčové vedení Podfondu 200
9.2. Ostatní spřízněné osoby 200

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 201

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 202

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 203

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
Výnosy z úroků	3.1	44,103	31,420
Náklady na úroky	3.1	0	0
Výnosy z dividend		60,899	121,185
Náklady na poplatky a provize	3.2	-68,852	-56,868
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	238,370	167,809
Ostatní provozní náklady		-1	0
Správní náklady	3.4	-324	-280
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**274,195**	**263,266**
Daň z příjmů	4.7	-17	-43
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**274,178**	**263,223**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		**274,178**	**263,223**

Čistý zisk na akcii je v roce 2024 2.60 Kč (2023: 3.30 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	489,815	639,928
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	859,634	593,466
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	2,223,332	1,515,395
Ostatní finanční aktiva	4.4	63,584	0
AKTIVA CELKEM		**3,636,365**	**2,748,789**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Ostatní finanční pasiva	4.5	361,204	381,539
Splatná daň z příjmů		0	43
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**361,204**	**381,582**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.6	3,275,161	2,367,207
PASIVA CELKEM		**3,636,365**	**2,748,789**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

(v tisících Kč)

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	**2,367,207**	**2,007,298**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	274,178	263,223
Vyplacený podíl na zisku	-155,765	-117,062
Vydané během období	799,604	222,898
Odkoupené během období	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-10,063	-9,150
Zůstatek na konci období	**3,275,161**	**2,367,207**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	**274,195**	**263,266**
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-10,063	-9,150
Změna stavu aktiv a pasiv		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované na reálnou hodnotu	-768,836	-317,490
Ostatní finanční aktiva	-63,584	12,227
Ostatní finanční pasiva	-20,336	316,694
Úhrada daně z příjmů	-59	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**-588,683**	**265,548**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv		0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-266,169	42,495
Přijaté dividendy a jiné výplaty	60,899	121,185
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**-205,270**	**163,680**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	799,604	222,898
Vyplacené dividendy	-155,765	-123,166
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**643,839**	**99,732**
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**-150,113**	**528,959**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**639,928**	**110,968**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**489,815**	**639,928**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold

	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

Za účetní období nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Použitá pravidla se shodují s pravidly uvedenými ve výroční finanční zprávě sestavené k 31.12.2024.

2.1. Účetní principy

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

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

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

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2023, ve výkazu o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích potom údaje za rok končící 31.12.2023.

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. Nově 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Podfondu je zhodnocení investičních akcií flexibilní investiční strategií, zaměřenou na nemovitostní společnosti s investičním horizontem minimálně 5 let. Podfond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

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

Stanovení reálné hodnoty

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

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

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

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

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

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyl účasti s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti jsou následně oceňovány reálnou hodnotou; reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku 2x ročně, a to ke dni 30.06. a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce Úplného výsledku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

2.10. Investiční akcie Podfondu

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

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.6 a statut Fondu.

2.11. Regulační požadavky

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

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024	2023
Výnosy z úroků	44,103	31,420
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	30,932	27,896
Náklady na úroky	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	**44,103**	**31,420**

Podfond k 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-68,852	-56,868
na výkon funkce depozitáře	-637	-610
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-66,999	-54,829
ostatní	-1,216	-1,429
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-68,852**	**-56,868**

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

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,108 EUR vč. daně z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc od úpisu první investiční akcie.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Kurzové rozdíly	21,332	32,617
Přecenění majetkových cenných papírů	191,643	196,304
Přecenění poskytnuté půjčky	25,396	-61,112
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**238,370**	**167,809**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Náklady na audit	-324	-280
Správní náklady celkem	**-324**	**-280**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	489,815	639,928
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**489,815**	**639,928**

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2024 Podfond poskytuje půjčku společnosti, ve které má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2024	31.12.2023
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	859,634	593,466
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	**859,634**	**593,466**

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

4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2024 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (EUR)	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
WOOD & Co. Astra Holding S.A.	95,27%	8 boulevard Royal, L-2449 Luxembourg	47,298	1,663,155	2,223,332

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

4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 63,584 Kč (31.12.2023: 0 tis. Kč).

4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Reálná hodnota měnových obchodů	0	4,668
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	249,370	285,856
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	43,015	40,462
Závazky vůči depozitáři	53	52
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	305	269
Ostatní závazky	68,461	50,232
Ostatní finanční pasiva celkem	**361,204**	**381,539**

Ostatní závazky tvoří především závazky z nevyplacené dividendy náležící držitelům investičních akcií Podfondu. Ostatní pasiva jsou oceňována naběhlou hodnotou s výjimkou Reálné hodnoty měnových obchodů, které Podfond oceňuje reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

4.6. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

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

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

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

Vydané investiční akcie Podfondu v ks:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	98,487,166	13,662,949	**112,150,115**
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	2,831,496	443,665	**3,275,161**
NAV k 31.12.2024	**1.1415**	**32.4722**	

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	70,843,521	13,129,462	**83,972,983**
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2023	1,955,907	411,300	**2,367,207**
NAV k 31.12.2023	**1.1166**	**31.3265**	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a v tis Kč.

v ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**70,843,521**	**13,129,462**	**83,972,983**
Investiční akcie vydané	27,643,645	533,487	**28,177,132**
Investiční akcie odkoupené	0	0	**0**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**98,487,166**	**13,662,949**	**112,150,115**

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**1,955,907**	**411,300**	**2,367,207**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	236,035	38,144	**274,178**
Vyplacená dividenda	-133,012	-22,753	**-155,765**
Investiční akcie vydané	782,629	16,975	**799,604**
Investiční akcie odkoupené	0	0	**0**

Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-10,063	0	**-10,063**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**2,831,496**	**443,665**	**3,275,161**

4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

	2024 tis. Kč	2023 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	274,195	263,266
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	13,710	13,163
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-14,104	-15,874
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	411	3,420
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	-666
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	17	43
- Z toho odložená daň	**0**	**0**

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2024 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

4.8. 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 ze států Evropské Unie mimo Českou republiku.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2024 ve výši 3,636,365 tis. Kč, k 31. prosinci 2023 ve výši 2,748,789 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 a 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2024	2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	489,815	639,928
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	859,634	593,466
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	2,223,332	1,515,395
Ostatní finanční aktiva	63,584	0
Finanční aktiva celkem	**3,636,365**	**2,748,789**
Ostatní finanční pasiva	361,204	381,539
Finanční závazky celkem	**361,204**	**381,539**

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

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 6, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční

politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

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 po pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. Podfond proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

RIZIKO LIKVIDITY

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

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

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	489,815	0	0	0	0	489,815
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	995,380	-135,746	859,634
Majetkové cenné papíry	0	0	0	0	2,223,332	2,223,332
Ostatní finanční aktiva	63,584	0	0	0	0	63,584
Aktiva celkem	**553,399**	**0**	**0**	**995,380**	**2,087,586**	**3,636,365**
Ostatní finanční pasiva	361,204	0	0	0	0	361,204
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	3,275,161	3,275,161
Pasiva celkem	**361,204**	**0**	**0**	**0**	**3,275,161**	**3,636,365**
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**192,195**	**0**	**0**	**995,380**	**-1,187,575**	**0**

(v tisících Kč)

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

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

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

TRŽNÍ RIZIKO

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

MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Aktiva Podfondu byla zajištěna pomocí swapových operací v nominální hodnotě 309,776 tis. Kč, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2024 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2024 (tis. EUR)
EUR	12,300	107

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-327,516	327,516
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ -snížení)	14, 480	-14,480

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

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	222,333	0	222,333
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	222,333	0	222,333

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

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2024	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	3,085,651	0	862,319	2,223,332
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	859,634	0	859,634	0
Majetkové cenné papíry	2,223,332	0	0	2,223,332
Ostatní finanční aktiva	2,685	0	2,685	0
Celkem	**3,085,651**	**0**	**862,319**	**2,223,332**

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

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**1,515,395**
Nákup	516,294
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	191,643
Konečný zůstatek	**2,223,332**

2023	Majetkové cenné papíry, tis. Kč
Počáteční zůstatek	**1,319,091**
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	196,305
Konečný zůstatek	**1,515,395**

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné

		diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2024 222,333 tis. Kč (2023: 151,540 tis. Kč).

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2024	2023
Čitatel (tis. Kč)		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	274,178	263,223
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)		
Základní	105,351,544	79,869,252
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)		
Základní	2.60	3.30

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

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

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 21.2.2025 došlo v souladu s čl. 8.4 statutu podfondu k uplynutí pětiletého období, ve kterém investiční akcie podfondu nebyly odkupovány. Od tohoto data tak odkup investičních akcií podfondu probíhá na základě žádostí podaných investory ve lhůtách uvedených tamtéž.

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační system stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company AUP Bratislava podfond (dále jen „**Podfond**“ nebo také „**finanční produkt**“)

Identifikační číslo právnické osoby: 05154537

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

☐ **Ano**	☒ **Ne**
☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ___%	☐ **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné
	☐ investice se sociálním cílem
☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ___%	☒ Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

a) Energetická náročnost budovy

Na budově primárně sledujeme **celkovou energetickou náročnost a uhlíkovou intenzitu na m² GBA. Tyto vlastnosti porovnáváme meziročně a usilujeme o soulad s modelovou křivkou CRREM do roku 2035.** Během referenčního období došlo k rozšíření kapacity FVE o 100 kWp.

b) Odpovědné hospodaření s vodou

Na každé budově jsme začali s měřením vodní intenzity na m² budovy. Tato veličina je přímo úměrná nárůstu obsazenosti budov a skutečnému pohybu osob v nich a závisí i na přístupu jednotlivých nájemců.

c) Efektivní třídění odpadů

Na každé budově jsme začali monitorovat odpadovou intenzitu a snažíme se nabídnout nájemcům širokou škálu možností třídění odpadů včetně jeho vážení. Tato veličina, stejně jako spotřeba vody je přímo úměrná nárůstu obsazenosti budov a závisí i na přístupu jednotlivých nájemců.

d) Monitoring emisí skleníkových plynů

Na každé budově monitorujeme intenzitu emisí, resp. Uhlíkovou náročnost na m^2 plochy budovy. Tato hodnota závisí nejen na našem efektivním provozu budovy, ale i na energetickém mixu v dané zemi, podílu bezemisní energie dodavatelů energií v jednotlivých zemích, požadavcích nájemců na nákup bezemisní energie a na ceně bezemisní energie od dodavatelů. Zejména poslední veličina může meziročně způsobit kolísavý charakter výsledku.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

V rámci podkladového aktiva Podfondu byly monitorovány následujíc ukazatele:

(počítáno na m^2 energeticky vztažné plochy dle PENB)

Energetická intenzita 245.08 kWh/m^2
Intenzita spotřeby EE 197.81 kWh/m^2
CO2 intenzita 0.0867 kWh/m^2
Vodní intenzita 0.625 kWh/m^2
Odpadová intenzita 11.22 kWh/m^2

…a ve srovnání s předchozími obdobími?

V předchozích obdobích nebyly ukazatele sledovány.

Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na factory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Jak udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, významně nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

N/A

Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

N/A

Taxonomie EU stanoví zásadu „významě nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významě nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významě poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.

Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Finanční produkt nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, a to z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů za dané referenční období. Některé údaje o nepříznivých dopadech na udržitelnost finančního produktu vyžadují sběr dat nad rámec údajů v tuto dobu dostupných (např. údaje o biodiverzitě aj.) Fond bude sběr dat zavádět postupně v průběhu následujícího období.

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.3.2024 – 31.12.2024

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Navýšení ZK + poskytnutí příplatku mimo ZK spol. WOOD & Co. Astra Holding S.A.	Reality	11,06 %	Lucembursko
Navýšení ZK + poskytnutí příplatku mimo ZK spol. WOOD & Co. Astra Holding S.A.	Reality	4,83 %	Lucembursko

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Podíl investic souvisejících s udržitelností, v rámci finančního produktu, činil v referenčním období 3.07 % z celkových aktiv Podfondu.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Jaká byla alokace aktiv?

Podfond je zaměřen na investice do obchodního centra Aupark v Bratislavě.

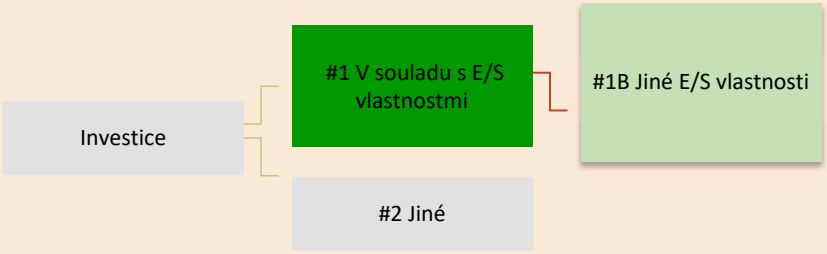
Následuje procentuální přehled alokace aktiv vs NAV v EUR a k 31. 12. 2024:

12,99 % hotovost	0 % dluhopisy
58,94 % majetkové účasti	26,39 % půjčky & úvěry
0,07 % FX	1,61 % pohledávky za dividendou

Kritéria pro **fosilní plyn** zahrnují omezení emisí a přechod na obnovitelnou energii nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035, aby byla v souladu s taxonomií EU. V případě **jaderné energie** zahrnují kritéria komplexní pravidla pro bezpečnost a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním u cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úrovně emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie **#2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

Do kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** patří:
- podkategorie **#1A Udržitelné** zahrnující environmentálně a sociálně udržitelné investice,
- podkategorie **#1B Jiné E/S vlastnosti** zahrnující investice, které jsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi a nekvalifikují se jako udržitelné investice.

V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Investice byly provedeny v odvětví realit, respektive prolínají se mezi sektorem kvartérním (řízení investic a poradenství) a sekundárním (stavebnictví a energetika).

Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:
- **obratu** znázorňující, jak „zelené“ jsou společnosti, do nichž je investováno, dnes,
- **kapitálových výdajích** (CapEx) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, relevantní pro přechod na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OpEx) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

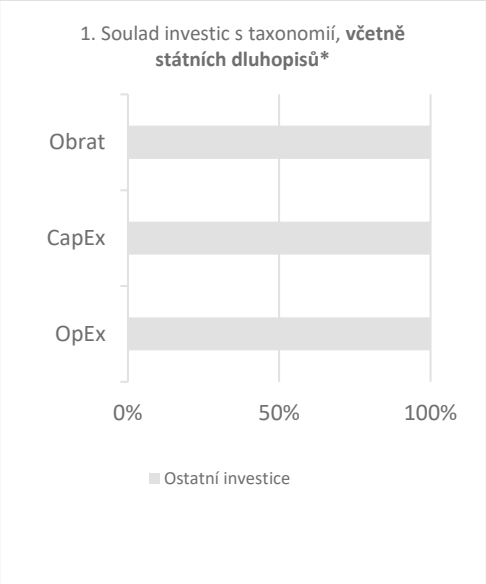
Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU[1]?

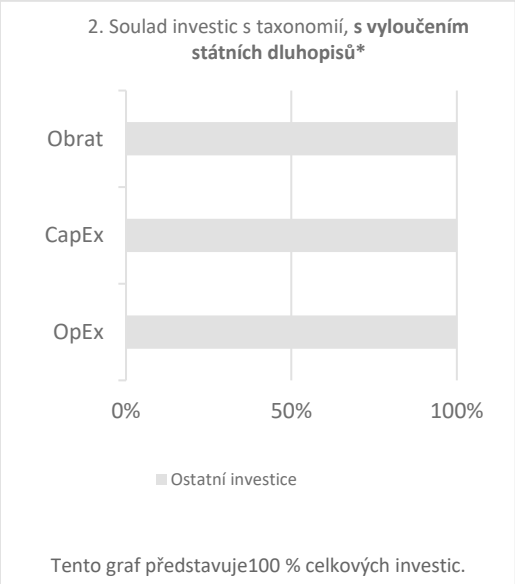
☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státnch dluhopisů.





* *Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.*

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

Z důvodu nedostatku informací a zdrojů za dané referenční období nelze podíl investic do přechodných a podpůrných činností určit. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, ani jako podpůrné a přechodné činnosti, z tohoto důvodu zjišťování souladu jednotlivých investic neprobíhá.

Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?

N/A

[1] Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlivka v levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.

Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Finanční produkt nesleduje soulad s taxonomií EU, tedy procentuální vyjádření souladu činí 0 %.

Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Podíl sociálně udržitelných investic, v rámci finančního produktu, činil v referenčním období 0.62 % z celkových aktiv Podfondu.

Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Investice spadající do kategorie „jiné“ byly především spojeny s investicemi do nástrojů peněžního trhu dle současné alokace aktiv. V rámci těchto investic za referenční období vzhledem k povaze investic a nedostatku informací nelze za referenční období určit stav environmentálních nebo sociálních záruk. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, zjišťování minimálních ES záruk jednotlivých investic z tohoto důvodu neprobíhá.

Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlatností během referenčního období?

Do provozních řádů podkladových aktiv byly implementovány základní Standardy udržitelnosti. Je kladen důraz na energetickou efektivitu provozu podkladových aktiv a monitorování souladu s CRREM křivkou.

Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

Tento finanční produkt si vzhledem ke své klasifikaci nezvolil žádnou referenční hodnotu.

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.

- ***Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad s referenční hodnotou s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastonstmi?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?***

N/A

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company AUP podfond (dále také „podfond"), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond" nebo „společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024, 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 AUP podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

0F88FAD2A43CD60D24EC95550FD6E3E6

WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
ISIN	CZ0008051042
Vznik podfondu	20.09.2023
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Dividenda / reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

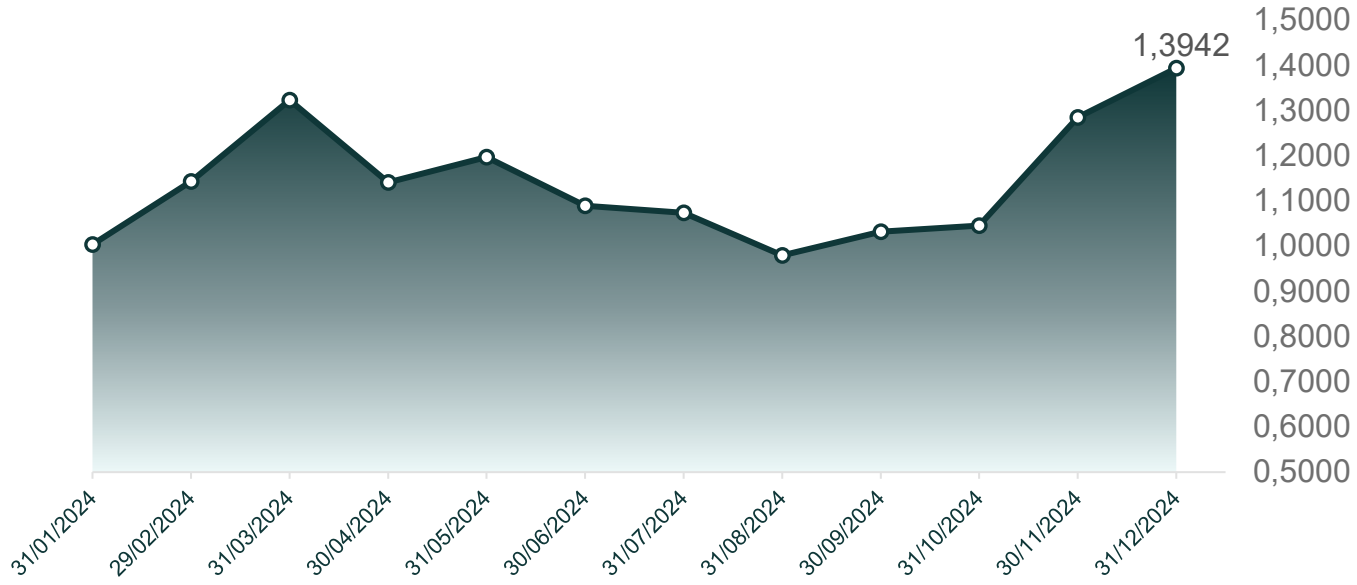
Podfond Blockchain+ byl založen za účelem nákupu investičních akcií investičních fondů zaměřujících se na blockchainové technologie. Tento záměr byl realizován v lednu 2024, kdy byla posléze nabyta pozice v celkem šesti investičních fondech.

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

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

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

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ UPLYNULÉ OBDOBÍ

	2024
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	14,792,245
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.3942

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 10,609,870 kusů investičních akcií Blockchain+ podfondu EUR třídy.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Blockchain podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 3,962 tis. Kč a 11,234 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 636 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 698 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
GI000A3CPEH7	Sigil Core	4,105,155	6,583,322	41.6
GB0002301113	Wincent Inv. Fund PCC Ltd.	1,462,567	2,072,830	13.1
GB0002301112	Zee Prime III	1,047,155	1,862,522	11.8
U4I1RZ99999S	Re7 Opportunities Fund	882,621	1,205,289	7.6
NL0012757512	Cyber Capital Fund A	704,546	831,229	5.2
DE0002301111	W3	523,655	533,192	3.4
GB0002301115	Winsol 2	362,035	428,122	2.7
VGG4711M1068	IDT Crypto Asset Fund A	387,039	412,166	2.6
UVA151332	poskytnutá půjčka QL Czech s.r.o.	362,239	389,980	2.5
US19260Q1076	COINBASE GLOBAL	272,646	375,157	2.4
bú-EUR	suma bú EUR	328,811	328,807	2.1
LI1381551947	RBSF Class D	229,598	253,318	1.6
KY0002301115	P-HAT FUND	128,851	206,935	1.3
GB0002301114	Winsol 1	77,074	165,254	1.0

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.0708. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. WOOD & Company Blockchain+ podfond**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČ:	**751 64 302**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	**Podpis**
Martin Peška člen představenstva	
Miroslav Nosál člen představenstva	

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

WOOD & Company Blockchain+ podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 221

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 222

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....223

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 224

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU 226
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 226

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 228
2.1. Účetní principy 228
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 229
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku 229
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 229
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu 232
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 232
2.5. Finanční nástroje 232
2.6. Daně 235
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy 236
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 236
2.9. Investiční akcie Podfondu 236
2.10. Regulační požadavky 236

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 237
3.1. Čisté úrokové výnosy 237
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 237
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 238
3.4. Správní náklady 238

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI 239
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 239
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 239
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou 239
4.4. Ostatní finanční aktiva 241
4.5. Ostatní finanční pasiva 241
4.6. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 241
4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 242
4.8. Informace o segmentech 243

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU 244

6. FINANČNÍ NÁSTROJE 245

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 249

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII 252

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 253
9.1. Klíčové vedení Podfondu 253
9.2. Ostatní spřízněné osoby 253

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 254

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 255

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 256

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
Výnosy z úroků	3.1	699	0
Náklady na úroky	3.1	0	0
Výnosy z dividend		0	0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-15,959	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	124,480	0
Ostatní provozní náklady		-96	0
Správní náklady	3.4	-698	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**108,426**	**0**
Daň z příjmů	4.7	-5,421	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**103,005**	**0**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		**103,005**	**0**

Čistý zisk na akcii je v roce 2024 10.86 Kč (2023: 0 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 8 Zisk / Ztráta na akcii.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	8,980	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	9,822	0
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	378,576	0
Náklady příštích období		381	0
Ostatní finanční aktiva	4.4	1,153	0
AKTIVA CELKEM		**398,912**	**0**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Daňové závazky		5,421	0
Ostatní finanční pasiva	4.5	20,948	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**26,369**	**0**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.6	**372,543**	**0**
PASIVA CELKEM		**398,912**	**0**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	**0**	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	103,005	0
Vyplacený podíl na zisku	0	0
Vydané během období	272,197	0
Odkoupené během období	-860	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-1,799	0
Zůstatek na konci období	**372,543**	**0**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	108,427	0
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-1,799	0
Změna stavu aktiv a pasiv		
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-378,576	0
Ostatní finanční aktiva	-1,534	0
Ostatní finanční pasiva	20,946	0
Úhrada daně z příjmů	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**-252,536**	**0**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-9,822	0
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**-9,822**	**0**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		0
Investiční akcie vydané	272,197	0
Investiční akcie odkoupené	-860	0
Vyplacené dividendy	0	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**271,337**	**0**
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**8,980**	**0**
Kurzové rozdíly v hotovosti	**0**	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**0**	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**8,980**	**0**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 20. září 2023. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška

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

Za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024 nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

Za účetní období od 1.1.2024 do 31.12.2024 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetní standardy 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.

Podfond vznikl 20.9.2023, proto v této výroční finanční zprávě uvedené údaje za minulé účetní období roku 2023 nejsou srovnatelné s účetním obdobím za rok 2024.

2.1. Účetní principy

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

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

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

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

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

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

Stanovení reálné hodnoty

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

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

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

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

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

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležící držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 12x ročně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.6 a statut Fondu.

2.10. Regulační požadavky

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

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024	2023
Výnosy z úroků	699	0
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	699	0
Náklady na úroky	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	**699**	**0**

Podfond k 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	**0**	**0**
Náklady na poplatky a provize	-15,959	0
na výkon funkce depozitáře	-636	0
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-15,196	0
ostatní	-127	0
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-15,959**	**0**

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

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 2,108 EUR vč. daně z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc od úpisu první investiční akcie.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Kurzové rozdíly	120,905	**0**
Ostatní	3,575	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**124,480**	**0**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Náklady na audit	-698	0
Správní náklady celkem	**-698**	**0**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	8,980	0
zůstatky na běžných účtech	8,980	0
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**8,980**	**0**

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2024 Podfond poskytuje půjčku následující společnosti:

Název společnosti	31.12.2024	31.12.2023
QL Czech s.r.o.	9,822	0
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	**9,822**	**0**

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

4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2024 účasti a podíly v následujících společnostech:

Název investičního fondu	Podíl podfondu	Sídlo	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
W3.fund ventures I GmbH & Co. KG	9.66%	Mockernstrase 120, 10963 Berlin, Germany	13,188	**13,428**

Podfond držel k 31.12.2024 účasti a podíly v následujících investičních fondech:

Název investičního fondu	Sídlo	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	NAV
Sigil PCC Limited	6.20 World Trade Center, 6 Bayside Road Gibraltar, GX11 1AA	103,388	**165,801**	EUR 37,181.305
Cyber Capital Fund A	Herengracht 416, 1017 BZ Amsterdam, The Netherlands	17,744	**20,934**	EUR 136.527
Zee Prime III	6.20 World Trade Center, 6 Bayside Road Gibraltar, GX11 1AA	26,373	**46,908**	USD 1,803.778
Wincent Investment Fund PCC Limited	120B Irish Town, Old Police Station, Gibraltar, GX11 1AA	36,835	**52,204**	USD 7.61
WinSol 1 Limited	120B Irish Town, Old Police Station, Gibraltar, GX11 1AA	1,941	**4,162**	USD 2.701
WinSol 2 Limited	120B Irish Town, Old Police Station, Gibraltar, GX11 1AA	9,118	**10,782**	USD 1.112
P-hat fund	c/o Ogier Global (Cayman) Limited, 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9009 Cayman Islands	3,245	**5,212**	USD 1,360.424
RBSF Class D	CAIAC Fund Management AG Haus Atzig Industriestrasse 2 FL-9487 Bendern Fürstentum Liechtenstein	5,782	**6,380**	USD 105.42
IDT Crypto Asset Fund Ltd.	Craigmuir Chambers PO Box 71, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Island	160	**124**	USD 995.061
Re7 Opportunities Fund	3-212 Governors Square, 23 Lime Tree Bay Ave West Bay Road, PO Box 30746 SMB, KY1-1203, Grand Cayman, Cayman Islands	22,229	**30,355**	USD 1,311.606

IDT Crypto Asset Fund Ltd.	Craigmuir Chambers PO Box 71, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Island	9,748	**10,380**	USD 12,002.918

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

4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 1,153 tis. Kč (2023: 0 Kč).

4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	8,253	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	11,941	0
Závazky vůči depozitáři	53	0
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	701	0
Ostatní závazky	0	0
Ostatní finanční pasiva celkem	**20,948**	**0**

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

4.6. 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. Podfond zahájil svou činnost v roce 2024.

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

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

	Třída EUR	Celkem
v ks		
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	10,609,870	10,609,870
v tis. Kč		
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	372,543	372,543
NAV k 31.12.2024	**1.3942**	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

v ks	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**0**	**0**
Investiční akcie vydané	10,639,744	10,639,744
Investiční akcie odkoupené	-29,874	-29,874
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**10,609,870**	**10,609,870**

v tis. Kč	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	**0**	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	103,005	103,005
Investiční akcie vydané	272,197	272,197
Investiční akcie odkoupené	-860	-860
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-1,799	-1,799
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**372,543**	**372,543**

4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

	2024 tis. Kč	2023 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	108,426	0
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	5,421	0
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0	0

Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	0	0
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	**5,421**	**0**
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

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

4.8. 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 ze třetích zemí a států Evropské Unie mimo Českou republiku.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2024 ve výši 398,912 tis. Kč, k 31. prosinci 2023 ve výši 0 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 a 31.12.2023 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2024	2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	8,980	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	9,822	0
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	378,576	0
Náklady příštích období	381	0
Ostatní finanční aktiva	1,153	0
Finanční aktiva celkem	**398,912**	**0**
Ostatní finanční pasiva	20,948	0
Finanční závazky celkem	**20,948**	**0**

Podfond investuje prostředky do renomovaných českých i zahraničních investičních fondů investujících do technologií založených na blockchainových řešeních. Doporučený investiční horizont pro Investora je minimálně 5 let.

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

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

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

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 4, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech.

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 4, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko

stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

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

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

RIZIKO LIKVIDITY

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

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

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu jsou investiční akcie investičních fondů zaměřených na blockchainové technologie, které jsou z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu likvidní.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	8,980	0	0	0	0	8,980
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	9,822	0	0	0	0	9,822
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	378,576	378,576
Náklady příštích období	381	0	0	0	0	381
Ostatní finanční aktiva	1,153	0	0	0	0	1,153
Aktiva celkem	**20,336**	**0**	**0**	**0**	**378,576**	**398,912**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	372,543	372,543
Daňové závazky	5,421	0	0	0	0	5,421
Ostatní finanční pasiva	20,948	0	0	0	0	20,948
Pasiva celkem	26,369	0	0	0	372,543	398,912
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**-6,033**	**0**	**0**	**0**	**6,033**	**0**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	0	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční pasiva	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	0	0	0	0	0	0
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2023	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

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

Investiční akcie jsou od investora odkoupeny ve lhůtě dvou měsíců od prvního ocenění Podfondu následujícího po doručení žádosti o odkup.

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

TRŽNÍ RIZIKO

Vyplývá z vlivu vývoje trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu.

MĚNOVÉ RIZIKO

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

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 dané měny vůči CZK o +/- 10 procent.

2024	Posílení EUR (+10%)	Oslabení EUR (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	19,343	-19,343
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	478	-478

2024	Posílení USD (+10%)	Oslabení USD (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	17,911	-17,911

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	37,858	0	37,858
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	37,858	0	37,858

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

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2024	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	0	0	0	0
Finanční aktiva k obchodování	0	0	0	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**388,398**	**11,905**	**16,201**	**360,292**
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	9,822	0	9,822	0
Majetkové cenné papíry a podíly	378,576	11,905	6,379	360,292
Celkem	**388,398**	**11,905**	**16,201**	**360,292**

2023	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	0	0	0	0
Finanční aktiva k obchodování	0	0	0	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	0	0	0	0

Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	0
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry	0	0	0	0
Celkem	**0**	**0**	**0**	**0**

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**0**
Nákup	253,027
Splacení	-3,277
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	110,541
Konečný zůstatek	**360,292**

2023	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**0**
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	0
Konečný zůstatek	**0**

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Nekotované majetkové cenné papíry	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
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 2024 36,029 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

Likvidní aktiva, tj. Akcie veřejně obchodovaných firem a fondů ETF jsou přeceňovány na základě tržní ceny dostupné na portálu Bloomberg Terminal.

Kryptoaktiva napřímo fond nedrží a držet nebude. Expozice je získávána skrze spotově obchodovaná ETF, historicky např. IBIT a ETHA.

Valnou většinu portfolia fond drží v akciích investičních fondů zaměřených na trh kryptoaktiv. Tyto fondy svá aktiva přeceňují na měsíční či kvartální bázi a pravidelně posílají výkaz NAV s aktuální hodnotou investiční akcie, který je zdrojem pro ocenění.

Fond poskytl jednu půjčku. Pohledávka je přeceňována k poslednímu dni každého kalendářního měsíce o dlužný úrok, který narůstá úrokovou sazbou 3 % p.a. + 3M PRIBOR k poslednímu pracovnímu dni předchozího kalendářního čtvrtletí, ve kterém je úrok kalkulován.

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2024	2023
Čitatel (tis. Kč)		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	103,005	0
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)		
Základní	9,481,797	0
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)		
Základní	**10.86**	**0**

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

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

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Znovuzvolení Donalda Trumpa do pozice prezidenta USA na konci roku 2024 přineslo vlnu optimismu na trhy rizikových aktiv, včetně trhů blockchainu a kryptoaktiv. Tento optimismus se přenesl do roku 2025 a přetrvával také v průběhu ledna. Interní průběžná analýza trhu odhalila významné přehřátí trhu, na základě čehož Podfond Blockchain+ ke konci ledna prodal veškeré přímé investice, tedy investiční akcie Coinbase a iShares Ethereum ETF.

Fond tak zaujal lepší pozici, aby mohl čelit nečekané události, která přišla 1. února 2025, když prezident Donald Trump oznámil uvalení prvních cel na dovoz zboží ze sousedních zemí. Rizikové trhy okamžitě zachvátila nejistota, která se projevila výrazným poklesem cen rizikových aktiv. Přístup prezidenta Trumpa nejistotu nadále posiloval, což zapříčinilo přetrvávající strach na trzích celý únor i březen.

Expozice Podfondu na likvidní aktiva se od začátku roku postupně snižovala působením poklesu jejich cen. Naopak pozice v tržně neutrálních fondech se zhodnotily pozitivně. Mimo výše zmíněných prodejů však podfond žádné investice či divestice neučinil.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY BLOCKCHAIN+ PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Blockchain+ podfond (dále také „podfond"), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond" nebo „společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024, 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 Blockchain+ podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje vznik podfondu dne 20. září 2023. Minulé období účetní závěrky je od 20. září 2023 do 31. prosince 2023. Podfond proto nemá srovnatelné období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

0A05D9532DF61D50973CF0428D45A3D3

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
ISIN EUR třída	CZ0008051414
Vznik podfondu	26.10.2023
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

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

AKTIVA V PORTFOLIU

7R Park Tczew III

WOOD & Company uzavřela partnerství s renomovaným developerem logistických areálů 7R, který poskytnul 15 % kapitálu a expertizu pro projekt 7R Park Tczew III. Projekt je strategicky umístěn v blízkosti města Tczew nedaleko Gdaňsku a má přímé napojení na dálnici A1, která spojuje Gdaňsk s Lodží a českými hranicemi.
Společnost 7R v této oblasti již dokončila dvě etapy areálu 7R Park Tczew o rozloze 97,000 m², které byly úspěšně postaveny, pronajaty a následně prodány. 7R nyní společně s WOOD & Company představuje třetí fázi projektu 7R Park Tczew.
Výstavba projektu 7R Park Tczew III probíhá v několika fázích, přičemž stavba první budovy byla dokončena v prvním kvartále roku 2024 a je nyní z většiny pronajata společnosti Esa Logistika, české logistické společnosti s více než 30letou historií a ročním obratem přibližně 190 milionů EUR.

Klíčové ukazatele

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

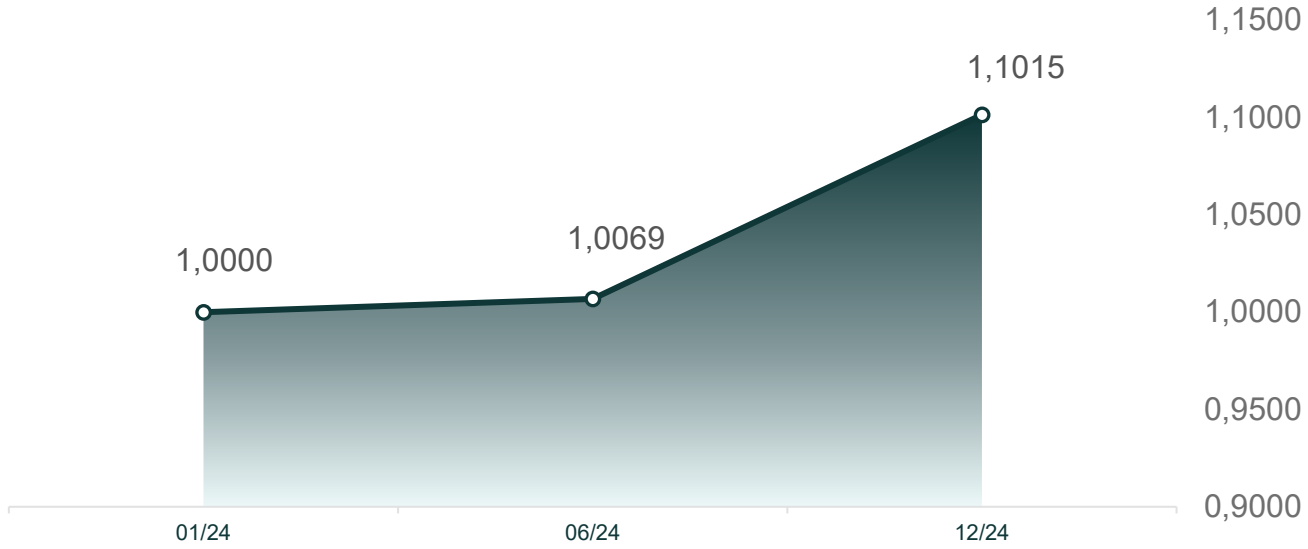
Panattoni Park Pilsen West III

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

Klíčové ukazatele

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

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ UPLYNULÉ OBDOBÍ

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

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 42,280,244 kusů investičních akcií Logistics podfondu EUR třídy.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval **Logistics** podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 12,771 tis. Kč a 13,727 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 583 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 243 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
bú-EUR	běžný účet v EUR	27,825,295	27,834,460	56.5
UVA154947	poskytnutá půjčka 7R Projekt 13	8,009,080	8,675,232	17.6
195437	Industrial Center CR 17	4,603,699	6,520,771	13.2
UVA155243	poskytnutá půjčka 7R Park Lavičky	2,944,014	3,547,000	7.2
0000751337	7 R PROJECT 13	117,903	1,993,176	4.0
UVA155238	poskytnutá půjčka 7R Park Lavičky	490,669	599,375	1.2

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

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

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

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

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

WOOD & Company Logistics podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 270

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 271

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....272

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 273

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU....275
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 275

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY....277
2.1. Účetní principy 277
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 278
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku 278
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 278
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu....281
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 281
2.5. Finanční nástroje....281
2.6. Daně....284
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy....285
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 285
2.9. Investiční akcie Podfondu 285
2.10. Regulační požadavky....285

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 286
3.1. Čisté úrokové výnosy 286
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 286
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 287
3.4. Správní náklady....287

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI....288
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 288
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 288
4.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou 288
4.4. Ostatní finanční pasiva 289
4.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 289
4.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 290
4.7. Informace o segmentech....290

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU....292

6. FINANČNÍ NÁSTROJE....293

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 297

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII....299

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 300
9.1. Klíčové vedení Podfondu 300
9.2. Ostatní spřízněné osoby....300

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 301

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 302

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 303

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

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

Čistý zisk na akcii je v roce 2024 3.08 Kč. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	702,300
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	322,912
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	4.3	214,424
Náklady příštích období		37
AKTIVA CELKEM		**1,239,673**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024
Ostatní finanční pasiva	4.4	65,516
Daňové závazky		1,260
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**66,776**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.5	1,172,897
PASIVA CELKEM		**1,239,673**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období
Zůstatek na začátku období	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	119,236
Vydané během období	1,054,695
Odkoupené během období	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-1,034
Zůstatek na konci období	**1,172,897**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	
Zisk před zdaněním	120,496
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	-1,034
Změna stavu aktiv a pasiv	
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-100,495
Ostatní finanční aktiva	-37
Ostatní finanční pasiva	65,516
Úhrada daně z příjmů	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**84,446**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	
Nabytí stálých aktiv	-113,929
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-322,912
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**-436,841**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	
Investiční akcie vydané	1,054,695
Investiční akcie odkoupené	**0**
Vyplacené dividendy	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**1,054,695**
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**702,300**
Kurzové rozdíly v hotovosti	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**702,300**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 26.10.2023 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 26. října 2023. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou. Podfond má prodloužené účetní období, první audit proběhne k 31. prosinci 2024.

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška

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

K 31.12.2024 nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 31.12.2024 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Použitá pravidla se shodují s pravidly uvedenými ve výroční finanční zprávě sestavené k 31.12.2024.

Podfond vznikl 26. října 2023, proto nejsou v této výroční finanční zprávě uvedené údaje za srovnatelné období.

2.1. Účetní principy

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

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

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

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem je střednědobé až dlouhodobé zhodnocení investičních akcií Podfondu. Cílem Podfondu je zahájit svou činnost investicí do developerského projektu logistického areálu v Polsku s cílem zhodnotit investované prostředky Podfondu prostřednictvím prodeje tohoto projektu po jeho dokončení. Doporučený investiční horizont je minimálně 3 roky. Podfond je denominován v eurech.

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

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

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

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

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

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

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Investiční akcie Podfondu

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

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.5 a statut Fondu.

2.10. Regulační požadavky

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

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024
Výnosy z úroků	41,511
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	23,802
Náklady na úroky	0
Čisté úrokové výnosy celkem	**41,511**

Podfond k 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024
Výnosy z poplatků a provizí	**0**
Náklady na poplatky a provize	-27,364
na výkon funkce depozitáře	-583
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-26,498
ostatní	-283
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-27,364**

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

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

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 1,742 EUR + DPH. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024
Kurzové rozdíly	11,163
Přecenění majetkových cenných papírů	95,510
Ostatní	1
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**106,674**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024
Náklady na audit	-243
Správní náklady celkem	**-243**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

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

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2024 Podfond poskytuje půjčku společnostem, ve kterých má podstatný vliv.

(v tisících Kč)

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

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

4.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2024 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

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

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

4.4. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2024
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	39,225
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	20,787
Závazky vůči depozitáři	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	244
Ostatní závazky	5,207
Ostatní finanční pasiva celkem	**65,516**

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

4.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

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

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

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

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

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

v tis. Kč	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 26. říjnu 2023	**0**	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	119,236	119,236
Investiční akcie vydané	1,054,695	1,054,695
Investiční akcie odkoupené	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-1,034	-1,034
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**1,172,897**	**1,172,897**

4.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

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

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

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

4.7. Informace o segmentech

Pro účely řízení a správy je Podfond organizován do jednoho hlavního provozního segmentu. Všechny činnosti Podfondu jsou vzájemně propojeny a každá činnost závisí na ostatních. V souladu s tím všechna

významná provozní rozhodnutí jsou založena na analýze Podfondu jako jednoho segmentu. Finanční výsledky z tohoto segmentu jsou ekvivalentní účetní závěrku Podfondu jako celku.

Výnosy Podfondu pochází ze států Evropské Unie včetně České republiky.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

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

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
K 31. prosinci 2024	
Peníze a peněžní ekvivalenty	702,300
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	322,912
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	214,424
Náklady příštích období	37
Finanční aktiva celkem	**1,239,673**
Ostatní finanční pasiva	65,516
Daňové závazky	1,260
Finanční závazky celkem	**66,776**

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

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

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

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

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

RIZIKO LIKVIDITY

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

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

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	702,300	0	0	0	0	702,300
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	104,426	218,486	0	0	322,912
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	214,424	214,424
Náklady příštích období	37	0	0	0	0	37
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	**702,337**	**104,426**	**218,486**	**0**	**214,424**	**1,239,673**
Ostatní finanční pasiva	65,516	0	0	0	0	65,516
Daňové závazky	1,260	0	0	0	0	1,260
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	1,172,897	1,172,897
Pasiva celkem	**66,776**	**0**	**0**	**0**	**1,172,897**	**1,239,673**
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**635,561**	**104,426**	**218,486**	**0**	**-958,473**	**0**

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

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

TRŽNÍ RIZIKO

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

MĚNOVÉ RIZIKO

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

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

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	21,442	0	21,442

Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	21,442	0	21,442

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

31.12.2024	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**537,336**	**0**	**322,912**	**214,424**
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	322,912	0	322,912	0
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	214,424	0	0	214,424
Celkem	**537,336**	**0**	**322,912**	**214,424**

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

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

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v období 26.10.2023-31.12.2024: 21,442 tis. Kč.

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2024
Čitatel (tis. Kč)	
Zisk/ (ztráta) po zdanění	119,236
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)	
Základní	38,691,018
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)	
Základní	3.08

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

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

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V lednu 2025 podfond koupil 85% podíl v české společnosti 7R Park Lavicky s.r.o za 85 tis. Kč. Zároveň podfond poskytl společnosti příspěvek mimo základní kapitál ve výši 118,541 tis. Kč. Příspěvek se částečně započetl proti poskytnutým půjčkám 7R Park Lavicky s.r.o. včetně naběhlých úroků v částce 105,003 tis. Kč.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company LOGISTICS podfond (dále také „podfond"), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond" nebo „společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 26. října 2023 do 31. prosince 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company LOGISTICS podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 26. října 2023 do 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje vznik podfondu dne 26. října 2023 a prodloužené období účetní závěrky od 26.října 2023 do 31. prosince 2024. Podfond proto nemá srovnatelné období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

EFCB3BE6F3A2127684E6AF4166DEB326

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

EFCB3BE6F3A2127684E6AF4166DEB326

WOOD & COMPANY RENEWABLES PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
ISIN EUR třída	CZ0008052008
Vznik podfondu	05.02.2024
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Dividenda / Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

WOOD & Company Renewables podfond se zaměřuje na výstavbu a správu aktiv v oblasti obnovitelných zdrojů energie, včetně solárních elektráren, větrných farem a bateriových systémů pro ukládání energie v celé Evropě. Díky rostoucí poptávce po čisté energii fond cílí na stabilní a dlouhodobé výnosy skrze investice do projektů připravených k výstavbě a jejich následné realizaci. Portfolio fondu je geograficky i technologicky diverzifikované, čímž dochází ke snížení rizik a zároveň fond využívá příležitostí, které vznikají v důsledku přechodu na bezemisní ekonomiku, reindustrializace EU a zvýšené poptávce po spotřebě elektřiny.

Investiční strategie fondu staví na silných partnerech a identifikaci vhodných příležitostí. Zaměřujeme se na stabilní regulatorní prostředí, aktiva s předvídatelným cash flow a využíváme možností optimalizace ekonomiky provozu. Díky důkladnému due diligence a využití našich odborných znalostí v oblasti energetiky a trhů cílíme na maximalizaci přidané hodnoty pro naše investory v rámci pečlivě vybraných investičních příležitostí.

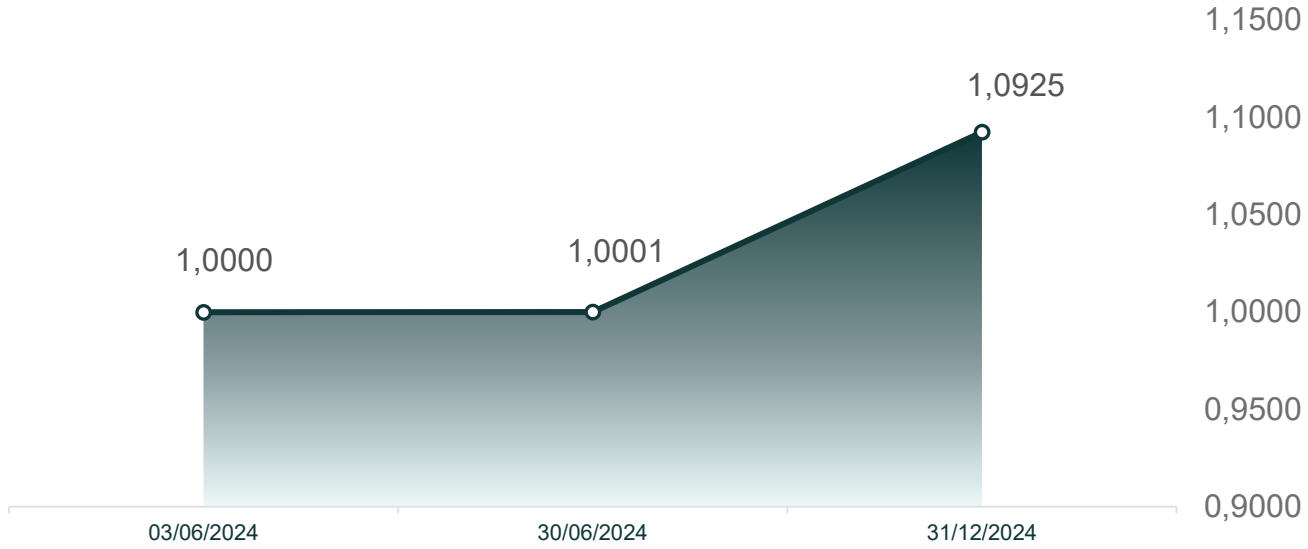
AKTIVA V PORTFOLIU

Gogosu FVE, Rumunsko

Prvním projektem Renewables podfondu je fotovoltaická elektrárna Gogosu v jihozápadním Rumunsku s celkovým instalovaným výkonem 42 MWp, doplněná bateriovým úložištěm o výkonu 30 MW (60 MWh). Projekt je strategicky umístěn v blízkosti klíčového uzlu v distribuční soustavě a využívá vysokého osvitu jižní Evropy. Očekávané dokončení výstavby je naplánováno na leden 2025. Následovat budou zkoušky zařízení, zkušební provoz je plánovaný na květen 2025 a očekává se, že k uvedení do plného komerčního provozu by mělo dojít během Q2 2025.

Klíčové ukazatele	
Typ	Fotovoltaika
Instalovaný výkon	42 MWp
Hybridní baterie	30 MW / 60 MWh
Stav	Dokončování výstavby
Akvizice	Červen 2024
Zahájení provozu	Q2 2025
Předpokládaný exit	2025
Investiční partner	Není
Strategický partner	Enevo Group

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ UPLYNULÉ OBDOBÍ

	2024
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	19,879,937
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.0925

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 18,197,255 kusů investičních akcií Renewables podfondu EUR třídy.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Renewables podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 4,033 tis. Kč a 7,901 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 424 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 243 tis. Kč.

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

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
11739461	Gogosu Solar	18,074,202	20,365,000	53.0
bú-EUR	běžný účet v EUR	18,040,086	18,040,364	47.0

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.9326. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RENEWABLES PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. WOOD & Company Renewables podfond**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČ:	**751 64 612**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	**Podpis**
Martin Peška člen představenstva	
Miroslav Nosál člen představenstva	

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

WOOD & Company Renewables podfond

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 5.2.2024 DO 31.12.2024 316

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 317

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....318

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 319

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU 321
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 321

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 323
2.1. Účetní principy 323
2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 323
2.2.1. Nově použité standardy a interpretace, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku....323
2.2.2. Vydané standardy a interpretace, které dosud nenabyly účinnosti 324
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu 327
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 327
2.5. Finanční nástroje 327
2.6. Daně 330
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy 331
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 331
2.9. Investiční akcie Podfondu 331
2.10. Regulační požadavky 331

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 332
3.1. Čisté úrokové výnosy 332
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 332
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 333
3.4. Správní náklady 333

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI 334
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 334
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 334
4.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou 334
4.4. Ostatní finanční pasiva 335
4.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 335
4.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 336
4.7. Informace o segmentech 336

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU 337

6. FINANČNÍ NÁSTROJE 338

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 341

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII 343

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 344
9.1. Klíčové vedení Podfondu 344
9.2. Ostatní spřízněné osoby 344

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 345

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 346

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 347

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 5.2.2024 DO 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	5.2.2024-31.12.2024
Výnosy z úroků	3.1	2,152
Náklady na úroky	3.1	-125
Náklady na poplatky a provize	3.2	-12,839
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	64,615
Ostatní provozní náklady		-34
Správní náklady	3.4	-243
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**53,526**
Daň z příjmů	**4.7**	-2,686
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**50,840**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		50,840

Čistý zisk na akcii je v období 5.2.2024-31.12.2024: 2.79 Kč. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	454,707
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	4.3	512,893
Náklady příštích období		15
AKTIVA CELKEM		**967,615**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024
Ostatní finanční pasiva	4.4	464,253
Daňové závazky		2,686
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**466,939**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.6	**500,676**
PASIVA CELKEM		**967,615**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období
Zůstatek na začátku období	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	50,840
Vydané během období	449,836
Odkoupené během období	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	0
Zůstatek na konci období	**500,676**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	
Zisk před zdaněním	53,526
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	0
Změna stavu aktiv a pasiv	0
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-57,905
Ostatní finanční aktiva	-15
Ostatní finanční pasiva	464,253
Úhrada daně z příjmů	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**459,860**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	
Nabytí stálých aktiv	-454,988
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**-454,988**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	
Investiční akcie vydané	449,836
Investiční akcie odkoupené	0
Vyplacené dividendy	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	449,836
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**454,707**
Kurzové rozdíly v hotovosti	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**454,707**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 5.2.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 5. února 2024. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška

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

K 31.12.2024 nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 31.12.2024 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetní standardy 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 31.12.2024.

Podfond vznikl 5.2.2024, proto nejsou v této výroční finanční zprávě uvedeny údaje za srovnatelné období.

2.1. Účetní principy

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

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

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

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

  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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Podfond bude investovat zejména, ne však výlučně, do fotovoltaických, větrných, vodních a geotermálních elektráren, bateriových úložišť energie a bioplynových stanic a souvisejících aktiv a služeb. Strategií Podfondu je podporovat výstavbu, provoz a využívání obnovitelných zdrojů energie v Evropě a využít růstový potenciál tohoto odvětví a jeho podpory ze strany regulátorů a příslušných státních autorit. Cílem Podfondu je jednotlivá nabývaná aktiva držet, rozvíjet a provozovat, eventuálně prodávat s cílem maximalizace hodnoty a výnosů pro Investory. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let. Podfond je denominován v eurech. Měnové riziko Podfondu se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to uzná za vhodné.

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

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

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

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

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

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

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

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

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Investiční akcie Podfondu

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

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

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.5 a statut Fondu.

2.10. Regulační požadavky

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

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE ZKRÁCENÉM VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024
Výnosy z úroků	**2,152**
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	0
Náklady na úroky	0
Čisté úrokové výnosy celkem	2,152

Podfond k 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024
Výnosy z poplatků a provizí	**0**
Náklady na poplatky a provize	-12,839
na výkon funkce depozitáře	-424
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-11,934
ostatní	-481
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-12,839**

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 kvartálně.

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 1,742 EUR + DPH. Tato

částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc, odměna náleží depozitáři poprvé za období od 1. května 2024.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2024
Kurzové rozdíly	64,615
Ostatní	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**64,615**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024
Náklady na audit	-243
Správní náklady celkem	**-243**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	454,707
zůstatky na běžných účtech	454,707
ostatní pohledávky	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**454,707**

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Ke dni 31.12.2024 Podfond neposkytuje půjčku společnostem, ve kterých má podstatný vliv.

4.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2024 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Základní kapitál (Kč)	Pořizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Gogosu Solar s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, Praha, Česká republika	10,000	455,199	512,893

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

4.4. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	11,934
Závazky vůči depozitáři	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	244
Přijatá hotovost na vydání podílových listů	451,827
Ostatní	195
Ostatní finanční pasiva celkem	**464,253**

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

4.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

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

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

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

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

v ks	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 5.únoru 2024	**0**	**0**
Investiční akcie vydané	18,197,255	**18,197,255**
Investiční akcie odkoupené	0	**0**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**18,197,255**	**18,197,255**

v tis. Kč	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 5.únoru 2024	**0**	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	50,840	50,840
Investiční akcie vydané	449,836	449,836
Investiční akcie odkoupené	0	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**500,676**	**500,676**

4.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

	2024 tis. Kč	2023 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	53,526	0
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	2,676	0
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	10	0
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	0
Výnosy/(náklady) na daň z příjmů	**2,686**	**0**
- Z toho odložená daň	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

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

4.7. Informace o segmentech

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

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2024 ve výši 967,615 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
K 31. prosinci 2024	
Peníze a peněžní ekvivalenty	454,707
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	512,893
Náklady příštích období	15
Finanční aktiva celkem	**967,615**
Ostatní finanční pasiva	464,253
Daňové závazky	2,686
Finanční závazky celkem	**466,939**

Podfond investuje prostředky zejména, ne však výlučně, do fotovoltaických, větrných, vodních a geotermálních elektráren, bateriových úložišť energie a bioplynových stanic a souvisejících aktiv a služeb. Doporučený investiční horizont pro Investora je minimálně 5 let.

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

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

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

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 4, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu min. 5 let. Podfond je denominován v eurech.

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 4, 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 statute.

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu jsou investice koncentrované na obnovitelné zdroje energie v Evropě, 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
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	454,707	0	0	0	0	454,707
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	512,893	512,893
Náklady příštích období	14	0	0	0	0	15
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	**454,722**	**0**	**0**	**0**	**512,893**	**967,615**
Ostatní finanční pasiva	464,253	0	0	0	0	464,253
Daňové závazky	2,686	0	0	0	0	2,686
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	500,676	500,676
Pasiva celkem	466,939	0	0	0	500,676	967,615
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**-12,217**	**0**	**0**	**0**	**12,217**	**0**

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

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

TRŽNÍ RIZIKO

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

MĚNOVÉ RIZIKO

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-50,068	50,068
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ -snížení)	231	-231

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

CENOVÉ RIZIKO

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

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

2024	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	51,289	0	51,289
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	51,289	0	51,289

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2024	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**512,893**	**0**	**0**	**512,893**
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	512,893	0	0	512,893
Celkem	**512,893**	**0**	**0**	**512,893**

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**0**
Nákup	113,789
Splacení	0
Prodeje	0
Navýšení kapitálu	341,410
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	57,694
Konečný zůstatek	**512,893**

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl k 31.12.2024: 51,289 tis. Kč.

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	5.2.2024-31.12.2024
Čitatel (tis. Kč)	
Zisk/ (ztráta) po zdanění	50,840
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)	
Základní	18,197,255
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)	
Základní	2.79

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

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

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v období od 5.2.2024 do 31.2.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V lednu 2025 podfond koupil 90% podíl v české společnosti Delta Ange Holding s.r.o. za 180 tis. Kč. Zároveň se podfond zavázal poskytnout této společnosti příspěvek mimo základní kapitál až do výše 528,885 tis. Kč (21 mil. Eur).

Společnost SOLEK ROMANIA SERVICES SRL je dodavatelem pro jeden z projektů podfondu. Společnost má s projektovou společností čistě komerční vztah, založený na smluvním plnění, bez vlivu na potenciální závazky podfondu.

Název produktu: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company Renewables podfond (dále jen „**Podfond**“ nebo také „**finanční produkt**“)

Identifikační číslo právnické osoby: 05154537

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační system stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

☐ **Ano**	☒ **Ne**
☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ___%	☐ **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné
	☐ investice se sociálním cílem
☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ___%	☒ Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Podfond cílí především na investice zaměřené na obnovitelné zdroje energie zejména na území Evropy. Patří sem, nikoliv však výlučně, investice do fotovoltaických, větrných, vodních a geotermálních elektráren, bioplynových stanic, bateriových úložišť a souvisejících služeb, v jejichž rámci finanční produkt sleduje své environmentální vlastnosti.

Investice do Renewabes Podfondu ve sledovaném období směřovaly k výstavbě solární elektrárny v Rumunsku.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Environmentální

Pravidelný monitoring výroby

V roce 2024 probíhala výstavba. Zkušební provoz se předpokládá v 1Q 2025. K monitoringu výroby v referenčním období nedošlo, nicméně odhadovaná roční výroba bezemisní energie je 61.232 MWh.

Vyhodnocování dopadů výstavby

V rámci vyhodnocení dopadů výstavby investic v roce 2024 bude provedeno posouzení životního cyklu na základě dat o výstavbě. Intenzita skleníkových plynů ve státech, ve kterých je investováno byla 142,71 t CO_2e/GDP (mEUR) (Rumunsko za rok 2023).

Sociální

Osvěta odborné veřejnosti

V roce 2024 proběhlo několik investičních konferencí s cílem vychovávat a vzdělávat kvalifikované investory, kde bylo představeno celé portfolio podfondů včetně Renewables. Celkem bylo osloveno přes 1000 osob.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Governance

Soulad s legislativními požadavky

Během referenčního období dbal management Podfondu na dodržování legislativních, správních i provozních požadavků investice.

…a ve srovnání s předchozími obdobími?

V předchozích obdobích nebyly ukazatele sledovány.

Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Jak udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, významně nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?

Podfond nemá cíl udržitelných investic.

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

N/A

Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

N/A

Taxonomie EU stanoví zásadu „významě nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významě nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria Unie pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významě poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.

Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Finanční produkt nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, a to z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů za dané referenční období. Některé údaje o nepříznivých dopadech na udržitelnost finančního produktu vyžadují sběr dat nad rámec údajů v tuto dobu dostupných (např. údaje o biodiverzitě aj.) Fond bude sběr dat zavádět postupně v průběhu následujícího období.

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.3.2024 – 31.12.2024

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Nákup 75% podílu společnosti Gogosu Solar	Energetika	0,12 %	Česká republika
Poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti Gogosu Solar	Energetika	7,53 %	Česká republika
Poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti Gogosu Solar	Energetika	12,56 %	Česká republika
Poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti Gogosu Solar	Energetika	30,45 %	Česká republika
Poskytnutí příplatku mimo ZK společnosti Gogosu Solar	Energetika	18,22 %	Česká republika
Nákup 25 % podílu společnosti Gogosu Solar	Energetika	22,8 %	Česká republika

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Podíl investic souvisejících s udržitelností, v rámci finančního produktu, činil v referenčním období 53 % z celkových aktiv Podfondu.

Jaká byla alokace aktiv?

Podfond je zaměřen na investice do OZE. Následuje procentuální přehled alokace aktiv vs NAV (Net Asset Value) v EUR a k 31.12. 2024:

46,993 % hotovost

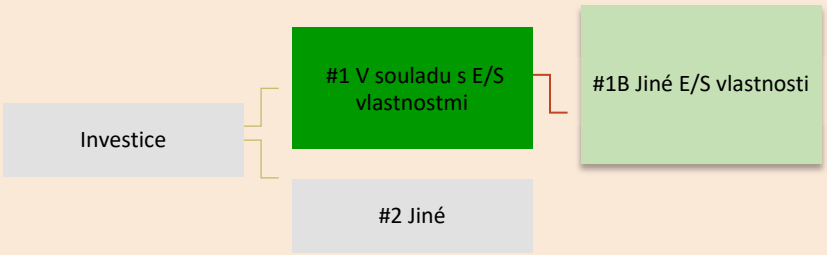
0 % dluhopisy

53,007 % majetkové účasti

Kritéria pro **fosilní plyn** zahrnují omezení emisí a přechod na obnovitelnou energii nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035, aby byla v souladu s taxonomií EU. V případě **jaderné energie** zahrnují kritéria komplexní pravidla pro bezpečnost a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním u cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úrovně emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie **#2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

Do kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** patří:
- podkategorie **#1A Udržitelné** zahrnující environmentálně a sociálně udržitelné investice,
- podkategorie **#1B Jiné E/S vlastnosti** zahrnující investice, které jsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi a nekvalifikují se jako udržitelné investice.

V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?

Investice byly provedeny do obnovitelných zdrojů energie, jmenovitě FVE, tedy energetika – sekundární sektor.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:
- **obratu** znázorňující, jak „zelené“ jsou společnosti, do nichž je investováno, dnes,
- **kapitálových výdajích** (CapEx) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, relevantní pro přechod na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OpEx) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.

Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Záměrem Produktu není provádět udržitelné investice.

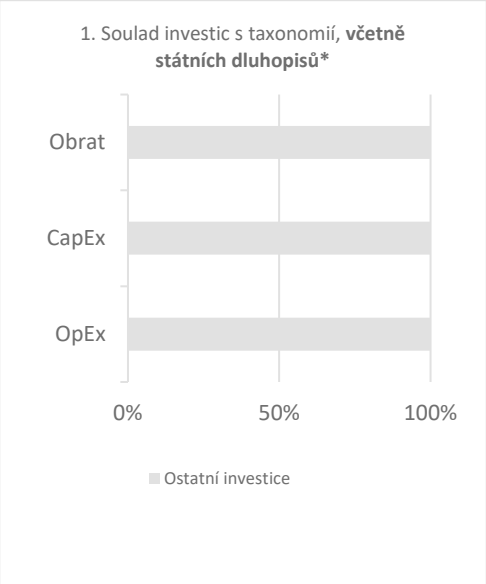
Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU[1]?

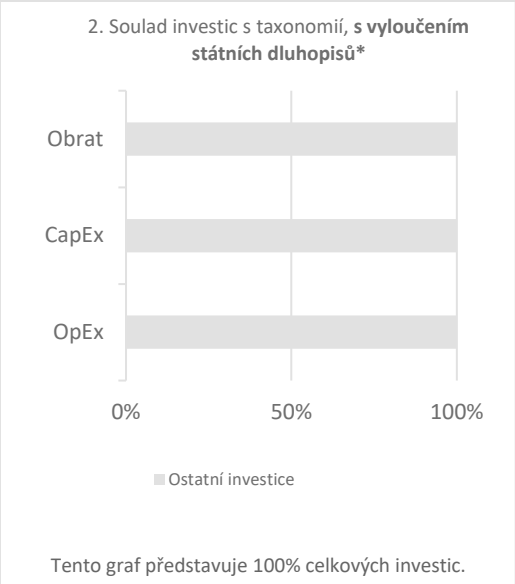
☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státnch dluhopisů.





* *Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.*

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

Z důvodu nedostatku informací a zdrojů za dané referenční období nelze podíl investic do přechodných a podpůrných činností určit. Cílem fondu není sledovat podíl investic v

[1] Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlivka v levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

souladu s EU taxonomií ani jako celek, ani jako podpůrné a přechodné činnosti, z tohoto důvodu zjišťování souladu jednotlivých investic neprobíhá.

- ***Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?***

N/A

Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Finanční produkt nesleduje soulad s taxonomií EU, tedy procentuální vyjádření souladu činí 0 %.

Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Finanční produkt nesleduje soulad sociálně udržitelných investic, tedy procentuální vyjádření podílu činí 0 %.

Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Investice spadající do kategorie „jiné“ byly především spojeny s investicemi do nástrojů peněžního trhu dle současné alokace aktiv. V rámci těchto investic za referenční období vzhledem k povaze investic a nedostatku informací nelze za referenční období určit stav environmentálních nebo sociálních záruk. Cílem fondu není sledovat podíl investic v souladu s EU taxonomií ani jako celek, zjišťování minimálních ES záruk jednotlivých investic z tohoto důvodu neprobíhá.

Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Bylo dohlíženo na včasnou výstavbu včetně dodržení bezpečnostních podmínek při výstavbě a minimalizace dopadů na životní prostředí v rámci platné platné legislativy.

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.

Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?

Tento finanční produkt si vzhledem ke své klasifikaci nezvolil žádnou referenční hodnotu.

- ***Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad s referenční hodnotou s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?***

N/A

- ***Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?***

N/A

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RENEWABLES PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

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

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 RENEWABLES 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 2024, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 5. února 2024 do 31. prosince 2024 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 RENEWABLES podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 5. února 2024 do 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje vznik podfondu dne 5. února 2024 a období účetní závěrky od 5. února 2024 do 31. prosince 2024. Podfond proto nemá srovnatelné období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

61DE001EA59D8B0603FB73D60FF9F76A

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

61DE001EA59D8B0603FB73D60FF9F76A

WOOD & COMPANY CEE LOGISTICS DEVELOPMENT SUB-FUND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
ISIN	CZ0008052305
Vznik podfondu	23.04.2024
Zánik podfondu	17.09.2024
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Reinvestiční

CHARAKTERISTIKA:

Podfond byl zaměřen především na výstavbu kvalitních logistických, průmyslových a komerčních areálů v regionu střední a východní Evropy.

Na základě rozhodnutí managementu v souvislosti se změnou investičních záměrů Fondu nikdy tento podfond nezahájil investiční činnost a nedošlo k úpisu investičních akcií.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY CEE LOGISTICS DEVELOPMENT SUB-FUND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 17. ZÁŘÍ 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČ:	**751 64 728**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

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

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

WOOD & Company CEE Logistics Development sub-fund

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 17. září 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 23.4.2024 DO 17.9.2024 364

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 17.9.2024 365

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....366

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 17.9.2024 367

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU....369
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 369

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 371
2.1. Účetní principy 371
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 371
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku 371
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 372
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu....375
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 375
2.5. Finanční nástroje....375
2.6. Daně....378
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy....378
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 379
2.9. Investiční akcie Podfondu 379
2.10. Regulační požadavky....379

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 380
3.1. Čisté úrokové výnosy 380
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 380
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací....380

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI....381
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 381
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům....381
4.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou 381
4.4. Ostatní finanční pasiva....381
4.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 381
4.6. Informace o segmentech....382

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU....383

6. FINANČNÍ NÁSTROJE....384

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 385

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII....387

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 388
9.1. Klíčové vedení Podfondu 388
9.2. Ostatní spřízněné osoby....388

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY....389

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 390

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY....391

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 23.4.2024 DO 17.9.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	23.4.2024-17.9.2024
Výnosy z úroků	3.1	0
Náklady na úroky		0
Náklady na poplatky a provize	3.2	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	0
Správní náklady		0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**0**
Daň z příjmů		0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**0**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		0

Čistý zisk na akcii je v období 23.4.2024-17.9.2024: 0 Kč. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 17.9.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	17.9.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	0
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	0
AKTIVA CELKEM		**0**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	17.9.2024
Ostatní finanční pasiva	4.4	0
Splatná daň z příjmů		0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		**0**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.5	0
PASIVA CELKEM		**0**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	17.9.2024
Zůstatek na začátku období	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	0
Vydané během období	0
Odkoupené během období	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	0
Zůstatek na konci období	**0**

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 17.9.2024

(v tisících Kč)

	17. září 2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	
Zisk před zdaněním	0
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	0
Změna stavu aktiv a pasiv	0
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	0
Ostatní finanční aktiva	0
Ostatní finanční pasiva	0
Úhrada daně z příjmů	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**0**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	
Nabytí stálých aktiv	**0**
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	**0**
Přijaté dividendy a jiné výplaty	**0**
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	
Investiční akcie vydané	0
Investiční akcie odkoupené	**0**
Vyplacené dividendy	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	0
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**0**
Kurzové rozdíly v hotovosti	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**0**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 23.4.2024 DO 17.9.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company CEE Logistics Development sub-fund (dále jen „Podfond“) byl vytvořen jako podfond investičního fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 23. dubna 2024. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou. Dne 17. září 2024 došlo k výmazu fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností.

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

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

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

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 17. září 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner

místopředseda	Radovan Sukup
člen	Martin Šmigura

K 17.9.2024 nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 17.9.2024 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

2.1. Účetní principy

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

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

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

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 17.9.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

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

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

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

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

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

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

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

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

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

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

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 7 této účetní závěrky.

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

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

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

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

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

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

- Jde o finanční derivát

- Jde o finanční závazky k obchodování

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

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

Výnosy z finančních aktiv

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

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

2.6. Daně

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

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

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

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu.

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležící držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 12x ročně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

Vydané investiční akcie Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí vydané Podfondem splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií.

Detailnější popis obsahuje kapitola 4.5 a statut Fondu.

2.10. Regulační požadavky

Fond a jeho podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky, sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

Čisté úrokové výnosy představují zejména úroky z poskytnutých půjček. Podfond k 17.9.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

Náklady na poplatky a provize představují zejména náklady na obhospodařování majetku Podfondu.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	17.9.2024
Kurzové rozdíly	0
Přecenění majetkových cenných papírů	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**0**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 17.9.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	0
zůstatky na běžných účtech	0
ostatní pohledávky	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**0**

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond neposkytuje půjčku společnostem, ve kterých má rozhodující vliv.

4.3. Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

Podfond nedržel k 17.9.2024 žádný podíl v nemovitostních společnostech.

4.4. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 17.9.2024
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	0
Závazky vůči depozitáři	0
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	0
Ostatní finanční pasiva celkem	**0**

Ostatní pasiva jsou oceňována naběhlou hodnotou s výjimkou Reálné hodnoty měnových obchodů, které Podfond oceňuje reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

4.5. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál. Investiční akcie Podfondu jsou vykazovány v položce Čistá hodnota aktiv držitelům investičních akcií.

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného prodeje investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. Cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě pololetně stanovované prodejní ceny.

4.6. 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.

K 17.9.2024 Podfond nemá žádné výnosy.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Podfond nevykazoval k 17. září 2024 hodnoty předané k obhospodařování.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 17.9.2024 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
K 17. září 2024	
Peníze a peněžní ekvivalenty	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	0
Finanční aktiva celkem	**0**
Ostatní finanční pasiva	0
Finanční závazky celkem	**0**

Z činností Podfondu vyplývá řada finančních rizik: tržní riziko, úvěrové riziko a riziko likvidity. Účetní závěrka neobsahuje veškeré finanční údaje o řízení rizik a další informace, které jsou vyžadované pro roční účetní závěrku.

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

Finanční aktiva a finanční závazky k obchodování a ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výnosům a nákladům jsou v souladu s účetními pravidly vykazována v reálné hodnotě.

Podfond klasifikuje ocenění reálnou hodnotou za použití hierarchie reálné hodnoty, jež odráží významnost vstupů použitých při ocenění. Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2024	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	**0**	**0**	**0**	**0**
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0	0	0
Majetkové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	0	0	0	0
Celkem	**0**	**0**	**0**	**0**

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2024	Majetkové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	**0**
Nákup	0
Splacení	0
Prodeje	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	0
Konečný zůstatek	**0**

Následující tabulka shrnuje způsob, jakým je pro finanční aktiva a finanční závazky reálná hodnota stanovena (zejména metoda stanovení reálné hodnoty a vstupy použité pro ocenění):

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl k 17.9.2024: 0 tis. Kč.

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

Základní a zředěný čistý zisk z pokračující činnosti na běžnou akcii byl určen následovně:

	17.9.2024
Čitatel (tis. Kč)	0
Zisk/ (ztráta) po zdanění	0
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)	0
Základní	0
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)	0
Základní	**0**

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

O aktivitách Podfondu rozhoduje klíčové vedení Fondu, které zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Podfondu. Během účetního období Podfond nevyplatil členům klíčového vedení žádné odměny.

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v období od 23.4.2024 do 17.9.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 17. září 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V období od 23.4.2024 do 17.9.2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

K datu 17. září 2024 byly ze seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného podle § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech vymazány u Fondu údaje o podfondu s označením WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY CEE LOGISTICS DEVELOPMENT SUB-FUND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

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 CEE Logistics Development 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 17. září 2024, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 23. dubna 2024 do 17. září 2024 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 CEE Logistics Development podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 17. září 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 23. dubna 2024 do 17. září 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje vznik podfondu dne 23. dubna 2024, jeho výmaz ze seznamu investičních fondů dne 17. září 2024 a období účetní závěrky od 23. dubna 2024 do 17. září 2024. Podfond proto nemá srovnatelné období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrky a naše zprávy auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu.

Náš výrok k účetní závěrce podfondu se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky podfondu seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou podfondu či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky podfondu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

6043A09860C9EB43D597A4D48519F757

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce podfondu, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou podfondu.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

6043A09860C9EB43D597A4D48519F757

WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

	2024
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

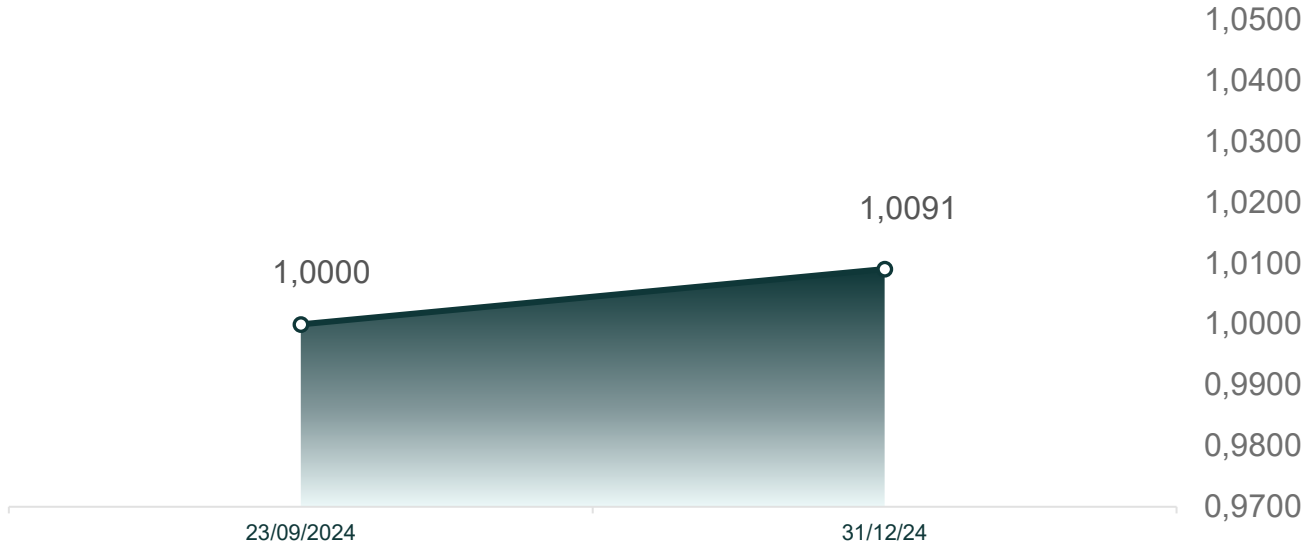
CHARAKTERISTIKA:

Strategie fondu WOOD & Company Residential podfond zahrnuje investice do výstavby moderních rezidenčních projektů v atraktivních lokalitách širšího centra Prahy.

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 developmentem jsou u podfondu vyvažována dlouhodobě cíleným nadprůměrným výnosem 15 % p.a.

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2024 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



ČISTÁ HODNOTA AKTIV PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ UPLYNULÉ OBDOBÍ

	2024
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	27,361,539
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.0091
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	1.0081

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 9,094,500 kusů investičních akcií Residential podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 454,313,361 kusů investičních akcií Residential podfondu CZK třídy.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období nevygeneroval Residential podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ani výkonnostní odměnu. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře účtovala za sledované období částku 106 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora za sledovaném období účtovala částku 153 tis. Kč.

ÚDAJE O MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

ISIN / interní označení	Název	Pořizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
bú-EUR	běžný účet v EUR	8,095,534	8,095,554	29.6
UVA000160133	poskytnutá půjčka SATPO Invest V	6,551,519	6,587,916	24.1
UVA000159147	poskytnutá půjčka CRE WOOD Vackov	4,923,566	4,995,286	18.2
UVA000160131	poskytnutá půjčka Citi Home Project II	4,764,741	4,791,212	17.5
bú-CZK	běžný účet v CZK	1,578,533	1,578,533	5.8
UVA000159305	poskytnutá půjčka WOOD Global Services	853,881	852,346	3.1
UVA000159789	poskytnutá půjčka Rezidence Laurová	476,474	479,621	1.8

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2024 dosahovala hodnoty 1.0007. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

V souladu s předmětnými ustanoveními nařízení SFDR a nařízení o taxonomii uvádíme následující. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

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 25. dubna 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	**Podpis**
Petr Beneš člen představenstva	
Miroslav Nosál 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 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek **Strana**

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 404

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024 405

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ....406

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024 407

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU 409
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu 409

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 411
2.1. Účetní principy 411
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024 412
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku 412
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti 412
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu 415
2.4. Zachycení operací v cizích měnách 415
2.5. Finanční nástroje 415
2.6. Daně 418
2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy 419
2.8. Emitované dluhové cenné papíry 419
2.9. Investiční akcie Podfondu 419
2.10. Regulační požadavky 419

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU 420
3.1. Čisté úrokové výnosy 420
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí 420
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací 421
3.4. Správní náklady 421

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI 422
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty 422
4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům 422
4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou 422
4.4. Ostatní finanční aktiva 422
4.5. Ostatní finanční pasiva 423
4.6. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií 423
4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek 424
4.8. Informace o segmentech 425

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU 426

6. FINANČNÍ NÁSTROJE 427

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU 430

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII 432

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 433
9.1. Klíčové vedení Podfondu 433
9.2. Ostatní spřízněné osoby 433

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 434

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 435

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 436

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024
Výnosy z úroků	3.1	6,280
Náklady na úroky	3.1	0
Výnosy z dividend		0
Náklady na poplatky a provize	3.2	-130
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	3.3	-481
Správní náklady	3.4	-153
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**5,516**
Daň z příjmů	4.7	-276
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**5,240**
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		**5,240**

Čistý zisk na akcii je v roce 2024 0.01 Kč. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole *8 Zisk / Ztráta na akcii.*

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	243,642
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	4.2	445,935
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	4.3	0
Ostatní finanční aktiva	4.4	6
AKTIVA CELKEM		**689,583**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024
Ostatní finanční pasiva	4.5	207
Daňové závazky		276
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		483
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	4.6	689,100
PASIVA CELKEM		**689,583**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období
Zůstatek na začátku období	**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	5,240
Vyplacený podíl na zisku	0
Vydané během období	683,585
Odkoupené během období	0
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	275
Zůstatek na konci období	**689,100**

Podfond nemá vlastní kapitál, proto nesestavuje výkaz o změnách vlastního kapitálu.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	
Zisk před zdaněním	5,516
Kurzové zisky a ztráty z vydaných investičních akcií	275
Změna stavu aktiv a pasiv	0
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	0
Ostatní finanční aktiva	-6
Ostatní finanční pasiva	207
Úhrada daně z příjmů	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**5,992**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	
Nabytí stálých aktiv	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-445,935
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**-445,935**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	
Investiční akcie vydané	683,585
Investiční akcie odkoupené	0
Vyplacené dividendy	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**683,585**
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	**243,642**
Kurzové rozdíly v hotovosti	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	**0**
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**243,642**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 9.9.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company Residential podfond (dále jen „Podfond“) byl vytvořen jako podfond investičního fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“).

Funkci administrátora vykonává na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 9. září 2024. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

Fond shromažďuje na účet Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfondu.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19.8.2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Ve smyslu Zákona je Podfond fondem kvalifikovaných investorů. Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky.

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Fondem.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018 a ve znění pozdějších dodatků k této smlouvě.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner

místopředseda	Radovan Sukup
člen	Martin Šmigura

K 31.12.2024 nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

K 31.12.2024 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetní standardy 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 31.12.2024.

Podfond vznikl 9.9.2024, proto nejsou v této výroční finanční zprávě uvedeny údaje za srovnatelné období.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují za předpokladu schopnosti Fondu pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka vychází ze zásady oceňování majetku historickými cenami s výjimkou těch finančních aktiv a finančních závazků, která jsou v souladu s účetními standardy IFRS oceňována reálnou hodnotou.

Účetní závěrka Podfondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií, výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Sestavení účetní závěrky Podfondu vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit. Klíčovými zdroji nejistoty je reálná hodnota finančních aktiv a závazků Podfondu. Bližší informace o způsobu stanovení reálné hodnoty a dopadu změn jednotlivých vstupů jsou uvedeny v kapitole 7.

Funkční měnou i měnou vykazování Podfondu je česká koruna (Kč); údaje v této účetní závěrce jsou vykazovány s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

  Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

  Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

  Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

  Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

  Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

Uplatňování nových pravidel nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu v následujících obdobích.

b) Následující standardy a úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU:

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- 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 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 týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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.

- 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.

- 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.

Podfond se rozhodl nepoužívat nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti. Jak je uvedeno výše, Podfond neočekává, že by použití výše uvedených standardů a interpretací mělo významný dopad na účetní závěrku.

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

U pohybů finančních prostředků se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den připsání (resp. snížení) prostředků na bankovní účet.

U nákupů a prodejů finančních aktiv se za okamžik uskutečnění obchodního případu považuje den vypořádání obchodu.

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlašovaným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kurzových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

2.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují ve výkazu o finanční pozici v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. V případě finančních nástrojů, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se toto ocenění zvýší o transakční náklady přímo přiřaditelné obstarání nebo vydání finančních nástrojů.

Následně po prvotním vykázání jsou finanční aktiva a finanční závazky oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu banky pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje v případě, že Podfondu vyprší smluvní práva na peněžní toky z finančních aktiv, nebo převede práva na přijetí smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nebo ve kterém Podfond nepřenáší ani si neuchová v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nezachová si kontrolu nad finančním aktivem. Finanční závazek je odúčtován, když závazky Podfondu určené ve smlouvě vyprší, jsou splněné nebo zrušené.

Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, finanční aktiva k obchodování a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni, kdy se Podfond zaváže k prodeji těchto aktiv.

Investiční nástroje v naběhlé hodnotě jsou odúčtovány ke dni, kdy je Podfond prodá. Pokud byla kontrola nad investičními nástroji v naběhlé hodnotě převedena na třetí stranu, je účetní hodnota vyřazených aktiv v naběhlé hodnotě nejprve upravena prostřednictvím tvorby nebo rozpuštění opravné položky do zisku nebo ztráty na prodejní cenu nebo hrubou účetní hodnotu, podle toho, která z obou hodnot je nižší.

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Podfond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. 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 zahájit svoji činnost investicí do developerského projektu rezidenční výstavby Vackov s více než 1100 byty. 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 je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držená Podfondem jsou tedy zařazeny do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 7 této účetní závěrky.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoulad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených poskytnutých úvěrů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu o úplném výsledku vykázány samostatně na řádku Výnosy z úroků. Úrokové výnosy z těchto úvěrů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.

2.6. Daně

Splatná daň běžného období představuje daň vypočtenou na základě zdanitelných příjmů za rok za použití daňové sazby účinné k datu sestavení výkazu o finanční situaci a veškeré úpravy závazku z daně z příjmu za předcházející období.

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdíly pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se reviduje ke konci každého účetního období a snižuje do výše, kdy již není pravděpodobné, že vznikne dostatečný zdanitelný zisk, vůči kterému by bylo možné celou pohledávku nebo její část započítat.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

2.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu.

Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

2.8. Emitované dluhové cenné papíry

Emitované dluhové cenné papíry se prvotně oceňují reálnou hodnotou upravenou o přímé náklady emise. Následně jsou přeceňovány na reálnou hodnotu. Od okamžiku vypořádání emise do okamžiku splatnosti se emisní cena postupně zvyšuje o nabíhající úrokové náklady spojené s emitovanými dluhopisy.

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

2.9. Investiční akcie Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležící držitelům investičních akcií a počtu celkově vydaných investičních akcií. Čistá hodnota aktiv je stanovena 1x ročně, a to ke dni 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 4.6 a statut Fondu.

2.10. Regulační požadavky

Fond a jeho podfondy podléhají regulaci a dohledu ze strany České národní banky, sekce pro dohled nad kapitálovým trhem. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2024
Výnosy z úroků	**6,280**
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	4,057
Náklady na úroky	0
Čisté úrokové výnosy celkem	**6,280**

Podfond k 31.12.2024 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2024
Výnosy z poplatků a provizí	**0**
Náklady na poplatky a provize	-130
na výkon funkce depozitáře	-106
náklady na obhospodařování majetku podfondu	0
ostatní	-24
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	**-130**

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 poplatek, 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.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2024
Kurzové rozdíly	-481
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	**-481**

3.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024
Náklady na audit	-153
Správní náklady celkem	**-153**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	243,642
zůstatky na běžných účtech	243,642
ostatní pohledávky	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**243,642**

4.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky těmto společnostem:

Název společnosti	31.12.2024
CRE WOOD Vackov Land I s.r.o.	125,806
Rezidence Laurová s.r.o.	12,079
Citi Home Project II, s.r.o.	120,667
SATPO Invest V, a.s.	165,917
WOOD Global Services LTD	21,466
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	**445,935**

Pohledávky z poskytnutých půjček jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů (úroveň 2).

Půjčka společnosti Citi Home Project II je zajištěna zástavním právem k nemovitým věcem.

4.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond nedržel k 31.12.2024 žádný podíl ve nemovitostních společnostech.

4.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 6 tis. Kč.

4.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	0
Závazky vůči depozitáři	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	152
Ostatní závazky	2
Ostatní finanční pasiva celkem	**207**

4.6. 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 výší zisku nebo ztráty z přecenění zajišťovacích měnových operací, výkonnostní odměnou a daňovou povinností CZK Třídy. Algoritmus výpočtu vah, které slouží k rozdělení mezi CZK a EUR Třídu, je blíže popsán ve statutu Fondu.

Vydané investiční akcie Podfondu v ks a i tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	9,094,500	454,313,361	**463,407,861**
v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2024	231,122	457,978	**689,100**
NAV k 31.12.2024	**1.0091**	**1.0081**	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 9. září 2024	**0**	**0**	**0**
Investiční akcie vydané	9,094,500	454,313,361	**463,407,861**
Investiční akcie odkoupené	0	0	**0**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**9,094,500**	**454,313,361**	**463,407,861**

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 9. září 2024	**0**		**0**
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	1,575	3,665	**5,240**
Investiční akcie vydané	229,272	454,313	**683,585**
Investiční akcie odkoupené	0	0	**0**
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	275	0	**275**
Zůstatek k 31. prosinci 2024	**231,122**	**457,978**	**689,100**

4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

	2024 tis. Kč
Zisk / (ztráta) před zdaněním	5,516
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	276
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	0
Daňový vliv ostatních odpočtů	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	**276**

- Z toho odložená daň	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2024 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

4.8. 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.

5. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2024 ve výši 689,583 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2024 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	Celkem
K 31. prosinci 2024	
Peníze a peněžní ekvivalenty	243,642
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	445,935
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	0
Ostatní finanční aktiva	6
Finanční aktiva celkem	**689,583**
Ostatní finanční pasiva	207
Daňové závazky	276
Finanční závazky celkem	**483**

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 Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

Jednotlivá investiční rozhodnutí jsou na základě volné úvahy činěna portfolio manažerem, který je povinen dodržovat investiční strategii stanovenou statutem a podrobně vymezenou a schválenou investičním výborem.

Dodržování limitů je kromě pravidel vnitřního kontrolního systému zabezpečeno kontrolní činností a dohledem depozitáře v souladu se zákonem a statutem Podfondu.

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 6, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu min. 7 let. Podfond je denominován v eurech a v korunách českých.

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 6, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání.

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
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	243,642	0	0	0	0	243,642
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	308,050	12,079	125,806	0	445,935
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	6	0	0	0	0	6
Aktiva celkem	**243,648**	**308,050**	**12,079**	**125,806**	**0**	**689,583**
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	689,100	689,100
Ostatní finanční pasiva	207	0	0	0	0	207
Daňové závazky	276	0	0	0	0	276
Pasiva celkem	483	0	0	0	689,100	689,583
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2024	**243,165**	**308,050**	**12,079**	**125,806**	**-689,100**	**0**

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je zařazena do kategorie Nespecifikováno vzhledem k tomu, že u ní nelze určit dobu splatnosti.

Úroveň krátkodobých finančních prostředků je dostatečná k pokrytí potřeb Podfondu v krátkodobém horizontu.

TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko představuje v případě Podfondu riziko, že dojde ke změně reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků způsobené změnou měnových kurzů, úrokových sazeb nebo jiných faktorů specifických pro určitý finanční nástroj.

MĚNOVÉ RIZIKO

Podfond může investovat do investičních nástrojů v jiné měně, než je měna Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů.

Analýza citlivosti měnového rizika

Společnost pravidelně vyhodnocuje možný dopad změn měnových kurzů do úplného výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. Následující tabulka shrnuje dopad změn měnových kurzů do výkazu o úplném výsledku a čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií. (v tis. Kč.) při změně kurzu CZK vůči EUR o +/- 10 procent.

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.

7. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

Finanční aktiva a finanční závazky k obchodování a ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti výnosům a nákladům jsou v souladu s účetními pravidly vykazována v reálné hodnotě.

Podfond klasifikuje ocenění reálnou hodnotou za použití hierarchie reálné hodnoty, jež odráží významnost vstupů použitých při ocenění. Hierarchie reálné hodnoty má následující úrovně:

a. kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),

b. jiné vstupy než kotované ceny obsažené v úrovni 1, které jsou pozorovatelné pro aktivum nebo závazek buď přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jsou odvozené od cen) (úroveň 2),

c. vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2024	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	0	0	0	0
Finanční aktiva k obchodování	0	0	0	0
- Reálná hodnota finančních derivátů	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	445,935	0	445,935	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
Celkem	**445,935**	**0**	**445,935**	**0**

Následující tabulka shrnuje způsob, jakým je pro finanční aktiva a finanční závazky reálná hodnota stanovena (zejména metoda stanovení reálné hodnoty a vstupy použité pro ocenění):

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Nekotované majetkové cenné papíry	3	Výnosová metoda vycházející z očekávaných peněžních toků diskontovaných průměrnými náklady na kapitál (WACC)	Hodnota parametru WACC stanovená pomoci CAPM modelu Výše očekávaných peněžních toků vycházející z očekávaného růstu tržeb	Zvýšení parametru WACC by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů Snížení očekávaného růstu tržeb by vedlo k poklesu reálné hodnoty nekotovaných podílových listů
Poskytnuté půjčky	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Emitované dluhopisy	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Ostatní finanční pasiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A

8. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

Základní a zředěný čistý zisk z pokračující činnosti na běžnou akcii byl určen následovně:

	2024
Čitatel (tis. Kč)	
Zisk/ (ztráta) po zdanění	5,240
Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)	
Základní	463,407,861
Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)	
Základní	**0.01**

9. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

9.1. Klíčové vedení Podfondu

O aktivitách Podfondu rozhoduje klíčové vedení Fondu, které zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Podfondu. Během účetního období Podfond nevyplatil členům klíčového vedení žádné odměny.

9.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 9.9.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

10. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

11. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky došlo v podfondu k úplnému splacení poskytnutých půjček společnostem WOOD Global Services a Rezidence Laurová Holding.

Na půjčce poskytnuté společnosti SATPO Invest došlo k několika změnám, a to ke změně úrokové sazby z 10 % p.a. na 8 % p.a., k prodloužení splatnosti úvěru až do 31.12.2026 a ke snížení úročené jistiny o 60 mil. Kč. Za 60 mil. Kč byl pořízen 60% podíl ve společnosti SATPO Invest (akcie v hodnotě 1,2 mil Kč) a současně poskytnut příspěvek mimo ZK společnosti SATPO Invest (58,8 mil. Kč).

Podfond poskytl půjčku společnosti CRE WOOD Vackov 1 s.r.o. ve výši 130,250 mil. Kč.

Podfond uzavřel smlouvu s WOOD and Company Financial Services na přijetí úvěru až do výše 75 mil. Kč, Residential podfond doposud nepodal žádost na čerpání.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RESIDENTIAL PODFOND

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

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 2024, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií a výkazu o peněžních tocích za období od 9. září 2024 do 31. prosince 2024 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 2024 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 9. září 2024 do 31. prosince 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 1. přílohy účetní závěrky, který popisuje vznik podfondu dne 9. září 2024 a období účetní závěrky od 9. září 2024 do 31. prosince 2024. Podfond proto nemá srovnatelné období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k podfondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrky a naše zprávy auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu.

Náš výrok k účetní závěrce podfondu se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky podfondu seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou podfondu či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky podfondu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

1AE8DD1B61F0975E4915273BA95119A7

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce podfondu, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou podfondu.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku 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 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY

Od 01.01.2024 do 31.12.2024 vykonávaly pro Fond a jím vytvořené podfondy činnost obchodníka s cennými papíry následující instituce:

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
- Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
- WOOD & Company Financial Services, a.s., Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva**“). V souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „**ZOK**“) představenstvo společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00, IČO: 051 54 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 21649 (dále jen „**Zpracovatel**“) za účetní období 1.1.2024 až 31.12.2024 (dále jen „**Účetní období**“) zpracovalo tuto Zprávu.

Zpracovatel je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi Zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi Zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Propojené osoby**“).

OVLÁDAJÍCÍ A PROPOJENÁ OSOBA

Zpracovatel nemá žádnou ovládající osobu ve smyslu § 74 ZOK, tzn. žádný z akcionářů Zpracovatele nemůže přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Akcionáři Zpracovatele nejednají ve shodě ve smyslu § 78 ZOK. Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, nemůže mít ani tzv. propojené osoby, tedy osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Zpracovatel pro lepší pochopení vztahů týkajících se této Zprávy doplňuje, že do prosince 2019 byl součástí podnikatelského seskupení WOOD & Company Group S.A., která byla jeho ovládající osobou. Proto další, WOOD & Company Group S.A. ovládané, společnosti byly vůči Zpracovateli do prosince 2019 v postavení tzv. propojených osob. Tento stav byl ale změněn v důsledku převodu majetkových práv k akciím Zpracovatele na současné akcionáře (viz v detailu níže).

Zpracovatel nad rámec Zprávy dále uvádí, že je ovládající osobou ve společnostech, které jsou součástí majetku jednotlivých podfondů, které Zpracovatel vytváří. Tyto společnosti nejsou v této Zprávě uvedeny, neboť se nejedná o společnosti, které by Zpracovatele ovládaly, resp. jednalo by se o společnosti, které jsou ovládány stejnou osobou jako Zpracovatel. Ve zprávách o vztazích jednotlivých společností patřících k podfondům je v souladu se ZOK uveden Zpracovatel jako ovládající osoba.

AKCIONÁŘI ZPRACOVATELE

- **Renaissance Finance S.A.**

  Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

- **Maidford Finance S.A.**

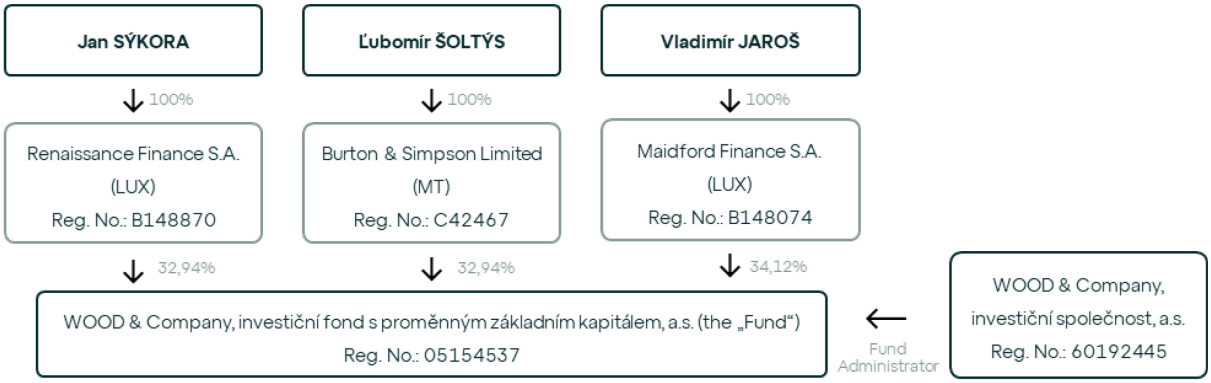
  Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

- **BURTON & SIMPSON Limited**

  Sídlo: Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta

SCHÉMA OSOB, JEJICHŽ VZTAHY JSOU VE ZPRÁVĚ POPISOVÁNY V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Níže uvedené schéma zobrazuje vztahy mezi Zpracovatelem a osobami nakládajícími s hlasovacími právy.



STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI, ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ:

Zpracovatel je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, orgány Zpracovatele jsou dozorčí rada, představenstvo, investiční výbory a výbor pro audit. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Zpracovatele.

Společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., která do 12.12.2018 vykonávala funkci obhospodařovatele a individuálního statutárního orgánu Zpracovatele, od tohoto data vykonává funkci administrátora Zpracovatele.

Zpracovatel je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Zpracovatele je investovat prostřednictvím podfondů do aktiv definovaných ve statutu Zpracovatele a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

Akcionáři Zpracovatele rozhodují v otázkách vyhrazených valné hromadě Zpracovatele prostřednictvím svých hlasovacích práv, které odpovídají velikosti jejich podílů. Jednotlivé podíly činí v případě akcionáře Renaissance Finance S.A cca 32,94 %., dále v případě BURTON & SIMPSON Limited cca 32,94 % a u Maidford Finance S.A. cca 34,12 %. Dohromady tedy vlastní tito tři akcionáři 100 % zakladatelských akcií Zpracovatele. Akcionáři Zpracovatele nejednají ve shodě.

JEDNÁNÍ UČINĚNÁ V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JINÝCH PROPOJENÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY:

V Účetním období nedošlo k žádnému takovému jednání.

PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO PROPOJENÝMI OSOBAMI

Jelikož Zpracovatel nemá ovládající osobu, resp. ani Propojenou osobu, žádné smlouvy mezi těmito subjekty v Účetním období nevznikly.

Nad rámec povinnosti uložené Zpracovateli v § 82 odst. 2 písm. e) ZOK dále Zpracovatel uvádí, že se společností WOOD & Company investiční společnost, a.s. byla uzavřena smlouva o administraci. Na

základě této smlouvy vykonává pro fond (Zpracovatele) společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. administraci Zpracovatele, resp. jeho podfondů (vizte kapitolu Profil investičního fondu).

POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A §72 ZÁKONA Č. 90/2012 O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH A ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍ ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI:

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 Zpracovatel není součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Zpracovatele převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobu, neměla v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo Propojenou osobu. Proto Zpracovateli nemohla vzniknout v důsledku jednání osob dle předchozí věty v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádná újma.

Předseda představenstva Zpracovatele prohlašuje, že vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Zpracovatelem a případnými osobami s úzkým propojením na Zpracovatele a mezi Zpracovatelem a osobami s nepřímým propojením dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

V Praze dne 26. 3. 2025

Marek Herold
předseda představenstva

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Deloitte Audit s.r.o.
Churchill I
Italská 2581/67
120 00 Praha 2 – Vinohrady
Česká republika

Tel.: +420 246 042 500
DeloitteCZ@deloitteCE.com
www.deloitte.cz

zapsána Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349
IČO: 49620592
DIČ: CZ49620592

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1

ZPRÁVA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „společnost" nebo „fond") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2024, výkazu úplného výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu 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 společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2024 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
Ocenění podílů reálnou hodnotou	
Fond vytvořil podfondy WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company AUP podfond, Wood & Company Blockchain+ podfond, Wood & Company Logistics podfond a Wood & Company Renewables podfond, které jsou vlastníkem podílů v nemovitostních, jiných společnostech a fondech a podíly jsou v účetní závěrce podfondů k 31.12.2024 oceňované v reálné hodnotě.	Na základě našeho posouzení rizika a znalosti odvětví jsme prověřili ocenění podílů na společnostech přímo vlastněnými jednotlivými podfondy. Na provádění auditorských postupů se podíleli odborníci na oceňování. V rámci našich postupů jsme vyhodnotili předpoklady a metodiku použitou vedením a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty podílů. Ve spolupráci s našimi odborníky na oceňování jsme posoudili metodologii ocenění, posoudili jsme, zda použité předpoklady

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte"). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

1520B5269386B0A0CC2B9004EB8013B0

Hlavní záležitost auditu	Způsob řešení
K 31. prosinci 2024 činila výše Finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry (dále jen „podíly") 3,514,063 tis. Kč za WOOD & Company Office podfond, 2,752,569 tis. Kč za WOOD & Company Retail podfond, 2,223,332 tis. Kč za WOOD & Company AUP BRATISLAVA podfond, 378,576 tis. Kč za Wood & Company Blockchain+ podfond, 214,424 tis. Kč za Wood & Company Logistics podfond a 512,893 tis. Kč za Wood & Company Renewables podfond. Pro ocenění podílu byla použita metoda individuálního ocenění majetku a závazků (substanční metoda). Při tomto přístupu k ocenění je tedy určitým způsobem oceněna každá majetková složka. Souhrn jejich hodnot pak tvoří substanční hodnotu majetku společnosti brutto. Hodnota netto je rozdílem mezi celkovou hodnotou individuálně oceněných aktiv a hodnotou závazků. Významným vstupem do ocenění podílu v nemovitostních společnostech reálnou hodnotou je ocenění nemovitostí vlastněných jednotlivými společnostmi, které je provedeno výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitostí je stanovena s použitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování úsudku a použití předpokladů a odhadů a dále spolupráci s odborníky na oceňování. Stanovení výše tržní hodnoty jednotlivých podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy se považuje za hlavní záležitost auditu vzhledem k míře úsudku, jejž muselo vedení Fondu učinit, především v souvislosti se současnou makroekonomickou a geopolitickou situaci. Vzhledem k aktuálně pozorovaným makroekonomickým rizikům a dopadům zhoršené geopolitické situace přetrvává míra nejistoty a míra subjektivity úsudků vedení ve vztahu k účetnímu výkaznictví. Mezi nejvýznamnější úsudky uplatněné při stanovování ocenění podílů v nemovitostních společnostech patří: • stanovení diskontních koeficientů a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu. • u výnosové metody řadíme mezi nejvýznamnější odhady stanovení budoucích peněžních toků souvisejících s pronájmem nemovitostí a diskontní sazby pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků. Vedení poskytlo další informace týkající se metody ocenění finančních nástrojů v kapitole 2.7 účetní závěrky společnosti. Vedení poskytlo další informace týkající se významných účetních úsudků a odhadů v kapitole 2.11 účetní závěrky společnosti.	zohledňují veškerá relevantní rizika a zda byly vhodné s ohledem na historickou zkušenost i budoucí vyhlídky, ekonomické prostředí, situaci na trhu, jakož i naši vlastní znalost postupů používaných ostatními fondy obdobného charakteru. Testovali jsme návrh a provozní účinnost vybraných klíčových vnitřních kontrol, jež vedení Fondu zavedlo k posouzení výše tržní hodnoty jednotlivých společností. Testovali jsme kontroly týkající se pravidelného posuzování a schvalování ocenění nemovitostí a podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy ze strany vedení. S pomocí IT odborníků jsme testovali IT kontroly týkající se přístupových práv a řízení změn příslušných IT aplikací. Na všech obdržených valuačních reportech a podkladech k ocenění nemovitostí a jiných aktiv v portfoliu podfondů WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company AUP podfond, Wood & Company Blockchain+ podfond, Wood & Company Logistics podfond a Wood & Company Renewables podfond jsme posoudili přiměřenost parametrů použitých při stanovení ocenění ve spolupráci s našimi odborníky na ocenění nemovitostí. S ohledem na volatilitu ekonomických scénářů způsobenou současnou geopolitickou situací a aktuálně pozorovaných makroekonomických rizik jsme posoudili předpoklady a metody použité v ocenění podílů, potažmo v ocenění nemovitostí.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční finanční zprávě mimo účetní závěrky a naše zprávy auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo.

Náš výrok k účetní závěrce fondu se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky fondu seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou fondu či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky fondu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce fondu, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou fondu.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

ZPRÁVA O JINÝCH POŽADAVCÍCH STANOVENÝCH PRÁVNÍMI PŘEDPISY

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 19. prosince 2024 určila valná hromada společnosti pro roky 2024, 2025 a 2026.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti, kterou jsme dne 25. dubna 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme společnosti ani jí ovládaným obchodním společnostem neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF"), které se vztahuje na účetní závěrku.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF odpovídá představenstvo společnosti. Představenstvo společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- Návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF.
- Sestavení veškerých účetních závěrek obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací závěr ohledně toho, zdali účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkami historických finančních informací (dále jen „ISAE 3000").

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- Seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF.
- Seznámili jsme se s vnitřními kontrolami společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF.
- Identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s nařízením o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou.
- Na základě toho jsme navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali:

- účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru jsou účetní závěrky společností za rok končící 31. prosince 2024 obsažené ve výroční finanční zprávě ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147

152085269386B0A0CC2B9004EB8013B0

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

Název společnosti:	**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Sídlo:	**náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1**
Právní forma:	**akciová společnost**
IČO:	**051 54 537**

<u>Součásti účetní závěrky:</u>

Výkaz o úplném výsledku

Výkaz o finanční pozici

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 25. dubna 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	**Podpis**
Jiří Hrbáček místopředseda představenstva	
Miroslav Nosál člen představenstva	

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výkazy a příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2024

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024	456
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024	457
VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	458
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024	459
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024	460
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU	461
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	463
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	464
2.1. Účetní principy	464
2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024	464
2.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku	464
2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti	465
2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu	468
2.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování	468
2.5. Zachycení operací v cizích měnách	468
2.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí	468
2.7. Finanční nástroje	469
2.8. Daně	472
2.9. Rezervy	472
2.10. Regulační požadavky	472
2.11. Významné účetní úsudky a odhady	472
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	474
3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize	474
3.2. Čistý úrokový výnos	474
3.3. Osobní náklady	474
3.4. Ostatní správní náklady	475
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	476
4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	476
4.2. Ostatní finanční aktiva	476
4.3. Ostatní finanční pasiva	476
4.4. Základní kapitál	477
4.5. Daň z příjmů	477
5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	479
6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	480
7. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK	481
7.1. Tržní riziko	481
7.2. Úvěrové riziko	481
7.3. Riziko likvidity	482
7.4. Úrokové riziko	484
7.5. Měnové riziko	484
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	486
8.1. Klíčové vedení Společnosti	486

8.2. Ostatní spřízněné osoby 486
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY 487
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ 488
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 489

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	Pozn.	2024	2023
Úrokové výnosy počítané metodou efektivní úrokové míry	3.2	1,988	2,958
Výnosy z poplatků a provizí	3.1	250,670	202,157
Náklady na poplatky a provize	3.1	-102,056	-75,459
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací		1,766	3,693
Osobní náklady	3.3	-21,057	-13,517
Ostatní správní náklady	3.4	-9,955	-8,696
Tvorba rezerv		-265	-34
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		**121,091**	**111,102**
Daň z příjmů	4.5	-25,691	-21,298
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		**95,400**	**89,804**
Ostatní úplný výsledek		**0**	**0**
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		**95,400**	**89,804**

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2024

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.1	98,081	10,692
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům		0	0
Ostatní finanční aktiva	4.2	152,729	134,298
Náklady a příjmy příštích období		73	238
Oběžná aktiva celkem		**250,883**	**145,228**
Pohledávky z daně z příjmů		0	618
Odložená daňová pohledávka	4.5	256	150
Dlouhodobá aktiva celkem		**256**	**768**
Aktiva celkem		**251,139**	**145,996**

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Základní kapitál	4.4	8,500	8,500
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta) minulých let		104,804	15,000
Zisk / (ztráta) běžného období	5	95,400	89,804
Vlastní kapitál celkem		**208,704**	**113,304**
Ostatní finanční pasiva	4.3	40,891	32,692
Splatná daň z příjmu	4.5	1,544	0
Krátkodobé závazky celkem		**42,435**	**32,692**
Pasiva celkem		**251,139**	**145,996**

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Neroz. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2023	**8,500**	**122,353**	**130,853**
Zvýšení základního kapitálu	0	0	**0**
Výplata dividend	0	-107,353	**-107,353**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	89,804	**89,804**
Stav k 31.12.2023	**8,500**	**104,804**	**113,304**
Stav k 1.1.2024	**8,500**	**104,804**	**113,304**
Zvýšení základního kapitálu	0	0	**0**
Výplata dividend	0	0	**0**
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	95,400	**95,400**
Stav k 31.12.2024	**8,500**	**200,204**	**208,704**

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2024

(v tisících Kč)

	31.12.2024	31.12.2023
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	**121,091**	**111,102**
Nepeněžní položky		
Změna hodnoty opravných položek a rezerv	265	34
Kurzové změny	-1,766	-3,693
Provozní zisk před změnami provozních aktiv	**119,590**	**107,443**
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou	-16,500	24,954
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7,934	16,598
Úhrada daně z příjmů	-23,635	-35,316
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	**87,389**	**113,680**
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	**0**	**0**
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Výplata dividend	0	-107,353
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	**0**	**-107,353**
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	87,389	6,327
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	10,692	4,365
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	**98,081**	**10,692**

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2024 DO 31.12.2024

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, byl založen jako fond kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Od 13. prosince 2018 je Fond samosprávným investičním fondem. Do 12. prosince 2018 vykonávala funkci statutárního ředitele, obhospodařovatele a administrátora na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). Obhospodařovatelem fondu je Fond samotný. Administrátorem fondu je Společnost.

Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 31. května 2016. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Od 1.12.2019 je Fond vlastněn společnostmi Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited.

Konečnými většinovými akcionáři Fondu k 31. 12. 2024 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Ľubomír Šoltýs (vlastníci).

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky. Fond působí pouze na území České republiky.

Fond může vytvářet podfondy.

Fond měl k datu 31. prosince 2024 sedm podfondů.

WOOD & Company Retail podfond (dále jen „Retail podfond“)

původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Realitní podfond I.

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016

ISIN pro EUR třídu: CZ0008042124

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045192

WOOD & Company Office podfond (dále jen „Office podfond“)

původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017

ISIN pro EUR třídu: CZ0008042769

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045200

WOOD & Company AUP Bratislava podfond (dále jen „AUP podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 21. února 2020

ISIN pro EUR třídu: CZ0008044914

ISIN pro CZK třídu: CZ0008045523

WOOD & Company Blockchain+ podfond (dále jen „Blockchain podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 20. září 2023

ISIN: CZ0008051042

WOOD & Company Logistics podfond (dále jen „Logistics podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 26. října 2023

ISIN: CZ0008051414

WOOD & Company Renewables podfond (dále jen „Renewables podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 5. února 2024

ISIN: CZ0008052008

WOOD & Company Residential podfond (dále jen „Residential podfond“)

Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 9. září 2024

ISIN pro EUR třídu: CZ0008053071

ISIN pro CZK třídu: CZ0008053063

K datu 23. dubna 2024 byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB další podfond **WOOD & Company CEE Logistics Development Sub-Fund**, tento podfond zanikl k datu 17. září 2024.

Investiční akcie podfondů jsou bez jmenovité hodnoty. Fond samotný investiční akcie nevydává.

Fond není řídícím ani podřízeným fondem.

Fond shromažďuje na účet každého Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií tohoto Podfondu.

Základním dokumentem Fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondů, Fondu a Společností.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené se Společností dne 12. prosince 2018 a ve znění pozdějších dodatků.

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Na základě tohoto rozhodnutí rozhodl dne 13. prosince 2018 jediný akcionář o změně vnitřní struktury Fondu. Monistický systém vnitřní struktury Fondu byl nahrazen dualistickým. Statutárním orgánem přestal být statutární ředitel, který byl nahrazen představenstvem. Správní rada byla nahrazena dozorčí radou. Obě tyto změny byly do obchodního rejstříku zapsány dne 13. prosince 2018.

Od 7. února 2022 je možné na pražské burze obchodovat investiční akcie WOOD & Company Retail podfondu a WOOD & Company Office podfondu jak v korunové, tak v eurové třídě. Samotnému listingu předcházel převod obou podfondů ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2024

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
	člen	Miroslav Nosál
	člen	Martin Peška
Dozorčí rada:	předseda	Peter Turner
	místopředseda	Radovan Sukup
	člen	Martin Šmigura

V roce 2024 nedošlo ke změnám v představenstvu Fondu.

V roce 2024 se v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže. Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetní standardy IFRS) a interpretacemi schválenými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) ve znění přijatém EU.

Použitá pravidla se shodují s pravidly uvedenými ve výroční finanční zprávě sestavené k 31.12.2024.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Fondu vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují za předpokladu schopnosti Fondu pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka vychází ze zásady oceňování majetku historickými cenami s výjimkou těch finančních aktiv a finančních závazků, která jsou v souladu s účetními standardy IFRS oceňována reálnou hodnotou.

Účetní závěrka Fondu se skládá z Výkazu o finanční pozici, Výkazu o úplném výsledku, Výkazu o změnách vlastního kapitálu, Výkazu o peněžních tocích a přílohy k účetní závěrce.

Jako srovnatelné údaje jsou ve Výkazu o finanční pozici uvedeny údaje k 31.12.2023, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2023.

Funkční měnou i měnou vykazování Fondu je česká koruna (Kč); údaje v této účetní závěrce jsou vykazovány s přesností na tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2024.

Účetní závěrka Fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondů: WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company AUP Bratislava podfond, WOOD & Company Blockchain+ podfond, WOOD & Company Logistics podfond, WOOD & Company Renewables podfond a WOOD & Company Residential podfond. Fond neuplatňuje kontrolu nad podfondy ve smyslu IFRS 10 ani neinvestoval do investičních akcií svých podfondů.

2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2024

2.2.1. 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 2024 nebo po tomto datu:

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky –Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý).

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

Uplatňování úprav nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

2.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabyly účinnosti

a) K datu této účetní závěrky byly radou IASB vydány a schváleny pro použití v EU následující úpravy stávajících standardů, které dosud nenabyly účinnosti:

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

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. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

Uplatňování nových pravidel nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu v následujících obdobích.

b) Následující standardy a úpravy stávajících standardů nebyly dosud schváleny k používání v EU:

- 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. Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2027 či po tomto datu a umožňuje dřívější použití

  Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- 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 Fondu.

- 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 Fondu.

- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Smlouvy týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů

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 Fondu.

- 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 Fondu.

- 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 Fondu.

Fondu se rozhodl nepoužívat nové standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace před datem jejich účinnosti. Jak je uvedeno výše, Fondu neočekává, že by použití výše uvedených standardů a interpretací mělo významný dopad na účetní závěrku.

2.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

2.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování

Cenné papíry převzaté Fondem za účelem jejich obhospodařování jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“.

2.5. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v účetní závěrce v Kč s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Transakce vyčíslené v cizí měně a účtovány v tuzemské měně byly přepočítané oficiálním devizovým kurzem vyhlašovaným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kursových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

2.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou účtovány v okamžiku, kdy Fond splní smluvní povinnost vůči klientovi. V případě, že smlouva obsahuje více dílčích smluvních povinností, je celková smluvní cena rozdělena mezi jednotlivé smluvní povinnosti a Fond vykazuje výnos při splnění každé dílčí smluvní povinnosti. Platby přijaté před splněním smluvní povinnosti jsou vykázány jako závazek. Náklady vynaložené před splněním smluvní povinnosti jsou potom v IFRS vykázány jako aktivum, pokud se jedná o náklady přímo se vztahující k plnění smlouvy, náklady směřují ke splnění smluvní povinnosti a Společnost očekává, že tyto náklady budou uhrazeny.

Hlavními kategoriemi výnosů ze smluv se zákazníky jsou poplatky z obhospodařování majetku. U služeb spočívajících v obhospodařování dochází k plnění smluvní povinnosti průběžně po celé účetní období. Pevná část odměny je účtována do výnosů pravidelně v průběhu účetního období. Pokud je součástí odměny složka závislá na výkonnosti obhospodařovaného portfolia, je takový výnos zaúčtován na konci účetního období, pokud byly splněny podmínky pro variabilní složku odměny.

Výnosy z poplatků a provizí jsou vykázány na řádku „Výnosy z poplatků a provizí“.

Náklady na poplatky a provize se vykazují v období, se kterým věcně a časově souvisejí (viz výše), na řádku „Náklady na poplatky a provize“.

2.7. Finanční nástroje

Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují v rozvaze v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje. Nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu.

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. V případě finančních nástrojů, které nejsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se toto ocenění zvýší o transakční náklady přímo přiřaditelné obstarání nebo vydání finančních nástrojů.

Následně po prvotním vykázání jsou finanční aktiva a finanční závazky oceněny reálnou hodnotou nebo naběhlou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená o nabíhající úrok stanovený metodou efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na účetní hodnotu finančního aktiva.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“) a finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“). Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na: i) obchodním modelu fondu pro správu portfolia souvisejících aktiv a ii) charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

Odúčtování

Finanční aktivum se odúčtuje v případě, že Fondu vyprší smluvní práva na peněžní toky z finančních aktiv, nebo Fond převede práva na přijetí smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nebo ve kterém Fond nepřenáší ani si neuchová v podstatě všechna rizika a výhody plynoucí z vlastnictví finančního aktiva a nezachová si kontrolu nad finančním aktivem. Finanční závazek je odúčtován, když závazky Skupiny určené ve smlouvě vyprší, jsou splněné nebo zrušené.

Investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, finanční aktiva k obchodování a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni, kdy se Fond zaváže k prodeji těchto aktiv.

Investiční nástroje v naběhlé hodnotě jsou odúčtovány ke dni, kdy je Fond prodá. Pokud byla kontrola nad investičními nástroji v naběhlé hodnotě převedena na třetí stranu, je účetní hodnota vyřazených aktiv v naběhlé hodnotě nejprve upravena prostřednictvím tvorby nebo rozpuštění opravné položky do zisku nebo ztráty na prodejní cenu nebo hrubou účetní hodnotu, podle toho, která z obou hodnot je nižší.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

Finanční aktiva a závazky jsou vzájemně započteny a vykázány ve výkazu o finanční pozici na netto bázi tehdy, když má Fond právně vynutitelný nárok na započtení příslušných částek a když existuje záměr vypořádat transakce vyplývající z kontraktu na netto bázi nebo realizovat pohledávku a současně vypořádat závazek.

K 31.12.2024 Fond nevykázal žádný vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků.

Obchodní model

Obchodní model odráží záměr účetní jednotky týkající se nakládání s finančním aktivem. Záměrem může být výhradně inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích, inkaso smluvních peněžních toků nebo prodej finančního aktiva, nebo jiný obchodní model. Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které účetní jednotka podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio k dispozici v den hodnocení. Mezi faktory posuzované při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři odměňováni.

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Fond klasifikoval v období k 31.12.2024 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. Investičním cílem Fondu je zhodnocení majetkových cenných papírů nemovitostních společností s investičním horizontem minimálně 5 let. Fond je denominován v české koruně, investuje však i do cizoměnových aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v české koruně.

Fond vykazuje finanční aktiva na bázi reálné hodnoty a finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držená Fondem jsou tedy zařazena do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné h datu, ke kterém je reálná hodnota stanovena.

Podle povahy použitých vstupů je způsob stanovení reálné hodnoty zařazen do jedné ze následujících úrovní

- Reálná hodnota vychází z neupravených cen dosažená na aktivním trhu pro identické finanční aktivum ke dni ocenění (Úroveň 1)
- Reálná hodnota je vychází z pozorovatelných vstupů jiných než ceny na aktivním trhu (Úroveň 2)
- Reálná hodnota vychází z nepozorovatelných vstupů (Úroveň 3).

Klasifikace a následné oceňování finančních závazků dle IFRS 9

Finančním závazkem je smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum nebo směnit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

Finanční závazky jsou při prvotním zaúčtování klasifikovány jako finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou („AC“) nebo finanční závazky oceňované reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční závazky jsou klasifikovány do jako finanční závazky oceňované reálnou hodnotu prostřednictvím zisku nebo ztráty pokud:

- Jde o finanční derivát
- Jde o finanční závazky k obchodování

Účetní jednotka může dále do této kategorie zařadit finanční závazky v případě, kdy:

- Použití reálné hodnoty vylučuje nebo významně snižuje oceňovací nebo účetní nesoulad
- Finanční závazek obsahuje finanční derivát.

Fond nedržel k 31.12.2024 žádné finanční závazky oceňované reálnou hodnotou.

Ostatní finanční závazky jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených dluhových cenných papírů zařazených do kategorie FVTPL jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány samostatně na řádku výnosy z dluhových cenných papírů. Úrokové výnosy z těchto dluhopisů jsou stanoveny metodou efektivní úrokové sazby.

Výnosy z dividend jsou vykázány v okamžiku, kdy Fondu vzniká právo na podíl na dividendu, tyto výnosy jsou vykázány na řádku Výnosy z ostatních akcií a podílů.

Zisky a ztráty prodeje finančních aktiv a zisky a ztráty z jejich přecenění jsou vykázány na řádku Čistý zisk nebo ztráty z finančních operací.

Nájemní smlouvy

Fond neměl k 31.12.2024 uzavřeny žádné nájemní smlouvy, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

2.8. Daně

Splatná daň běžného období představuje daň vypočtenou na základě zdanitelných příjmů za rok za použití daňové sazby účinné k datu sestavení výkazu o finanční situaci a veškeré úpravy závazku z daně z příjmu za předcházející období.

Odložená daň se účtuje z dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a odpovídajícím daňovým základem použitým při výpočtu zdanitelného zisku. Odložený daňový závazek se vykazuje pro všechny zdanitelné dočasné rozdíly. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdíly pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se reviduje ke konci každého účetního období a snižuje do výše, kdy již není pravděpodobné, že vznikne dostatečný zdanitelný zisk, vůči kterému by bylo možné celou pohledávku nebo její část započítat.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují daňovými sazbami, u nichž se očekává, že budou platit v období, kdy bude závazek splacen nebo aktivum realizováno, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly přijaty nebo substantivně přijaty ke konci účetního období. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Fond očekává, že ke konci účetního období pokryje nebo vyrovná účetní hodnotu svých aktiv a závazků.

Daň za období a odložená daň se vykazuje ve výkazu úplného výsledku, pokud se nevztahuje k položkám, které se vykazují v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu; v tomto případě se daň za období a odložená daň vykazuje v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu.

2.9. Rezervy

Fond tvoří rezervu, pokud:

- má současný závazek (právní nebo věcný) vyplývající z minulé události,
- je pravděpodobné, že nastane odliv zdrojů představujících ekonomické přínosy pro vyrovnání závazku,
- je možné provést spolehlivý odhad výše závazku.

Rezerva je vykázána ve výši, která představuje nejlepší odhad částky nutné k vypořádání současného závazku.

2.10. Regulační požadavky

Fond podléhá regulaci a dohledu ze strany České národní banky. Depozitář – UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se Zákonem.

2.11. Významné účetní úsudky a odhady

Při aplikaci účetních pravidel za účelem sestavení nekonsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení společnosti používalo odborný úsudek, provádělo odhady a používalo předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, jakož i na

výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky.

Hospodářský výsledek Fondu závisí se na ocenění majetku podfondů. Nejvýznamnější položkou je ocenění nemovitostních společností vlastněných podfondy. Při jejich ocenění ke konci roku se vychází z ocenění nemovitosti k 30.9. s předpokladem, že hodnota podkladových aktiv se nemůže během posledního čtvrtletí významně změnit.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	250,670	202,157
Náklady na poplatky a provize	-102,056	-75,459
Celkem	**148,614**	**126,698**

Výnosy z poplatků a provizí představují především poplatky z obhospodařování majetku podfondů. Všechny výnosy jsou dosaženy ze služeb poskytovaných v České republice.

Náklady na poplatky a provize představují zejména odměnu za administraci podfondů.

3.2. Čistý úrokový výnos

Úrokový výnos ve výši 1,988 tis. Kč (v roce 2023: 2,958 tis. Kč) je generován z půjčky nebankovnímu subjektu. Úrokový výnos je počítán metodou efektivní úrokové míry.

3.3. Osobní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Mzdy a odměny zaměstnanců	-15,788	-10,322
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-5,017	-4,793
Sociální a zdravotní pojištění	-5,083	-3,120
Ostatní sociální náklady	-186	-75
Celkem náklady na zaměstnance	**-21,057**	**-13,517**

Průměrný počet zaměstnanců Společnosti (včetně členů statutárních orgánů) byl následující:

Popis	2024	2023
Zaměstnanci	18	10
- v tom členové statutárních orgánů	3	2
Celkem	**18**	**10**

Fond v roce 2024 ani 2023 neposkytoval žádné odměny nebo požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé požitky.

3.4. Ostatní správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2024	2023
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-2,208	-1,820
Ostatní správní náklady	-7,747	-6,876
Celkem	**-9,955**	**-8,696**

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

4.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky za bankami	98,081	10,692
zůstatky na běžných účtech	98,081	10,692
Pohledávky za bankami celkem	**98,081**	**10,692**

Vedení Fondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné. Společnost proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

4.2. Ostatní finanční aktiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2024
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	56,025	38,757
Dohadné účty aktivní	96,620	95,440
Ostatní	84	101
Celkem	**152,729**	**134,298**

K 31.12.2024 Fond kalkuloval předpokládané ztráty ze znehodnocení finančních aktiv. Celková předpokládaná výše ztráty ze znehodnocení nebyla významná a Fond o ní proto neúčtoval.

Dohadné účty aktivní byly tvořeny k 31.12.2024 a 31.12.2023 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

4.3. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z obchodního styku	17,696	377
Zúčtování s orgány státní správy	764	311
Dohadné účty pasivní	22,376	31,986
Závazky vůči zaměstnancům	49	19
Ostatní	6	0

Celkem	**40,891**	**32,692**

4.4. Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2023: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. V roce 2024 ani 2023 nedošlo ke změně základního kapitálu Fondu.

4.5. Daň z příjmů

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zisk / (ztráta) před zdaněním	121,091	111,102
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 19 %, resp. sazby 21 % od roku 2024	**25,429**	**21,109**
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	363	189
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend a výnosů zahraničních poboček	0	0
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů běžné období	**25,792**	**21,298**
- Z toho odložená daň	-106	-47
Daň vztahující se k předchozím obdobím	5	0

ODLOŽENÁ DAŇ

(v tisících Kč)

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Odložená daňová pohledávka	256	150
Dohady na mzdové náklady	79	29
Rezervy	177	121
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku včetně práv užívání	0	0
Smluvní pokuty a penále	0	0
Odložený daňový závazek	0	0

Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	0
Čistá odložená daňová pohledávka/(závazek)	**256**	**150**

Pohyb odložené daňové pohledávky/(závazku)		
Stav na začátku období	150	103
Čistá změna vykázaná jako výnosy/(náklady)	106	47
Čistá změna vykázaná s dopadem do vlastního kapitálu	0	0
Stav ke konci období	**256**	**150**

Odložená daňová pohledávka nebo závazek se vypočítávají ze všech zdanitelných a odčitatelných rozdílů mezi daňovými základy a účetními hodnotami za použití efektivních daňových sazeb 21 % platných pro rok 2024 (2023: 19 %).

5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal za účetní období zisk ve výši 95,400 tis. Kč (2023: zisk 89,804 tis. Kč). Fond plánuje použít zisk za běžné účetní období tak, že bude vyplacen vlastníkům zakladatelských akcií Fondu.

6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2024	31.12.2023
Hodnoty převzaté k obhospodařování	**6**	**16,879,545**	**11,991,102**
z toho: cenné papíry		9,636,932	7,231,424

Hodnoty převzaté k obhospodařování představují hodnotu aktiv jednotlivých podfondů.

Podrozvahová aktiva Fondu jsou nulová.

7. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK

7.1. Tržní riziko

Fond je vystaven tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Fond ukládá své prostředky na běžné účty, případně poskytuje půjčky.

Níže jsou popsána vybraná rizika, jimž je Fond vystaven.

Rozdělení finančních aktiv a finančních závazků podle klasifikace

K 31.12.2024 drží Fond pouze finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované naběhlou hodnotou.

Následující tabulka shrnuje účetní ocenění finančních aktiv a závazků, jejich reálnou hodnotu k 31.12.2024 a způsob stanovení reálné hodnoty podle hierarchie uvedené v IFRS 13.

	Účetní hodnota (AC)	Reálná hodnota	Úroveň stanovení reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	98,081	98,081	L1
Ostatní finanční aktiva	152,729	152,729	L2
Ostatní finanční pasiva	40,891	40,891	L2

Finanční aktiva a finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou představují pohledávky za bankami splatné na požádání, pohledávky za nebankovními subjekty nesoucí variabilní úroky a pohledávky a závazky se splatností kratší než 1 rok.

Ostatní finanční aktiva představují zejména nároky vyplývající z obhospodařování jednotlivých podfondů, na které vznikl smluvní nárok k 31.12.2024. Reálná hodnota je rovna očekávané výši plnění.

Ostatní finanční pasiva představují zejména očekávané platby za služby spotřebované do 31.12.2024. Reálná hodnota je rovna očekávané výši plnění.

7.2. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty Fondu plynoucí z toho, že protistrana nebude schopna uhradit svůj závazek. Toto riziko se týká zejména pohledávek za bankami, pohledávek z půjček nebankovním subjektům a pohledávek z obhospodařování majetku.

Maximální úvěrové riziko je rovno zůstatkové hodnotě finančních aktiv nesoucích toto riziko, k 31.12.2024 a 31.12.2023 byly tyto hodnoty pro jednotlivé kategorie finančních aktiv následující:

	31.12.2024	31.12.2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	98,081	10,692
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0
Odložená daňová pohledávka	256	150
Pohledávky z daně z příjmů	0	617
Ostatní finanční aktiva	152,729	134,299
Celkem	**251,066**	**145,758**

Hodnocení úvěrového rizika protistrany je prováděno na základě interního ratingového systému Fondu. Vedení Fondu považuje riziko selhání u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou jako zanedbatelné, neboť jde po pohledávky za bankami, spojenými osobami nebo (u pohledávek z obhospodařování majetku) o pohledávky vůči osobám s dostatečným majetkem. Fond proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

Finanční aktiva se odepisují (částečně nebo v plné výši), pokud neexistuje důvodné očekávání, že bude finanční aktivum v celém rozsahu nebo částečně získáno zpět. Obecně se jedná o situaci, kdy Fond zjistí, že dlužník nedisponuje aktivy nebo zdroji příjmu, ze kterých by mohl částku splatit. Vyhodnocení probíhá na individuální úrovni jednotlivých položek. V případě odpisu Fond přímo ponižuje hrubou účetní hodnotu finančního aktiva. Odpisy nemají dopad do zisku nebo ztráty, jelikož odepsané částky jsou již zahrnuty v opravné položce. Odpis představuje případ pro odúčtování. Nicméně odepsaná finanční aktiva mohou stále být Fondem vymáhána.

K 31.12.2024 jsou hlavními položkami obsahujícími úrokové riziko pohledávky vůči bankám, u kterých má Fond vedeny běžné účty, a pohledávky z obhospodařování majetku. Fond vyhodnotil riziko selhání a riziko koncentrace a v obou případech ho považuje za zanedbatelné. Pohledávky z obhospodařování majetku byly uhrazeny v průběhu roku 2025.

7.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit Fondu a řízení jeho pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Fond má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování. Fond drží jako součást své strategie řízení rizika likvidity část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako jsou úložky na běžných a termínovaných účtech.

ZBYTKOVÁ SPLATNOST AKTIV A ZÁVAZKŮ FONDU

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Peníze a peněžní ekvivalenty	98,081	0	0	0	0	98,081
Odložená daňová pohledávka	256	0	0	0	0	256
Pohledávky z daně z příjmů	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	152,729	0	0	0	0	152,729
Náklady a příjmy příštích období	73	0	0	0	0	73
Aktiva celkem	**251,139**	**0**	**0**	**0**	**0**	**251,139**
Ostatní finanční pasiva	19,356	21,534	0	0	0	40,891
Spatná daň z příjmů	0	1,544	0	0	0	1,544
Závazky celkem	**19,356**	**23,079**	**0**	**0**	**0**	**42,435**
Čisté riziko likvidity rozvahy	**231,783**	**-23,079**	**0**	**0**	**0**	**208,704**
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	**231,783**	**208,704**	**208,704**	**208,704**	**208,704**	

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Peníze a peněžní ekvivalenty	10,692	0	0	0	0	10,692
Odložená daňová pohledávka	150	0	0	0	0	150
Pohledávky z daně z příjmů	617	0	0	0	0	617
Ostatní finanční aktiva	38,859	95,440	0	0	0	134,299
Náklady a příjmy příštích období	238	0	0	0	0	238
Aktiva celkem	**50,556**	**95,440**	**0**	**0**	**0**	**145,996**
Ostatní finanční pasiva	32,692	0	0	0	0	32,692
Závazky celkem	**32,692**	**0**	**0**	**0**	**0**	**32,692**
Čisté riziko likvidity rozvahy	**17,864**	**95,440**	**0**	**0**	**0**	**113,304**

Kumulativní riziko likvidity rozvahy	**17,864**	**113,304**	**113,304**	**113,304**	**113,304**

Fond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se základního kapitálu, rezervních fondů a nerozděleného zisku/ztráty vzhledem k tomu, že u nich nelze určit zbytkovou splatnost.

7.4. Úrokové riziko

Fond je vystaven nevýznamnému riziku z důvodu krátké splatnosti aktiv a pasiv.

7.5. Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(v tisících Kč)

K 31.12.2024	EUR	CZK	PLN	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	92,434	5,647	0	98,081
Pohledávky z daně z příjmů	0	0	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	256	0	256
Ostatní finanční aktiva	134,618	18,027	84	152,729
Náklady a příjmy příštích období	0	73	0	73
Aktiva celkem	**227,052**	**24,003**	**84**	**251,139**
Ostatní finanční pasiva	34,095	6,796	0	40,891
Splatná daň z příjmů	0	1,544	0	1,544
Závazky celkem	**34,095**	**8,340**	**0**	**42,435**
Čistá devizová pozice	**192,957**	**15,663**	**84**	**208,704**

(v tisících Kč)

K 31.12.2023	EUR	CZK	PLN	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	6,166	4,526	0	10,692
Pohledávky z daně z příjmů	0	617	0	617
Odložená daňová pohledávka	0	150	0	150
Ostatní finanční aktiva	111,211	22,990	99	134,299
Náklady a příjmy příštích období	0	238	0	238

Aktiva celkem	**117,377**	**28,521**	**99**	**145,996**
Ostatní finanční pasiva	28,624	4,068	0	32,692
Závazky celkem	**28,624**	**4,068**	**0**	**32,692**
Čistá devizová pozice	**88,752**	**24,453**	**99**	**113,304**

Fond pravidelně vyhodnocuje možný dopad změn měnových kurzů do výsledku hospodaření a vlastního kapitálu.

Následující tabulka shrnuje dopad změn měnových kurzů do výsledku hospodaření a vlastního kapitálu Společnosti (v tis. Kč.) při změně kurzu CZK vůči ostatním měnám o +/- 10 procent.

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-19,296	19,296
Dopad do vlastního kapitálu (+zvýšení/ - snížení)	0	0

2023	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-8,875	8,875
Dopad do vlastního kapitálu	0	0

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

8.1. Klíčové vedení Společnosti

Klíčové vedení Fondu zahrnuje členy představenstva Fondu, kteří mají pravomoc a odpovědnost za plánování, řízení a kontrolní činnost Fondu. Během účetního období dosáhly krátkodobé odměny klíčovým členům vedení výše 5,017 tis. Kč (2023: 4,793 tis. Kč); žádné jiné odměny nebyly členům klíčového vedení poskytnuty.

8.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně netvoří ovládající osobou, neměl Fond v účetním období od 1.1.2024 do 31.12.2024 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Fond neeviduje k 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu.