

Výroční finanční zpráva 2025

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

- WOOD & Company Retail podfond
- WOOD & Company Office 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 2025. Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě společnosti za rok 2025 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 2025, 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	7
OBECNÁ ČÁST	8
ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA FONDU	8
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU	10
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIRY	12
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ	13
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	13
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 42 VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	15
POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB.	17
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE ODS. 4 A 5 § 118 ZÁKONA Č. 256/2004 SB., O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVEM TRHU	17
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	25
TABULKOVÁ ČÁST	32
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	33
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	67
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	73
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	91
SFDR PŘÍLOHA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	129
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	136
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	139
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	165
SFDR PŘÍLOHA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	206
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	213

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 aktiva, především v oblasti nemovitostí, obnovitelných zdrojů energie, vybraných developerských projektů a dalších investičních strategií.

K 31. prosinci 2025 Fond spravoval celkem sedm podfondů, které pokrývají široké spektrum investičních strategií – od výnosových realitních aktiv přes developerské projekty až po investice se zaměřením na nové technologie a obnovitelné zdroje energie.

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 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 svým profilem podfond „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 2025 dosahovala tržní hodnota nemovitostních aktiv ve správě Fondu 1,397 mld. EUR dle metodiky RICS a čistá hodnota všech aktiv ve správě fondu dosahovala výše 747 mil. EUR.

Tržní rizika a nejistoty

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

Tyto skutečnosti mají dopad rovněž na realitní a kapitálové trhy, a to jak prostřednictvím změn investičního sentimentu, tak prostřednictvím vlivu na náklady financování, provozní náklady a očekávané výnosy jednotlivých aktiv. V důsledku vývoje přetrvává zvýšená nejistota ohledně ekonomického růstu v Evropě i dalších klíčových regionech, ve kterých Fond působí.

Představenstvo Fondu v této souvislosti průběžně vyhodnocovalo možné dopady uvedených rizik na hospodaření Fondu a jeho podfondů, zejména v oblasti oceňování aktiv, předpokladů použitých v oceňovacích modelech, vykazování výnosů, tvorby rezerv a řízení likvidity. Zvýšená pozornost byla rovněž věnována plnění smluvních podmínek financování a stabilitě zdrojů financování na úrovni jednotlivých podfondů.

Součástí tohoto posouzení bylo také průběžné přehodnocování předpokladu nepřetržitého trvání Fondu, včetně provádění interních citlivostních a scénářových analýz reflektujících možné nepříznivé varianty dalšího vývoje ekonomického a geopolitického prostředí. Při těchto úvahách představenstvo zohlednilo zejména kvalitu a diverzifikaci portfolia, strukturu zadlužení, délku a stabilitu nájemních smluv a dostupnost financování.

Na druhé straně rok 2025 přinesl postupnou stabilizaci inflace, zlepšení dostupnosti bankovního financování a návrat transakční aktivity na realitních trzích ve střední Evropě. Investiční aktivita v regionu

CEE výrazně ožila, přičemž dominantní roli sehrával domácí a regionální kapitál. Výnosy prémiových nemovitostí zůstaly ve většině segmentů stabilní, s mírnými pohyby v závislosti na lokalitě a typu aktiva.

Události následující po skončení sledovaného období opět naznačují zhoršení geopolitické situace, a to primárně vlivem konfliktu na blízkém východě. Konflikt mezi USA a Íránem způsobuje inflační tlaky dané především nárůsty ceny ropy a plynu a minimálně v krátkodobém horizontu lze opět očekávat zvýšení ceny financování.

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

Představenstvo Fondu průběžně vyhodnocovalo dopady těchto rizik na hospodaření Fondu a jeho podfondů, zejména z pohledu oceňování aktiv, likvidity, schopnosti plnění závazků a dodržování smluvních podmínek financování. Na základě provedených analýz dospělo představenstvo k závěru, že uvedená rizika neměla k 31. prosinci 2025 zásadní negativní vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu.

Výsledky Fondů

V roce 2025 dosáhly klíčové realitní podfondy Fondu stabilních provozních výsledků a pozitivního výnosu pro investory. Office podfond v průběhu roku úspěšně realizoval prodeje kancelářských aktiv v Bratislavě za ceny převyšující jejich účetní ocenění, čímž potvrdil správnost použitých valuací i vysokou kvalitu portfolia. Obsazenost portfolia se v průběhu roku stabilizovala a podfond vstoupil do roku 2026 s významnou akvizicí na polském trhu, která byla dokončena v prvním čtvrtletí 2026.

Retail podfond si i nadále udržel vysokou obsazenost portfolia a stabilní provozní výkonnost. Přes dočasné negativní vlivy na návštěvnost některých obchodních center se podařilo zachovat solidní úroveň obrátů nájemců a stabilní cash flow. AUP Bratislava podfond rovněž potvrdil svou pozici jednoho z nejkvalitnějších retailových aktiv v regionu, přičemž v průběhu roku byla dále posílena nájemní skladba a podfond si udržel stabilní dividendovou výkonnost.

Developerské podfondy pokračovaly v naplňování své dlouhodobé investiční strategie. Logistics podfond zaznamenal ve druhé polovině roku zlepšení nájemní poptávky a postup v obsazování jednotlivých projektů, ačkoliv celkové výnosy za rok 2025 zůstaly dočasně pod dlouhodobým cílem v důsledku časového zpoždění realizace některých projektů. Residential podfond v průběhu roku úspěšně rozvíjel své klíčové rezidenční projekty v Praze.

Držitelé investičních akcií Office podfondu třídy EUR si za rok 2025 připsali výnos na úrovni 7,35 % p.a., držitelé CZK třídy investičních akcií připsali výnos 6,83 % p.a. Akcionáři Retail podfondu si za rok 2025 připsali 7,26 % p.a. u EUR třídy investičních akcií a 6,57 % p.a. u CZK třídy investičních akcií. Výnos eurové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2025 dosáhl 5,18 %. Výnos korunové třídy investičních akcií AUP Bratislava podfondu včetně vyplacené dividendy za rok 2025 dosáhl 4,69 %. Podfond Logistics zaznamenal za rok 2025 výnos 4,41 % v EUR. Podfond Residential zaznamenal za rok 2025 výnos v EUR třídě ve výši 15,48 % a v CZK třídě ve výši 11,71 %. Podfond Renewables dosáhl za rok 2025 výnos 7,80 % v EUR. Podfond Blockchain+ zaznamenal za rok 2025 ztrátu 18,73 % v EUR.

Hlavní pilíře naší dlouhodobé investiční strategie

Fond zahájil svoji činnost v červnu roku 2016.

Investiční strategie našich podfondů je dlouhodobá a založená na několika základních pilířích. 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 2025

Rok 2025 byl pro Fond i jeho podfondy obdobím zvýšené obchodní aktivity a postupného návratu transakčního trhu ve střední Evropě. V průběhu roku byly realizovány významné prodeje aktiv, pokročila příprava nových akvizic a pokračoval rozvoj developerských projektů napříč jednotlivými strategiemi.

Office podfond realizoval v roce 2025 klíčové prodeje kancelářských administrativních budov v Bratislavě. V průběhu roku byly dokončeny prodeje budov BBC 1 a BBC 1 Plus, a to za ceny převyšující jejich účetní ocenění k datu transakce. Tyto transakce měly pozitivní dopad na výkonnost podfondu a současně potvrdily správnost a konzervativní nastavení oceňování kancelářských aktiv v portfoliu. Zároveň byly v průběhu roku intenzivně připravovány podmínky pro novou akvizici kancelářského aktiva ve Varšavě s předpokládaným objemem přesahujícím 100 mil. EUR, která byla úspěšně dokončena na konci prvního čtvrtletí 2026.

V rámci Retail podfondu zůstala obchodní centra v průběhu roku 2025 vysoce obsazená a provozně stabilní. Významnou skutečností byl vývoj v obchodních centrech Galerie Harfa a OC Krakov, kde se Fond aktivně vypořádával s dočasnými externími faktory ovlivňujícími návštěvnost, zejména dopravními omezeními a jednorázovými efekty z předchozího roku. Přes tyto vlivy se podařilo udržet stabilní úroveň obrátů nájemců. Současně byla zahájena příprava refinancování společnosti Krakov Holding, která má být realizována v roce 2026. Podfond se podílel 34 procenty na akvizici kancelářské budovy ve Varšavě dokončené společně s Office podfondem na konci prvního čtvrtletí 2026.

AUP Bratislava podfond pokračoval v systematickém zkvalitňování nájemní struktury obchodního centra Aupark. V průběhu roku 2025 byly otevřeny nové prodejny významných mezinárodních módních značek a proběhla změna property manažera, kdy správu centra převzala společnost Cushman & Wakefield. Tyto kroky posílily dlouhodobou konkurenceschopnost aktiva a jeho pozici na bratislavském retailovém trhu. Současně podfond realizoval významné investice do modernizace centra a energetické efektivity.

Logistics podfond pokračoval v roce 2025 v rozvoji developerských logistických projektů v České republice a Polsku. V průběhu roku došlo k výraznému posunu v obsazování jednotlivých projektů, zejména u projektu 7R Park Tczew III, kde se podařilo uzavřít nové nájemní smlouvy a dosáhnout plné obsazenosti. Pozitivní vývoj poptávky byl zaznamenán také u dalších projektů v portfoliu. Přesto zůstala výkonnost podfondu za rok 2025 dočasně pod dlouhodobým cílem, a to zejména v důsledku časového posunu realizace některých projektů, které nastalo vlivem zpomalení investiční a nájemní aktivity, která se projevila již v roce 2024 a pokračovala do třetího kvartálu roku 2025. Začátkem roku 2026 se podfondu podařilo plně obsadit také projekt Lavičky, nacházející se u dálnice D1.

Residential podfond byl v roce 2025 výrazně rozvíjen zejména prostřednictvím rezidenčních developerských projektů v Praze. Klíčovým projektem se stal projekt Yards Žižkov, u kterého byla na přelomu let 2025 a 2026 realizována akvizice první etapy s pravomocným stavebním povolením. Současně byla získána opce na akvizici druhé etapy projektu. Dalším významným projektem byla Rezidence Polská 7 na Praze 2, kde v průběhu roku 2025 pokračovaly stavební práce dle harmonogramu a probíhal úspěšný předprodej bytových jednotek. Podfond dále aktivně připravuje nový projekt v Praze 6 ve spolupráci s developerem Crestyl.

Celkově lze rok 2025 hodnotit jako období, ve kterém Fond aktivně využil postupného oživení trhu, realizoval klíčové transakce a zároveň vytvořil pevný základ pro další růst a rozvoj jednotlivých podfondů v následujících letech. Pro rok 2026 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 přiměřenou zadluženost.

ESG

Fond se hlásí k odpovědné praxi v oblasti udržitelnosti a v rámci své ESG strategie postupně zavádí postupy zaměřené zejména na zlepšování energetické efektivity nemovitostních aktiv a na investice do obnovitelných zdrojů energie prostřednictvím Renewables podfondu. Z hlediska ekonomického se Fond chová především jako zodpovědný investor, který usiluje o dlouhodobé a obezřetné zhodnocování svěřených prostředků. Fond při svých investicích a správě majetku zohledňuje hlediska udržitelnosti, avšak tato nejsou jeho hlavním investičním cílem. Office, Retail, AUP a Renewables podfondy jsou klasifikovány jako finanční produkty podle čl. 8 nařízení SFDR („light green“).

Za představenstvo,



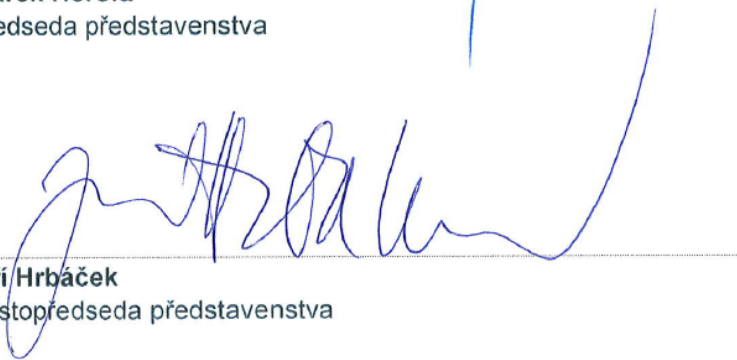
Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

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 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu a jeho podfondů.



Marek Herold
předseda představenstva



Jiří Hrbáček
místopředseda představenstva

OBEČNÁ ČÁST

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

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

ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA FONDU

WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM (dále jen „Fond“)

Účetní období	01.01.2025 až 31.12.2025
Vznik fondu	10.06.2016
Právní informace	Fond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna fondu	EUR, CZK

Fond je samosprávným investičním fondem s právní osobností, který je oprávněn vykonávat činnost obhospodařování investičních fondů. Fond může vytvářet podfondy, přičemž každý podfond představuje účetně, majetkově i investičně oddělenou část Fondu s vlastním investičním zaměřením, strategií a rizikovým profilem. Činnost Fondu spočívá zejména v obhospodařování a správě majetku jednotlivých podfondů v souladu s jejich statutem a příslušnými právními předpisy.

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. 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 není řídicím ani podřízeným fondem. Fond shromažďuje na účet každého Podfondu peněžní prostředky vydáváním investičních akcií tohoto Podfondu.

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

Fond měl k datu 31. prosince 2025 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

- **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

Bližší informace o jednotlivých podfondech jsou uvedeny v jejich samostatných výročních zprávách.

AUDITOR

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

INFORMACE O SKUTEČNÝCH MAJITELÍCH

Skutečnými majiteli Fondu k 31.12.2025 byli Jan Sýkora, Vladimír Jaroš a Lubomír Šoltýs, kteří prostřednictvím společností Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Ltd 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.

MAJETEK FONDU

K 31. prosinci 2025 majetek Fondu činil 259 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

Hotovost vedená na běžném účtu u Citibank Europe plc, organizační složka, představuje 23 % celkových aktiv Fondu.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU

OBHOSPODAŘOVATEL

Fond je fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Fond je samosprávným investičním fondem s právní osobností s povolením vykonávat obhospodařování Fondu. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 31. května 2016. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. Fond může vytvářet podfondy. Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. č.j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu.

ADMINISTRÁTOR

Administrátorem fondu je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČO 601 92 445 (dále jen „**Administrátor**“).

Podrobné informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě Administrátora.

**INVESTIČNÍ FONDY, KTERÉ BYLY VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVÁNY ČI
ADMINISTROVÁNY ADMINISTRÁTOREM**

- **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 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.
- **G Futura podfond I.**, G Futura SICAV a.s.
- **Fortress Fusion podfond I**, Fortress Fusion Fund SICAV, a.s.
- **Horizon One podfond**, WOOD & Company Horizon SICAV a.s.
- **Tatra Asset Management Waste Management podfond**, Tatra Asset Management SICAV a.s.
- **MTK podfond I.**, MTK INVEST SICAV a.s., investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s.

ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY

Od 01.01.2025 do 31.12.2025 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

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

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

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

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Fond předpokládá, že v nadcházejícím období bude pokračovat ve své investiční strategii s důrazem na stabilní růst hodnoty majetku a řízení rizik v souladu se statutem. Očekává se postupné rozšiřování portfolia o nové investiční příležitosti s atraktivním výnosovým potenciálem, a to při zachování konzervativního přístupu k likviditě a diverzifikaci. Účetní jednotka zároveň předpokládá, že bude dále posilovat interní procesy a systémy řízení, aby zajistila efektivní správu majetku fondu a transparentní komunikaci vůči investorům.

INFORMACE O AKTIVITÁCH FONDU V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond v roce 2025 nevykonal výdaje na činnost v oblasti výzkumu, vývoje.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl v roce 2025 žádné vlastní akcie.

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

Fond nevykonal v roce 2025 prostředky na činnost v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

Fond měl ke sledovanému období 20 zaměstnanců.

INFORMACE O POBOČKÁCH NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku v zahraničí.

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

ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU

Činnost Fondu je zaměřena zejména na obhospodařování majetku podfondů. Fond sám nedisponuje majetkem. Z toho důvodu nevykonával Fond žádnou činnost ve vztahu k majetku Fondu. Ve vztahu k majetku podfondů fond jakožto obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období standardní činnost dle statutů podfondů.

INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIROMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO

**PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088) A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ
EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852)**

Fond je zastřešující fond složený z více podfondů, přičemž prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a případné udržitelné investice se uplatňují na úrovni jednotlivých podfondů (podrobné informace jsou uvedeny v přílohách SFDR konkrétních podfondů). SICAV jako celek proto v účetním období roku 2025 nevyaložil žádné výdaje související s činnostmi v oblasti ochrany životního prostředí ani s propagací environmentálních či sociálních vlastností či udržitelných investic ve smyslu příslušných právních předpisů EU.

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

Ve sledovaném období došlo k následujícím aktualizacím statutu Fondu:

V březnu 2025 došlo k následujícím změnám:

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

Příloha č. 1 – WOOD & Company Retail podfond: byla aktualizována historická výkonnost podfondu a proběhla změna ESG přílohy.

Příloha č. 2 – WOOD & Company Office podfond: byla aktualizována historická výkonnost podfondu a proběhla změna ESG přílohy.

V prosinci 2025 došlo k následujícím změnám:

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

Příloha č. 1 – WOOD & Company Retail podfond: byla provedena úprava investiční strategie v čl. 2 a proběhla změna ESG přílohy.

Příloha č. 2 – WOOD & Company Office podfond: byla provedena úprava investiční strategie v čl. 2 a proběhla změna ESG přílohy.

Změny ve statutech týkajících se ostatních podfondů jsou uvedeny ve výročních zprávách daných podfondů.

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

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

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

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 2025 celkem 5,109 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

OSTATNÍ ÚDAJE PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013

Pokud jsou následující údaje relevantní, jsou součástí tabulkové části a tvoří samostatnou část této zprávy:

- Údaje o celkovém počtu zakladatelských a investičních akcií vydaných Fondem, které jsou v oběhu k rozhodnému dni
 - Fond nevydává investiční akcie, z toho důvodu tento údaj není uveden v tabulkové části.
- Údaje o celkovém počtu investičních akcií Fondu vydaných a odkoupených za rozhodné období (v kusech i v celkové částce).
 - Fond nevydává investiční akcie, z toho důvodu tento údaj není uveden v tabulkové části.
- Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii Fondu k rozhodnému dni a srovnání celkového Fondového kapitálu na jednu investiční akcii za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnané hodnoty se týkají vždy konce účetního období
 - Fond nevydává investiční akcie, z toho důvodu tento údaj není uveden v tabulkové části
- Údaje o skladbě majetku Fondu
 - Fond nedisponuje majetkem. Dispozice s majetkem probíhá na úrovni jednotlivých podfondů. Z toho důvodu tento údaj není uveden v tabulkové části a je uveden ve výročních zprávách jednotlivých podfondů.

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

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

Fond vykonává činnost obhospodařovatele ve vztahu k jednotlivým podfondům, aniž by sám disponoval majetkem nebo zajišťoval portfolio management. Portfolio management je vykonáván na úrovni podfondů jejich portfolio manažery. Údaje o těchto portfolio manažerech jsou uvedeny ve výročních zprávách jednotlivých podfondů.

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

Fond nedisponuje majetkem, z toho důvodu sám nemá depozitáře. Depozitářem podfondů je 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.

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

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.

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

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

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

Fond nedisponuje majetkem. Identifikace majetku podfondů jsou uvedeny ve výročních zprávách jednotlivých podfondů.

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

Fond nebyl v roce 2025 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Fond vydává investiční akcie pouze k jednotlivým podfondům Fondu. Uvedené informace k podfondům jsou dostupné ve výročních zprávách jednotlivých fondů.

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

Vzhledem k tomu, že Fond sám je obhospodařovatelem, nedocházelo k úplatě obhospodařovateli. Informace o úplatách Podfondů ve vztahu k Fondu, jakožto obhospodařovateli jsou uvedeny ve výročních zprávách jednotlivých podfondů. Veškeré údaje ve vztahu k činnosti depozitáře a administrátora jsou uvedeny v tabulkové části v kapitole ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH a v Příloze účetní závěrky Fondu a jednotlivých podfondů. Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce ani nepověřil výkonem jednotlivé činnosti žádnou osobu.

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

Fond průběžně sleduje otevřené měnové riziko a uzavírá ho prostřednictvím FX obchodů nebo FX FWD obchodů. Cílem je mít kurzové riziko co nejnižší.

Likvidní riziko Fondu a podfondů je popsáno v přílohách účetních závěrek.

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

ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Fond průběžně sleduje otevřené měnové riziko a uzavírá ho prostřednictvím FX obchodů nebo FX FWD obchodů. Cílem je mít kurzové riziko co nejnižší.

ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE ODSŤ. 4 A 5 § 118 ZÁKONA Č. 256/2004 SB., O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVEM TRHU

VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ Tento výkaz o řízení a správě fondu se vztahuje jak na Fond, tak i na jeho listované podfondy, jejichž výroční zprávy tvoří součást výroční zprávy 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 řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Fondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci, kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE FONDU

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

Akciové společnosti s proměnným základním kapitálem se v souladu s § 158 až 163 ZISIF se dělí na akcie zakladatelské a akcie investiční. Toto rozdělení na akcie zakladatelské a investiční je rovněž

popsáno ve stanovách Fondu (např. v člancích 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 člancích 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 řídicí působnost ve smyslu právních předpisů upravujících obhospodařování a činnost investičních fondů,
- poskytovat součinnost administrátorovi potřebnou pro zajištění řádné administrace podfondů a vykonávat dohled nad jeho činností,
- provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- svolávat valnou hromadu,
- vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jejího majetku,
- předkládat valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky,
- měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 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 31.12.2025) vlastnili v souhrnu členové představenstva, resp. dozorčí rady následující počet kusů investičních akcií jednotlivých podfondů.

Investiční akcie podfondů	Představenstvo – počet ks k 31.12.2025	Dozorčí rada – počet ks k 31.12.2025
Office (EUR)	90,626	59,901
Office (CZK)	0	0
Retail (EUR)	31,006	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)	77,206	0

Renewables (EUR)	38,830	100,000
Residential (EUR)	0	50,117
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 nábore 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 PAPIRŮ

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 PAPIŘY 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.

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 01.01.2025 až 31.12.2025 (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 ovládané 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.

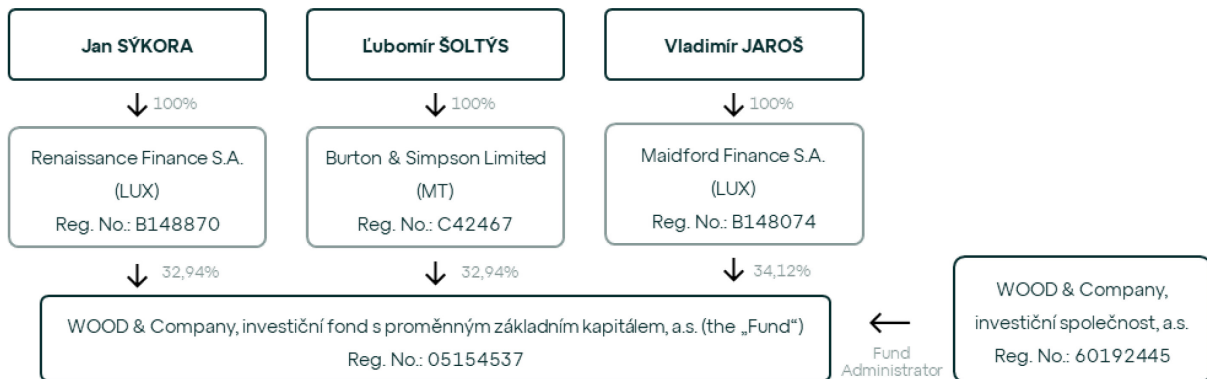
Sídlo: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství

● 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 tyto 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 01.01.2025 do 31.12.2025 žádnou ovládající nebo Propojenou osobu. Proto Zpracovateli nemohla vzniknout v důsledku jednání osob dle předchozí věty v účetním období od 01.01.2025 do 31.12.2025 žádná újma.

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

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem Zpracovatele dne 31. 3. 2026.



Marek Herold
předseda představenstva

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

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



Marek Herold

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

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

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



Jiří Hrbáček

Místopředseda představenstva od 12. prosince 2018

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

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

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



Petr Beneš

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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

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



Miroslav Nosál

Člen představenstva od 29. června 2023

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



Martin Peška

Člen představenstva od 29. června 2023

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

Během účetního období nenastaly ve složení představenstva Fondu žádné změny.

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

Předseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

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

**Radovan Sukup**

Místopředseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

Radovan má více než 15 let zkušeností ve finančním sektoru. Před svým nástupem do WOOD & Co. pracoval v oddělení auditu společnosti PricewaterhouseCoopers. Má rozsáhlé zkušenosti s poradenstvím v oblasti fúzí a akvizic v různých odvětvích, jako jsou energetika, veřejné služby, silniční infrastruktura, zdravotnictví a nemovitosti. Mimo jiné členem představenstva několika portfoliových společností v rámci skupiny WOOD & Co.

**Martin Šmigura**

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

Martin ve WOOD & Company působí jako lokální partner pro Slovensko a investiční ředitel realitních aktivit a odpadového hospodářství skupiny KOSIT Group. Mezi jeho úkoly patří strategické řízení portfolia, vedení bratislavského realitního týmu a koordinace rozvoje slovenských portfoliových aktiv spadajících do fondů WOOD & Co.

Martin má více než 20 let zkušeností v oblasti poradenství pro kupující i prodávající strany, investičního bankovníctví a private equity. V průběhu let pracoval na řadě transakcí na slovenském i českém trhu ve více odvětvích, včetně energetiky, veřejných služeb, zdravotnictví, telekomunikací a dalších.

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

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

WOOD & Company investiční společnost, a.s.

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

Při výkonu funkce zastupuje:



Miroslav Nosál

Předseda představenstva od 29. června 2023

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



Jan Sýkora

Člen představenstva od 20. června 2011

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



Jaromír Kaska

Člen představenstva od 5. května 2023

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

TABULKOVÁ ČÁST

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


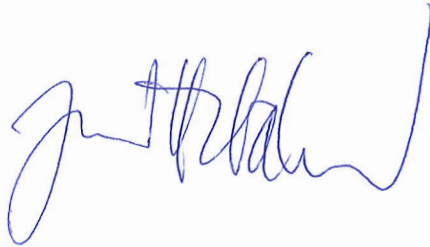
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

Název společnosti: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1
Právní forma: akciová společnost
IČO: 051 54 537

Součásti účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku
Výkaz o finanční pozici
Výkaz o změnách vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2026.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold místopředseda představenstva	
Jiří Hrbáček místopředseda představenstva	

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

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

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	38
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025	39
VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	40
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	41
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 01.01.2025 DO 31.12.2025	42
1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	43
1.1. Účetní principy	43
1.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2025	43
1.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku	43
1.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabýly účinnosti	44
1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu	46
1.4. Operace s cennými papíry převzatými za účelem obhospodařování	46
1.5. Zachycení operací v cizích měnách	46
1.6. Vykazování výnosů a nákladů z poplatků a provizí	46
1.7. Finanční nástroje	47
1.8. Daně	49
1.9. Rezervy	50
1.10. Regulační požadavky	50
1.11. Významné účetní úsudky a odhady	50
2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	51
2.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize	51
2.2. Čistý úrokový výnos	51
2.3. Osobní náklady	51
2.4. Ostatní správní náklady	52
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	53
3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	53
3.2. Ostatní finanční aktiva	53
3.3. Ostatní finanční pasiva	53
3.4. Základní kapitál	54
3.5. Daň z příjmů	54
4. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	56
5. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	57
6. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK	58
6.1. Tržní riziko	58
6.2. Úvěrové riziko	58
6.3. Riziko likvidity	59
6.4. Úrokové riziko	61
6.5. Měnové riziko	61
7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	63
7.1. Klíčové vedení Společnosti	63
7.2. Ostatní spřízněné osoby	63
8. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	64

9.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	65
10.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	66

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	Pozn.	2025	2024
Úrokové výnosy počítané metodou efektivní úrokové míry	2.2	2,547	1,988
Výnosy z poplatků a provizí	2.1	334,282	250,670
Náklady na poplatky a provize	2.1	-137,518	-102,056
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací		-6,498	1,766
Osobní náklady	2.3	-32,173	-21,057
Ostatní správní náklady	2.4	-10,285	-9,955
Tvorba rezerv		-398	-265
Ostatní provozní výnosy		12	0
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		149,969	121,091
Daň z příjmů	3.5	-31,741	-25,691
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		118,228	95,400
Ostatní úplný výsledek		0	0
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		118,228	95,400

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.1	58,916	98,081
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům		0	0
Ostatní finanční aktiva	3.2	199,560	152,729
Náklady a příjmy příštích období		73	73
Oběžná aktiva celkem		258,549	250,883
Pohledávky z daně z příjmů		0	0
Odložená daňová pohledávka	3.5	372	256
Dlouhodobá aktiva celkem		372	256
Aktiva celkem		258,921	251,139

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Základní kapitál	3.4	8,500	8,500
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta) minulých let		70,000	104,804
Zisk / (ztráta) běžného období	4	118,228	95,400
Vlastní kapitál celkem		196,728	208,704
Ostatní finanční pasiva	3.3	53,906	40,891
Splatná daň z příjmu	3.5	8,287	1,544
Krátkodobé závazky celkem		62,193	42,435
Pasiva celkem		258,921	251,139

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Neroz. zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2024	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
Stav k 1.1.2025	8,500	200,204	208,704
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0
Výplata dividend	0	-130,204	-130,204
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	118,228	118,228
Stav k 31.12.2025	8,500	188,228	196,728

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	31.12.2025	31.12.2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	149,969	121,091
<i>Nepeněžní položky</i>		
Změna hodnoty opravných položek a rezerv	399	265
Kurzové změny	6,498	-1,766
<i>Provozní zisk před změnami provozních aktiv</i>	156,866	119,590
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou	-53,328	-16,500
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	12,617	7,934
Úhrada daně z příjmů	-25,116	-23,635
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	91,039	87,389
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	0	0
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Výplata dividend	-130,204	0
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	-130,204	0
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ	-39,165	87,389
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	98,081	10,692
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	58,916	98,081

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

1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

1.1. 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 je sestavena v reálné hodnotě.

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 31.12.2024, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2024.

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 31.12.2025.

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.

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

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

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

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

Úpravy specifikují, jak posuzovat, zda je měna směnitelná, a jak určit směnný kurz, když směnitelná není. Úpravy uvádějí, že měna je směnitelná za jinou měnu, pokud je účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu,

a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti. Použití této úpravy nemělo žádný vliv na účetní závěrku Fondu.

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

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

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

- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

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

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

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

Úpravy standardu IFRS 9 řeší následující témata:

Odúčtování finančního závazku vypořádaného elektronickým převodem.

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

Klasifikace finančních aktiv

Smluvní podmínky, které odpovídají základnímu ujednání o půjčce

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

Aktiva s bezregresními prvky

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

Smluvně vázané nástroje

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

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

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

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

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

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

- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku 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.

- Úpravy IAS 21 Převod do hyperinflační měny vykazování

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

1.3. 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.

1.4. 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“.

1.5. 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 vyhlášeným ČNB platným v okamžiku transakce. V případě maturity termínovaného vkladu, spotového nákupu či prodeje deviz či v okamžiku finančního vypořádání nákupů a prodejů cenných papírů je účtováno o realizovaných kursových ziscích či ztrátách na účtech účtové skupiny Náklady/Výnosy z finančních činností. Tyto zisky a ztráty jsou vykázány v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

1.6. 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“.

1.7. 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. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

Účetní jednotka klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“), finanční aktiva oceňovaná 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 Fond 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 a finanční závazky na bázi reálné hodnoty. Fond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držaná 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 směřit finanční aktivum nebo finanční závazek za potenciálně nevýhodných podmínek, případně smlouva, která bude nebo může být vypořádána jinak než pevným počtem vlastních kapitálových nástrojů.

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

Výnosy z finančních aktiv

Úrokové výnosy z držených 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 31.12.2025 uzavřeny žádné nájemní smlouvy, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

1.8. 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 rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje pro všechny odčitatelné dočasné rozdílů pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů.

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

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

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

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

2.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	334,282	250,670
Náklady na poplatky a provize	-137,518	-102,056
Celkem	196,764	148,614

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.

2.2. Čistý úrokový výnos

Úrokový výnos ve výši 2,547 tis. Kč (v roce 2024: 1,988 tis. Kč) je generován z půjčky nebankovnímu subjektu. Úrokový výnos je počítán metodou efektivní úrokové míry.

2.3. Osobní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Mzdy a odměny zaměstnanců	-24,044	-15,788
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-5,109	-5,017
Sociální a zdravotní pojištění	-7,896	-5,083
Ostatní sociální náklady	-233	-186
Celkem náklady na zaměstnance	-32,173	-21,057

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

Popis	2025	2024
Zaměstnanci	19	18
- v tom členové statutárních orgánů	3	3
Celkem	19	18

Fond v roce 2025 ani 2024 neposkytoval žádné odměny nebo požitky po skončení pracovního poměru ani jiné dlouhodobé požitky.

2.4. Ostatní správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-1,963	-2,208
Ostatní správní náklady	-8,322	-7,747
Celkem	-10,285	-9,955

Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora ve sledovaném období účtovala částku 239 tis. Kč a 26 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období (v roce 2024: 437 tis. Kč). Zároveň nebyly společností Deloitte Audit s.r.o. ani jí ovládanými obchodními společnostmi poskytnuty žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za bankami	58,916	98,081
zůstatky na běžných účtech	58,916	98,081
Pohledávky za bankami celkem	58,916	98,081

Vedení Fondu považuje riziko selhání u finančních aktiv jako zanedbatelné. Společnost proto nevykazuje žádné ztráty ze znehodnocení finančních aktiv.

3.2. Ostatní finanční aktiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	75,757	56,025
Dohadné účty aktivní	123,803	96,620
Ostatní	0	84
Celkem	199,560	152,729

K 31.12.2025 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 31.12.2025 a 31.12.2024 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

3.3. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodního styku	18,528	17,696
Zúčtování s orgány státní správy	1,155	764
Dohadné účty pasivní	32,502	22,376
Závazky vůči zaměstnancům	1,721	49
Ostatní	0	6

Celkem	53,906	40,891
---------------	---------------	---------------

3.4. Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2024: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. V roce 2025 ani 2024 nedošlo ke změně základního kapitálu Fondu.

3.5. Daň z příjmů

(v tisících Kč)

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zisk / (ztráta) před zdaněním	149,969	121,091
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 21 %	31,493	25,429
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	0	0
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	364	363
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	31,857	25,792
- Z toho odložená daň	-116	-106
Daň vztahující se k předchozím obdobím	0	5

Fond zaplatil v roce 2025 zálohy na daň z příjmu ve výši 23,571 tis. Kč (2024: 24,248 tis. Kč). Splatná daň z příjmu za rok 2025 činí 31,857 tis. Kč (2024: 25,792 tis. Kč). Fond má ke konci roku 2025 závazek za finančním úřadem ve výši 8,286 tis. Kč (2024: závazek 1,544 tis. Kč).

ODLOŽENÁ DAŇ

(v tisících Kč)

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Odložená daňová pohledávka	372	256
Dohady na mzdové náklady	112	79
Rezervy	260	177

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)	372	256

Pohyb odložené daňové pohledávky/(závazku)

Stav na začátku období	256	150
Čistá změna vykázaná jako výnosy/(náklady)	116	106
Čistá změna vykázaná s dopadem do vlastního kapitálu	0	0
Stav ke konci období	372	256

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 2025 a 2024.

4. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal za účetní období zisk ve výši 118,228 tis. Kč (2024: zisk 95,400 tis. Kč). Fond plánuje použít zisk za běžné účetní období tak, že bude vyplacen vlastníkům zakladatelských akcií Fondu.

5. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Hodnoty převzaté k obhospodařování	6	19,053,192	16,879,545
z toho: cenné papíry		11,070,129	9,636,932

Hodnoty převzaté k obhospodařování představují hodnotu aktiv jednotlivých podfondů.

Podrozvahová aktiva Fondu jsou nulová.

6. POSTUPY A VYKAZOVÁNÍ ŘÍZENÍ RIZIK

6.1. 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 31.12.2025 drží Fond pouze finanční aktiva a finanční závazky klasifikované jako finanční aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou.

Následující tabulka shrnuje účetní ocenění finančních aktiv a závazků, jejich reálnou hodnotu k 31.12.2025 a způsob stanovení reálné hodnoty podle hierarchie uvedené v IFRS 13.

	Reálná hodnota	Úroveň stanovení reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	58,916	L1
Ostatní finanční aktiva	199,560	L2
Ostatní finanční pasiva	53,906	L2

Finanční aktiva a finanční závazky jsou oceňované reálnou hodnotou.

Ostatní finanční aktiva představují zejména nároky vyplývající z obhospodařování jednotlivých podfondů, na které vznikl smluvní nárok k 31.12.2025. Reálná hodnota je rovna očekávané výši plnění.

Ostatní finanční pasiva představují zejména očekávané platby za služby spotřebované do 31.12.2025. Reálná hodnota je rovna očekávané výši plnění.

6.2. 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 31.12.2025 a 31.12.2024 byly tyto hodnoty pro jednotlivé kategorie finančních aktiv následující:

	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	58,916	98,081
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	0
Odložená daňová pohledávka	372	256
Pohledávky z daně z příjmů	0	0
Ostatní finanční aktiva	199,560	152,729
Celkem	258,848	251,066

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 o 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 snižuje 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 31.12.2025 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 2026.

6.3. 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 2025						
Peníze a peněžní ekvivalenty	58,916	0	0	0	0	58,916
Odložená daňová pohledávka	372	0	0	0	0	372
Pohledávky z daně z příjmů	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční aktiva	191,002	8,558	0	0	0	199,560
Náklady a příjmy příštích období	73	0	0	0	0	73
Aktiva celkem	250,363	8,558	0	0	0	258,921
Ostatní finanční pasiva	53,048	858	0	0	0	53,906
Spatná daň z příjmů	0	8,287	0	0	0	8,287
Závazky celkem	53,048	9,145	0	0	0	62,193
Čisté riziko likvidity rozvahy	197,316	-588	0	0	0	196,728
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	197,316	196,728	196,728	196,728	196,728	

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	

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.

6.4. Úrokové riziko

Fond je vystaven nevýznamnému riziku z důvodu krátké splatnosti aktiv a pasiv.

6.5. Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(v tisících Kč)

K 31.12.2025	EUR	CZK	USD	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	31,108	27,808	0	58,916
Pohledávky z daně z příjmů	0	0	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	372	0	372
Ostatní finanční aktiva	161,989	37,571	0	199,560
Náklady a příjmy příštích období	52	4	17	73
Aktiva celkem	193,149	65,755	17	258,921
Ostatní finanční pasiva	40,274	13,632	0	53,906
Splatná daň z příjmů	0	8,287	0	8,287
Závazky celkem	40,274	21,919	0	62,193
Čistá devizová pozice	152,875	43,836	17	196,728

(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

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.

2025	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-15,288	15,288
Dopad do vlastního kapitálu (+zvýšení/ - snížení)	0	0

2024	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do výsledku hospodaření (+zvýšení/ - snížení)	-19,296	19,296
Dopad do vlastního kapitálu	0	0

7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

7.1. 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 5,109 tis. Kč (2024: 5,017 tis. Kč); žádné jiné odměny nebyly členům klíčového vedení poskytnuty.

7.2. 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 tvoří ovládající osobu, neměl Fond v účetním období od 1.1.2025 do 31.12.2025 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

8. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

Fond neviduje k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

9. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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 2025, 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 2025 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na společnosti nezávislí. 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.

Ocenění podílů reálnou hodnotou

Fond vytvořil podfondy WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company AUP podfond, Wood & Company Blockchain+ podfond, Wood & Company Logistics podfond, Wood & Company Renewables podfond a Wood & Company Residential podfond (dale také "podfond"), které jsou vlastníkem podílů v nemovitostních, jiných společnostech a fondech a podíly jsou v účetní závěrce podfondů k 31.12.2025 oceňované v reálné hodnotě.

K 31. prosinci 2025 činila výše Finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty – majetkové cenné papíry (dále jen „podíly“)

3,603,136 tis. Kč za WOOD & Company Office podfond, 2,883,110 tis. Kč za WOOD & Company Retail podfond, 2,194,415 tis. Kč za WOOD & Company AUP BRATISLAVA podfond, 312,299 tis. Kč za Wood & Company Blockchain+ podfond, 714,427 tis. Kč za Wood & Company Logistics podfond, 1,167,809 tis. Kč za Wood & Company Renewables podfond a 153,751 tis. Kč za Wood & Company Residential podfond.

Pro ocenění podílu byla použita metoda individuálního ocenění majetku a závazků. V rámci tohoto přístupu je oceněna každá majetková složka. Souhrn těchto hodnot představuje substanční hodnotu majetku společnosti v brutto vyjádření. Substanční hodnota netto je následně určena jako rozdíl 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 využitím oceňovacích technik, které vyžadují uplatňování odborného úsudku, použití klíčových předpokladů a odhadů, a to často ve spolupráci s externími odborníky na oceňování.

Stanovení výše tržní hodnoty jednotlivých podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy se považuje za hlavní záležitost auditu, a to s ohledem na vysokou míru úsudku, kterou muselo vedení Fondu uplatnit, především v souvislosti se současnou makroekonomickou a geopolitickou situací.

Vzhledem k aktuálně pozorovaným makroekonomickým rizikům a dopadům zhoršené geopolitické situace přetrvává zvýšená míra nejistoty a subjektivity úsudků vedení fondu ve vztahu k účetnímu výkaznictví.

Mezi nejvýznamnější úsudky uplatněné při stanovení ocenění podílů v nemovitostních společnostech patří zejména:

- Stanovení diskontních koeficientů a posouzení dopadu stávajícího stavu investičního nemovitého majetku na jeho reálnou hodnotu.
- Při výnosové metodě zejména stanovení budoucích peněžních toků souvisejících s pronájmem nemovitostí a diskontních sazeb pro stanovení současné hodnoty budoucích peněžních toků.

Na základě našeho posouzení rizik a znalosti odvětví jsme prověřili ocenění podílů na společnostech přímo vlastněných jednotlivými podfondy. Na provádění auditorických postupů se podíleli odborníci na oceňování. V rámci našich auditorických postupů jsme vyhodnotili předpoklady a metodiku použitou vedením Fondu a externím znalcem pro stanovení reálné hodnoty podílů. Ve spolupráci s našimi odborníky na oceňování jsme posoudili použitou metodologii ocenění, přiměřenost aplikovaných předpokladů a to, zda tyto předpoklady zohledňují veškerá relevantní rizika a jsou vhodné s ohledem na historickou zkušenost, budoucí vyhlídky, ekonomické prostředí, tržní situaci a naši znalost postupů uplatňovaných ostatními fondy obdobného charakteru.

Dále jsme testovali návrh a provozní účinnost vybraných klíčových vnitřních kontrol zavedených vedením Fondu v souvislosti s procesem stanovení tržní hodnoty jednotlivých společností, včetně kontrol týkajících se pravidelného posouzení a schvalování ocenění nemovitostí a podílů přímo vlastněných jednotlivými podfondy.

U všech obdržovaných valuačních reportů a podkladů k ocenění nemovitostí a ostatních aktiv v portfoliu podfondů WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company WOOD & Company AUP BRATISLAVA podfond, Wood & Company Blockchain+ podfond, Wood & Company Logistics podfond, Wood & Company Renewables podfond a Wood & Company Residential podfond jsme ve spolupráci s našimi odborníky na ocenění nemovitostí posoudili přiměřenost parametrů použitých při stanovení ocenění.

S ohledem na volatilitu ekonomických scénářů vyplývající ze současné geopolitické situace a aktuálně pozorovaných makroekonomických rizik jsme rovněž posoudili předpoklady a metody použité v ocenění podílů, potažmo při ocenění nemovitostí.

Hlavní záležitost auditu**Způsob řešení**

Vedení poskytl další informace týkající se metody ocenění finančních nástrojů v kapitole 1.7 účetní závěrky společnosti a kapitole 1.5 účetních závěrek podfondů.

Vedení poskytl další informace týkající se významných účetních úsudků a odhadů v kapitole 1.11 účetní závěrky společnosti.

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, již 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem 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 nepřetržitosti 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 27. 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 společností 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 2025 obsažené ve výroční finanční zprávě ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 27. dubna 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529



WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND



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

WOOD & Company Retail podfond

OBSAH

Článek	Strana
OBECNÁ ČÁST	77
ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	77
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU	78
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ	79
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	80
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 42 VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	81
POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB.	83
TABULKOVÁ ČÁST	84
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	85
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	91
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	94
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025	95
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ	96
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	97
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 01.01.2025 DO 31.12.2025	98
1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	99
1.1. Účetní principy	99
1.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2025	99
1.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku	99
1.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabýly účinnosti	100
1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu	102
1.4. Zachycení operací v cizích měnách	103
1.5. Finanční nástroje	103
1.6. Daně	105
1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy	106
1.8. Emitované dluhové cenné papíry	106
1.9. Účasti s rozhodujícím vlivem	106
1.10. Investiční akcie Podfondu	106
1.11. Regulační požadavky	107
2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	108
2.1. Čisté úrokové výnosy	108
2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	108
2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	109
2.4. Správní náklady	109
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI	110
3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	110
3.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	110
3.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	110
3.4. Ostatní finanční aktiva	111
3.5. Ostatní finanční pasiva	112
3.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	112

3.7.	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	112
3.8.	Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	114
3.9.	Informace o segmentech	114
4.	OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU	115
5.	FINANČNÍ NÁSTROJE	116
6.	FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU	121
7.	ZISK / ZTRÁTA NA AKCII	124
8.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	125
8.1.	Klíčové vedení Podfondu	125
8.2.	Ostatní spřízněné osoby	125
9.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	126
10.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	127
11.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	128

OBEČNÁ ČÁST

ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

Účetní období	01.01.2025 až 31.12.2025
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

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů, který investuje do komerčních realit v České republice a Polsku, se zaměřením primárně 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 6-8 % 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.

AUDITOR

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

INFORMACE O SKUTEČNÝCH MAJITELÍCH

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

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

MAJETEK PODFONDU

K 31. prosinci 2025 majetek Podfondu činil 3,950 mil. Kč (162.9 mil.EUR).

Hotovost na běžném účtu tvoří 18 % majetku. Hotovost je vedena na účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU

OBHOSPODAŘOVATEL

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Fond je samosprávným investičním fondem s právní osobností s povolením vykonávat obhospodařování Fondu, resp. Podfondu. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 31. května 2016. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. Fond může vytvářet podfondy.

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

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Složení představenstva a dozorčí rada Fondu je uvedeno dále v textu.

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

ADMINISTRÁTOR

Administrátorem Podfondu je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČO 601 92 445 (dále jen „Administrátor“).

Podrobné informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě Administrátora.

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

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

Po datu účetní závěrky došlo dne 7. 1. 2026 ke splacení pohledávky Retail podfondu vůči společnosti Krakov Holding s.r.o. ve výši 30 mil. Kč, a to z titulu vrácení části dobrovolného příplatku jediného společníka.

Dále Retail podfond poskytl společnosti Matako Investment sp. z o.o. financování formou úvěru, a to ve výši 14.62 mil. EUR. Finanční prostředky byly z bankovního účtu odeslány dne 20. března 2026.

Dne 25. 3. 2026 došlo k akvizici projektu Royal Wilanów pod polskou společností Matako Investment sp. z o.o. v souladu s dlouhodobou investiční strategií skupiny, jejímž cílem je posilování expozice na klíčových trzích střední Evropy, zejména v Polsku. Podíl Retail podfondu byl zastavěn ve prospěch banky Bank Polska Kasa Opieki S.A., která společnosti Matako Investment sp. z o.o. poskytla financování za účelem akvizice budovy.

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

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

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

INFORMACE AKTIVITÁCH FONDU V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

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

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

Podfond v rámci své investiční činnosti naplňoval aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s článkem 8 nařízení SFDR. Podrobné údaje jsou uvedeny v příloze SFDR této výroční zprávy.

Podfond je obhospodařován Fondem a nemá žádné zaměstnance.

INFORMACE O POBOČKÁCH NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

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

ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU PODFONDU

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

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

V souladu s 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:

Tento finanční produkt prosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088. Informace o tom, jak byly tyto environmentální nebo sociální vlastnosti naplňovány v průběhu referenčního období, jsou uvedeny v příloze výroční zprávy, která představuje povinně zveřejňované informace podle článku 11 nařízení (EU) 2019/2088, zpracované v souladu s přílohou IV nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1288, ve znění Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2023/363 ze dne 31. října 2022 kterým se mění a opravují regulační technické normy stanovené v nařízení v přenesené pravomoci (EU) 2022/1288.

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

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

V březnu 2025 došlo k následujícím změnám:

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

Příloha č. 1 – WOOD & Company Retail podfond: byla aktualizována historická výkonnost podfondu a proběhla změna ESG přílohy.

V prosinci 2025 došlo k následujícím změnám:

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

Příloha č. 1 – WOOD & Company Retail podfond: byla provedena úprava investiční strategie v čl. 2 a proběhla změna ESG přílohy.

INFORMACE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB, KTERÉ MOHOU BÝT POVAŽOVÁNY ZA ODMĚNY, VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU JEHO PRACOVNÍKŮM A VEDOUCÍM OSOBÁM V ÚČETNÍM OBDOBÍ, ČLENĚNÝCH NA PEVNOU A POHYBLIVOU SLOŽKU, ÚDAJE O POČTU PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB OBHOSPODAŘOVATELE A ÚDAJE O

PŘÍPADNÝCH ODMĚNÝCH ZA ZHODNOCENÍ KAPITÁLU, KTERÉ FOND NEBO JEHO OBHOSPODAŘOVATEL VYPLATIL

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

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

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

OSTATNÍ ÚDAJE PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013

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

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

Následující údaje jsou uvedené v příloze účetní závěrky v kapitole 3.7.:

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

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

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

Portfolio manažer: Marek Herold

Vzdělání: University of Bedfordshire, Business Management

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

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

Portfolio manažer: Jiří Hrbáček

Vzdělání: Vysoká škola ekonomická, obor zahraniční obchod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v průběhu účetního období nevyplatil žádné podíly na zisku.

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

Veškeré údaje jsou uvedeny v tabulkové části v kapitole ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH a v Příloze výroční zprávy, v kapitole 2.2., 2.4. a 3.8. Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce ani nepověřil výkonem jednotlivé činnosti žádnou osobu.

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

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

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

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

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

ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Podfond v rozhodném období realizoval derivátové obchody pouze za účelem zajištění měnového rizika CZK Třídy Podfondu. Měnové riziko korunové třídy Podfondu bylo zajištěno pomocí FX_swapů a FX_forwardů uzavřených s bankovní protistranou se splatností do jednoho roku.

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

Detailnější informace jsou uvedeny v účetní závěrce podfondu.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

TABULKOVÁ ČÁST

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

		2025
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
Aktuální tržní ocenění (RICS) ¹		235.82 mil. EUR
Nárůst hodnoty investice od založení ²		218.43 %

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 6-8 % 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.

¹ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2025 dle metodiky RICS

² Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 218.43 % od založení podfondu dne 10.06.2016 do 31.12.2025 (EUR třída investičních akcií)

KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	62,200 m ²	15,900 m ²
NOI ³	11.54 mil. EUR	4.40 mil. EUR
Průměrná obsazenost	93 %	100 %
Aktuální ocenění (RICS)	174.49 mil. EUR ⁴	61.33 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti	45.85 %	44.44 %

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 31.12.2025

⁴ Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2025 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	326
Hlavní nájemníci	ING Bank, LG, MŠMT

Obchodní centrum Krakov



Obchodní centrum Krakov se nachází v centrální části pražských Bohnic. Nájemníkům nabízí přibližně 15,900 m² prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

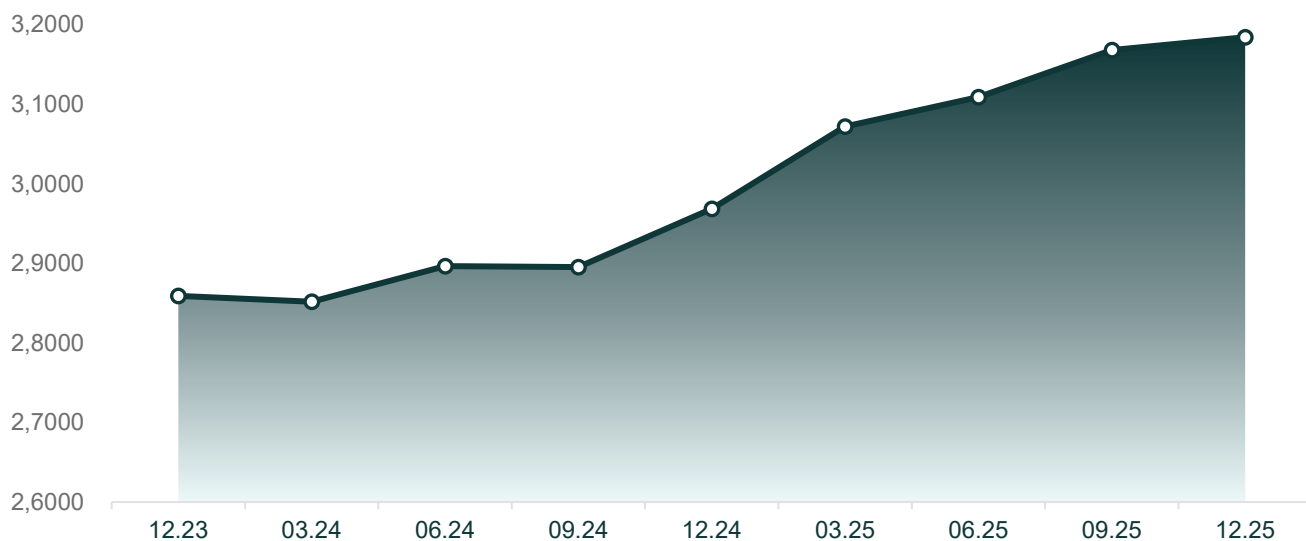
Obchodní centrum Krakov nabízí služby sedmdesáti obchodních jednotek. Mezi dlouhodobé nájemníky patří společnosti Billa, dm drogerie, Datart, Sportisimo, C&A a Česká pošta. Mezi maloobchodní značky, které jsou zastoupeny, jsou společnosti Delmart, TESCO, Tchibo a Running Sushi.

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum KRAKOV

Zahájení provozu	Q4 2013
Pronajímatelná plocha	15,900 m ²
Počet parkovacích míst	260
Hlavní nájemníci	Billa, dm drogerie, C&A, DATART, Sportisimo, Česká pošta

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



VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2025 (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
31.03.2025	86.5408
30.06.2025	87.5513
30.09.2025	89.0027
31.12.2025	89.4547

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	76,125,285	92,387,195	113,839,988	125,854,571	152,212,435
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii na konci období v eurové třídě (EUR)	2.1439	2.5199	2.8590	2.9687	3.1843
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	56.6073	68.5335	79.9899	83.9426	89.4547

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 38,941,424 kusů investičních akcií Retail podfondu eurové třídy.

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 7,646,290 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 34,706 tis. Kč a 25,123 tis. Kč jako výkonnostní odměnu. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 624 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 336 tis. Kč a 64 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

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

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	22,978,994	96,930,000	59.5
BÚ-EUR	běžný účet v EUR	27,262,450	27,264,385	16.7
08155381	Krakov Holding_Retail	2,311,775	21,980,000	13.5
UVA120180	poskytnutá půjčka Krakov Holding	9,074,036	12,929,170	7.9
BÚ-CZK	běžný účet v CZK	2,446,442	2,446,442	1.5

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2025 dosahovala hodnoty 1.0702. V roce 2024 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1.0764. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

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

Součástí účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku



Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2026.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	
Jiří Hrbáček místopředseda 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 2025**

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	Pozn.	2025	2024
Výnosy z úroků počítané metodou efektivní úrokové míry	2.1	24,672	26,115
Výnosy z poplatků a provizí	2.2	0	0
Náklady na úroky počítané metodou efektivní úrokové míry	2.1	-9,877	-12,379
Náklady na poplatky a provize	2.2	-61,512	-40,959
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	2.3	172,977	196,168
Výnosy z dividend		0	271
Správní náklady	2.4	-400	-324
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		125,860	168,892
Daň z příjmů	3.8	0	-432
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		125,860	168,460
Ostatní úplný výsledek		0	0
Úplný výsledek hospodaření za účetní období		125,860	168,460
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		125,860	168,460

Čistý zisk na akcii je v roce 2025 2.81 Kč (2024: 4.09 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 8 *Zisk / Ztráta na akcii*.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.1	720,339	358,787
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	3.2	313,468	298,616
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	3.3	2,883,110	2,752,569
Ostatní finanční aktiva	3.4	31,880	561
Pohledávky z daně z příjmů		758	567
AKTIVA CELKEM		3,949,555	3,411,100

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	3.6	152,013	159,203
Ostatní finanční pasiva	3.5	107,152	82,250
Daňové závazky		0	0
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		259,165	241,453
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	3.7	3,690,390	3,169,647
PASIVA CELKEM		3,949,555	3,411,100

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	3,169,647	2,814,617
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	125,860	168,460
Vydané během období	402,666	227,737
Odkoupené během období	-8,515	-39,461
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	732	-1,705
Zůstatek na konci období	3,690,390	3,169,647

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk před zdaněním	125,860	168,892
Kurzové zisky a ztráty	1,095	-2,172
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	-160,504	-198,410
<i>Změna stavu aktiv a pasiv</i>		
Ostatní finanční aktiva	-16,171	34,382
Ostatní finanční pasiva	27,647	-28,866
Úhrada daně z příjmů	-190	-1,415
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-22,264	-27,589
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Nabytí stálých aktiv	-37	-4,383
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	35,824
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0	271
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-37	31,712
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI		
Investiční akcie vydané	402,666	227,737
Investiční akcie odkoupené	-8,515	-39,461
Vyplacené kupony držitelům dluhopisů	-9,935	-10,174
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI	384,216	178,101
ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKUIVALENTŮ	361,915	182,225
Kurzové rozdíly v hotovosti	-363	467
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	358,787	176,095
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKUIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	720,339	358,787

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

1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

1.1. Účetní principy

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

Účetní závěrka je sestavena v reálné hodnotě.

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

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

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

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

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

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

Úpravy standardu IFRS 9 řeší následující témata:

Odúčtování finančního závazku vypořádaného elektronickým převodem.

Aplikační příručka k IFRS 9 se mění s cílem objasnit datum prvotního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků. Úpravy umožňují účetní jednotce považovat finanční závazek

(nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria.

Klasifikace finančních aktiv

Smluvní podmínky, které odpovídají základnímu ujednání o půjčce

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

Aktiva s bezregresními prvky

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

Smluvně vázané nástroje

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

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl)

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 21 Převod do hyperinflační měny vykazování

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu

1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

1.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

1.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2025 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. 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 a finančních závazků je řízeno a jeho výkonnost je sledována na bázi reálné hodnoty. Podfond nevyužil možnosti zařadit kapitálové cenné papíry do portfolia FVOCI; všechna finanční aktiva držená Podfondem jsou tedy zařazena do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných 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 reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Výnosy z finančních aktiv

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

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

1.6. Daně

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

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

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

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

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

1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

1.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

1.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti 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.

1.10. 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 3.7 a statut Podfondu.

1.11. Regulační požadavky

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

2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

2.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2025	2024
Výnosy z úroků	24,672	26,115
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	14,852	19,844
Náklady na úroky	-9,877	-12,379
Čisté úrokové výnosy celkem	14,795	13,736

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

2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-61,512	-40,959
na výkon funkce depozitáře	-623	-637
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-59,829	-39,640
ostatní	-1,060	-682
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-61,512	-40,959

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 hrazena čtvrtletně.

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

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

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Kurzové rozdíly	12,465	1,531
Přecenění majetkových cenných papírů	160,504	194,626
Ostatní	8	11
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	172,977	196,168

2.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Náklady na audit	-400	-324
Správní náklady celkem	-400	-324

Společností Deloitte Audit s.r.o. ani jí ovládanými obchodními společnostmi nebyly poskytnuty žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	720,339	358,787
zůstatky na běžných účtech	720,339	358,787
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	720,339	358,787

3.2. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2025	31.12.2024
Krakov Holding s.r.o.	313,468	298,616
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	313,468	298,616

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

3.3. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2025 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Krakov Holding s.r.o.	100 %	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	56,049	532,905
C & R Developments s.r.o.	100 %	Českomoravská 2420/15a, Libeň, 190 00 Praha 9	557,126	2,350,068
CK Energo, s.r.o.	100 %	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100	100
Matako Investment sp. z o.o.	30 %	ul. Grybowska 87, Varšava, 00- 844, Polsko	37	37

K 31.12.2024

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

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

Ve všech společnostech, ve kterých Podfond k uvedenému datu držel majetkové účasti, vykonává Podfond rozhodující nebo významný 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
Matako Investment sp. z o.o.	Není zástava podílu

3.4. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva ve výši 1,880 tis. Kč (31.12.2024: 561 tis. Kč) vyjadřují reálnou hodnotu měnových obchodů. Dále je zde obsažena pohledávka Retail podfondu vůči společnosti Krakov Holding s.r.o. ve výši 30 000 tis. Kč (31.12.2024: 0 tis. Kč), a to z titulu vrácení části dobrovolného příplatku jediného společníka.

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

3.5. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	72,133	64,481
Reálná hodnota měnových obchodů	468	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	33,991	17,153
Závazky vůči depozitáři	52	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	336	305
Ostatní závazky	172	258
Ostatní finanční pasiva celkem	107,152	82,250

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

3.6. 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.

Kupón z dluhopisů je splatný pololetně, vždy k 2. květnu a k 2. listopadu daného roku.

Emitované dluhové cenné papíry ve výši 152,013 tis. Kč (2024: 159,203 tis. Kč) jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím výnosů a nákladů.

3.7. 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 31.12.2025	38,941,424	7,646,290	46,587,714

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2025	3,006,394	683,996	3,690,390
NAV k 31.12.2025	3,1843	89,4547	

	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	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

V ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	37,470,220	4,385,372	41,855,592
Investiční akcie vydané	1,585,810	3,260,918	4,846,728
Investiční akcie odkoupené	-114,606	0	-114,606
Zůstatek k 31. prosinci 2025	38,941,424	7,646,290	46,587,714

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	2,801,528	368,119	3,169,647
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	91,962	33,898	125,860
Investiční akcie vydané	120,687	281,979	402,666

Investiční akcie odkoupené	-8,515	0	-8,515
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	732	0	732
Zůstatek k 31. prosinci 2025	3,006,394	683,996	3,690,390

3.8. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(v tisících Kč)

	2025	2024
Zisk / (ztráta) před zdaněním	125,860	168,892
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	6,293	8,445
Daňový vliv nezdánitelného příjmu	-13,139	-9,934
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	5,657	2,337
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	-416
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	0	432
- Z toho odložená daň	0	0

ODLOŽENÁ DAŇ

Podfond k 31. prosinci 2025, ani k 31. prosinci 2024 neúčtoval o odložené daňové pohledávce, neboť neexistovaly žádné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

3.9. 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.

4. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2025 ve výši 3,949,555 tis. Kč, k 31. prosinci 2024 ve výši 3,411,100 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

5. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2025 a 31.12.2024 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2025	2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	720,339	358,787
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	313,468	298,616
Majetkové cenné papíry a podíly	2,883,110	2,752,569
Ostatní finanční aktiva	31,880	561
Pohledávky z daně z příjmů	758	567
Finanční aktiva celkem	3,949,555	3,411,100
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	152,013	159,203
Ostatní finanční pasiva	107,152	82,250
Finanční závazky celkem	259,165	241,453

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 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 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 2025						
Peníze a peněžní ekvivalenty	720,339	0	0	0	0	720,339
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	313,468	0	0	0	313,468
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	2,883,110	2,883,110
Pohledávky z daně z příjmů	0	758	0	0	0	758
Ostatní finanční aktiva	31,880	0	0	0	0	31,880
Aktiva celkem	752,219	314,225	0	0	2,883,110	3,949,555
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	1,574	150,439	0	0	152,013
Ostatní finanční pasiva	107,152	0	0	0	0	107,152
Daňové závazky	0	0	0	0	0	0
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	3,690,390	3,690,390

Pasiva celkem	107,152	1,574	150,439	0	3,690,390	3,949,555
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2025	645,068	312,651	-150,439	0	-807,280	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 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	0	567	0	0	0	567
Ostatní finanční aktiva	561	0	0	0	0	561
Aktiva celkem	359,348	567	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	277,098	-1,068	141,048	0	-417,079	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 vyplývá z denominace podfondu v euro. Pro zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

Měnové riziko korunové třídy Podfondu bylo zajištěno pomocí derivátových operací v nominální hodnotě 578,067 tis. Kč, uzavřených se splatností do jednoho roku. Reálná hodnota uvedená v následující tabulce je prezentována v souhrnné podobě. V případě, že přecenění derivátových operací dosahuje kladné hodnoty, je tato skutečnost vykázána v položkách aktiv. Naopak v případě záporného přecenění je příslušná hodnota vykázána v položkách pasiv.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2025 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2025 (tis. EUR)
EUR	23,741	64

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2025	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-369,039	369,039
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	-82,911	82,911
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

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.

2025	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	288,311	0	288,311
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	288,311	0	288,311

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

6. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

- kotované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky (úroveň 1),
- 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),
- vstupy pro aktiva nebo závazky, které nevycházejí z pozorovaných tržních údajů (nepozorovatelné vstupy) (úroveň 3).

2025	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	3,948,797	720,339	345,348	2,883,110
Peníze a peněžní ekvivalenty	720,339	720,339	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	313,468	0	313,468	0
Majetkové cenné papíry a podíly	2,883,110	0	0	2,883,110
Ostatní finanční aktiva	31,880	0	31,880	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	152,481	0	152,481	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	152,013	0	152,013	0
Ostatní finanční pasiva	468	0	468	0
Celkem	4,101,278	720,339	497,829	2,883,110

2024	Celkem tis. Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	3,410,532	358,787	299,177	2,752,569
Peníze a peněžní ekvivalenty	358,787	358,787	0	0
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	241,453	0	241,453	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	159,203	0	159,203	0
Ostatní finanční pasiva	82,250	0	82,250	0
Celkem	3,651,986	358,787	540,630	2,752,569

FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU NA ZÁKLADĚ ÚROVNĚ 3

Majetkové cenné papíry	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Počáteční zůstatek	2,752,569	2,603,603
Nákup	37	4,380
Splacení	-30,000	-53,824
Prodeje	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	160,504	198,410
Konečný zůstatek	2,883,110	2,752,569

Částka ve výši 30,000 tis. Kč vykázaná v řádku „Splacení“ byla realizována v lednu 2026.

Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2025 tis. Kč	2024 tis. Kč
Počáteční zůstatek		
Poskytnutí půjček		
Splacení půjček		
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty		
AÚV		
Konečný zůstatek		

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

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

Dopad změn reálné hodnoty finančních aktiv, u kterých je pro stanovení reálné hodnoty užívána úroveň 3, do výnosů a nákladů Podfondu byl v roce 2025 160,504 tis. Kč (2024: 198,410 tis. Kč).

7. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2025	2024
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	125,860	168,460
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	44,840,860	41,229,257
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	2.81	4.09

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

8.1. Klíčové vedení Podfondu

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

8.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond ani Podfond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobou, neměl Fond ani Podfond v účetním období od 1.1.2025 do 31.12.2025 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

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

10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

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

11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky došlo dne 7. 1. 2026 ke splacení pohledávky Retail podfondu vůči společnosti Krakov Holding s.r.o. ve výši 30 mil. Kč, a to z titulu vrácení části dobrovolného příplatku jediného společníka.

Dále Retail podfond poskytl společnosti Matako Investment sp. z o.o. financování formou úvěru, a to ve výši 14.62 mil. EUR. Finanční prostředky byly z bankovního účtu odeslány dne 20. března 2026.

Dne 25. 3. 2026 došlo k akvizici projektu Royal Wilanów pod polskou společnost Matako Investment sp. z o.o. v souladu s dlouhodobou investiční strategií skupiny, jejímž cílem je posilování expozice na klíčových trzích střední Evropy, zejména v Polsku. Podíl Retail podfondu byl zastavěn ve prospěch banky Bank Polska Kasa Opieki S.A., která společnosti Matako Investment sp. z o.o. poskytla financování za účelem akvizice budovy.

SFDR PŘÍLOHA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

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 neobsahuje 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 kód právnické osoby: 31570048EH57T47F9F07

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši:** ___%

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši** ___%

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

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 m². V důsledku provozně-energetického auditu v obchodním centru a administrativní budově Harfa došlo k navržení opatření která povedou k postupnému snižování spotřeby, zejména elektrické energie Na OC Krakov došlo během referenčního období ke kolaudaci FVE o předpokládaném výkonu 220 kWp. Spuštění do plného provozu se očekává v 1Q 2026.

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. Tyto proměnné faktory mohou způsobovat kolísavý charakter výsledků za jednotlivá referenční období.

c) Šetrné nakládání a aktivní třídění odpadů

Na každé budově probíhá monitoring odpadové intenzity. V příštím období plánujeme zavést sledování procenta vyříděných odpadů.

d) Snižování emisí skleníkových plynů

Na každé budově monitorujeme intenzitu emisí, resp. uhlíkovou náročnost na m² 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.

● Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?

Podfond během referenčního období nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, a to z důvodu nedostatku dat za referenční období. Podfond vyvíjí úsilí směřující ke zlepšování dostupnosti a kvality a relevance dat umožňujících zohledňování hlavních nepříznivých dopadů v nastávajících obdobích. Jednotlivá SPV v rámci Retail Podfondu monitorují následující ukazatele udržitelnosti:

(počítáno na m² energeticky vztažené plochy dle PENB, vážený průměr portfolia)

Ukazatel	Dopad v roce 2025	Jednotka
Energetická intenzita	203,91	kWh/m ²
Intenzita spotřeby EE	153,68	kWh/m ²
CO ₂ intenzita	0,0677	t CO ₂ eq/m ²
Vodní intenzita	0,748	m ³ /m ²
Odpadová intenzita	10,039	kg/m ²

● ...a ve srovnání s předchozími obdobími?

Ukazatel	Dopad v roce 2025	Dopad v roce 2024	Jednotka
Energetická intenzita	203,91	216,41	kWh/m ²
Intenzita spotřeby EE	153,68	158,35	kWh/m ²
CO ₂ intenzita	0,0677	0,0703	t CO ₂ eq/m ²
Vodní intenzita	0,748	0,775	m ³ /m ²
Odpadová intenzita	10,039	10,766	kg/m ²

Za předchozí období došlo k úpravě výpočtu energetické intenzity u Galerie Harfa, kde byla dodatečně promítnuta i spotřeba významné obchodní jednotky, která má vlastní LDS, ale na požádání s námi začala sdílet data o celkové spotřebě elektřiny.

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

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.

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

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



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam největších investic je uveden v tabulce níže.

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 01.01.2025-31.12.2025

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
<i>C & R Developments s.r.o.</i>	CZ-NACE: L68	59,50 %	<i>Česká republika</i>
<i>Krakov Holding s.r.o.</i>	CZ-NACE: L68	13,49 %	<i>Česká republika</i>
<i>Krakov Holding (úvěr)</i>	CZ-NACE: L68	7,94 %	<i>Česká republika</i>



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Podíl investic souvisejících s udržitelností včetně alokace aktiv je zobrazen níže.

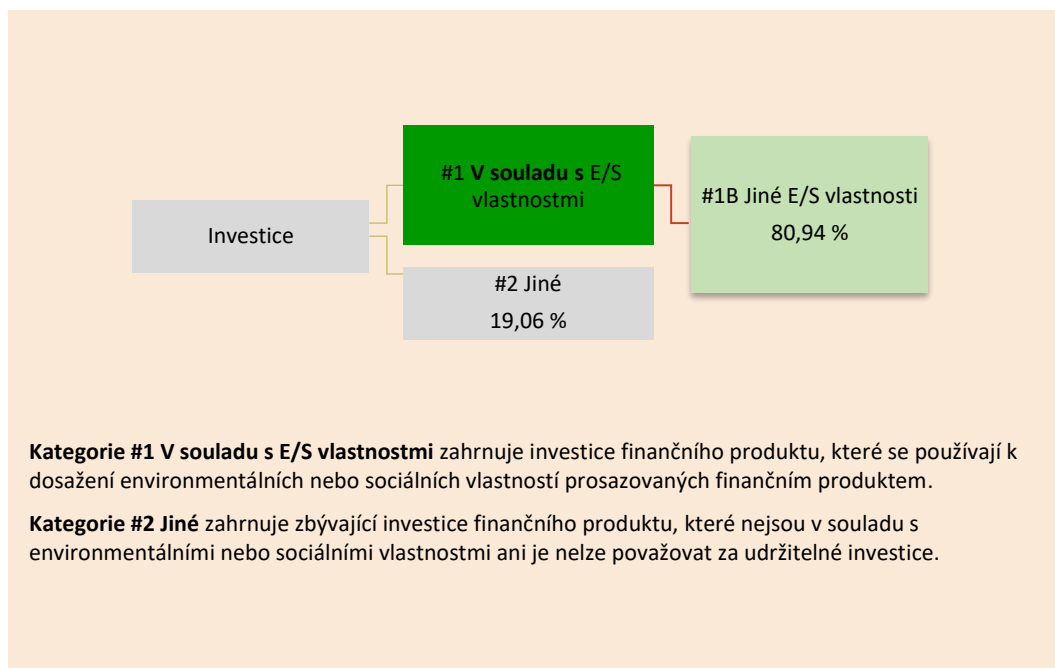
● *Jaká byla alokace aktiv?*

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Hotovost	18,24%
Majetkové účasti	73,00 %
Půjčky a úvěry	7,94 %
Ostatní finanční aktiva	0,81 %
Daňové pohledávky	0,02 %

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu 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).



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

0 %

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?**

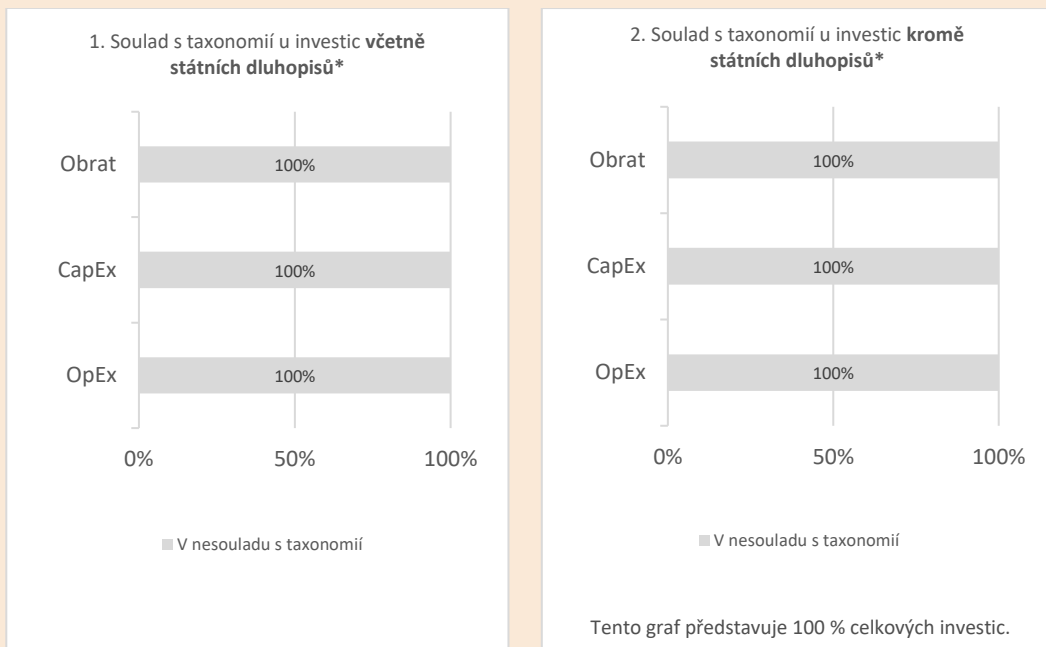
Ano:

Fosilní plyn Jaderná energie

Ne

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

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?**

0 %

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

0 %



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

Do položky jiné spadají: hotovost, pohledávky (ostatní fin. aktiva)

Účel: likvidní složka, vyrovnání daňových povinností.

U těchto položek nebyly sledovány minimální environmentální nebo sociální záruky.



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

Proces Due Dilligence je postupně doplňován o další dotazy týkající se nejen PENB, provozu budov a udržitelných certifikací. Proces přispívá k odhalování Environmentálních rizik při výběru investičních příležitostí.

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

V OC Krakov bylo zavedeno vážení odpadů z gastro-provozů s cílem postupně zlepšovat procento vyříděných odpadů.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Retail podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“ nebo „společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2025, výkazu 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 2025 a jeho finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

Naš 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, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

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

V Praze dne 27. dubna 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Deloitte

Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529

Mayer

WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND



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

WOOD & Company Office podfond

OBSAH

Článek	Strana
OBECNÁ ČÁST	143
ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	143
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU	144
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ	144
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013 SB., O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	145
ÚDAJE VYŽADOVANÉ PODLE § 42 VYHLÁŠKY Č. 244/2013 SB. O BLIŽŠÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA O INVESTIČNÍCH SPOLEČNOSTECH A INVESTIČNÍCH FONDECH	147
POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13 SB.	148
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	165
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025	166
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	168
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025	169
PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	170
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025	171
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA OBDOBÍ OD 01.01.2025 DO 31.12.2025	173
1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	174
1.1. Účetní principy	174
1.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro rok končící 31.12.2025	175
1.2.1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, jejichž použití nemělo podstatný vliv na účetní závěrku	175
1.2.2. Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které dosud nenabýly účinnosti	175
1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu	178
1.4. Zachycení operací v cizích měnách	178
1.5. Finanční nástroje.....	178
1.6. Daně.....	180
1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	181
1.8. Emitované dluhové cenné papíry	181
1.9. Účasti s rozhodujícím vlivem	181
1.10. Investiční akcie Podfondu	181
1.11. Regulační požadavky.....	182
2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	183
2.1. Čisté úrokové výnosy	183
2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	183
2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	184
2.4. Správní náklady	184
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI.....	185
3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty	185
3.2. Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou.....	185
3.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	185
3.4. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou.....	186
3.5. Ostatní finanční aktiva	188
3.6. Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	188
3.7. Ostatní finanční pasiva	189
3.8. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	189

3.9.	Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	191
3.10.	Informace o segmentech	191
4.	OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU	192
5.	FINANČNÍ NÁSTROJE	193
6.	FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU	198
7.	ZISK / ZTRÁTA NA AKCII	201
8.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	202
8.1.	Klíčové vedení Podfondu	202
8.2.	Ostatní spřízněné osoby	202
9.	PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	203
10.	DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	204
11.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	205

OBECNÁ ČÁST

ZÁKLADNÍ INFORMACE A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

01.01.2025 až 31.12.2025	
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

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů, jehož investiční strategie je zacílena na investice do nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správu budov v segmentu zahrnujícím především kancelářské budovy a potenciálně ostatní komerční aktiva umístěná v hlavních městech České, Slovenské a Polské republiky. Investičním cílem podfondu je zhodnocení investičních akcií. 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 není 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.

AUDITOR:

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

INFORMACE O SKUTEČNÝCH MAJITELÍCH

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

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

MAJETEK PODFONDU

K 31. prosinci 2025 majetek Podfondu činil 6,939 mil. Kč (286.2 mil. EUR).

Hotovost na běžném účtu tvoří 5 % majetku. Hotovost je vedena na účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI FONDU

OBHOSPODAŘOVATEL

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Fond je samosprávným investičním fondem s právní osobností s povolením vykonávat obhospodařování Fondu, resp. Podfondu. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 31. května 2016. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 9. června 2016. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. Fond může vytvářet podfondy.

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

Dne 12. prosince 2018 nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky pod. čj. j. 2018/144859/CNB/570, kterým Česká národní banka udělila Fondu povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. Složení představenstva a dozorčí rada Fondu je uvedeno dále v textu.

ADMINISTRÁTOR

Administrátorem Podfondu je společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00, IČO 601 92 445 (dále jen „Administrátor“).

Podrobné informace jsou uvedeny ve Výroční zprávě Administrátora.

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

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

Po datu účetní závěrky došlo dne 7. ledna 2026 ke splacení pohledávky Office podfondu vůči společnosti Hadovka Holding s.r.o. ve výši 1.027 mil. EUR, a to z titulu vrácení části dobrovolného příplatku jediného společníka.

Ve dnech 16. a 17. února 2026 došlo k úplnému splacení půjček poskytnutých společností BA Business Center s.r.o. v celkové výši 10.217 mil. EUR, a to včetně naběhlých úroků.

Dále Office podfond poskytl společnosti Matakó Investment sp. z o.o. financování formou úvěru, a to ve výši 28.38 mil. EUR. Finanční prostředky byly z bankovního účtu odeslány dne 20. března 2026.

Dne 25. 3. 2026 došlo k akvizici projektu Royal Wilanów pod polskou společností Matakó Investment sp. z o.o. v souladu s dlouhodobou investiční strategií skupiny, jejímž cílem je posilování expozice na klíčových trzích

střední Evropy, zejména v Polsku. Podíl Office podfondu byl zastavěn ve prospěch banky Bank Polska Kasa Opieki S.A., která společnosti Matakko Investment sp. z o.o. poskytla financování za účelem akvizice budovy.

INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI ÚČETNÍ JEDNOTKY

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

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

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

INFORMACE AKTIVITÁCH FONDU V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

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

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

Podfond v rámci své investiční činnosti naplňoval aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s článkem 8 nařízení SFDR. Podrobné údaje jsou uvedeny v příloze SFDR této výroční zprávy.

Podfond je obhospodařován Fondem a nemá žádné zaměstnance.

INFORMACE O POBOČKÁCH NEBO JINÝCH ČÁSTECH OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

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

ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE VE VZTAHU K MAJETKU PODFONDU

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

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

V souladu s 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 Nařízením 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:

Tento finanční produkt prosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088. Informace o tom, jak byly tyto environmentální nebo sociální vlastnosti naplňovány v průběhu referenčního období, jsou uvedeny v příloze výroční zprávy, která představuje povinně zveřejňované informace podle článku 11 nařízení (EU) 2019/2088, zpracované v souladu s přílohou IV nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1288, ve znění Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2023/363 ze dne 31. října 2022 kterým se mění a opravují regulační technické normy stanovené v nařízení v přenesené pravomoci (EU) 2022/1288.

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

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

V březnu 2025 došlo k následujícím změnám:

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

Příloha č. 2 – WOOD & Company Office podfond: byla aktualizována historická výkonnost podfondu a proběhla změna ESG přílohy.

V prosinci 2025 došlo k následujícím změnám:

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

Příloha č. 2 – WOOD & Company Office podfond: byla provedena úprava investiční strategie v čl. 2 a proběhla změna ESG přílohy.

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

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

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

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

OSTATNÍ ÚDAJE PODLE § 234 ZÁKONA Č. 240/2013

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

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

Následující údaje jsou uvedené v příloze účetní závěrky v kapitole 3.8.:

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

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

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

Portfolio manažer: Marek Herold

Vzdělání: University of Bedfordshire, Business Management

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

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

Portfolio manažer: Jiří Hrbáček

Vzdělání: Vysoká škola ekonomická, obor zahraniční obchod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v průběhu účetního období nevyplatil žádné podíly na zisku.

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

Veškeré údaje jsou uvedeny v tabulkové části v kapitole ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH a v Příloze účetní závěrky, v kapitole 2.2., 2.4. a 3.8. Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce ani nepověřil výkonem jednotlivé činnosti žádnou osobu.

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

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

Derivátové obchody jsou uzavírány výhradně k zajištění EUR nebo CZK třídy tak, aby se snížila volatilita CZK Třídy a nedošlo u ní ke snížení výnosu z důvodu pohybu měnových kurzů.

Při uzavírání derivátových obchodů se hodnotí schopnost protistrany splnit své závazky. Podfondy uzavírají derivátové obchody pouze s bankovními protistranami, kde se používá i zajištění (kolaterál).

Používání derivátů tak snižuje volatilitu výnosu na daných fondech.

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

ÚDAJE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ A SWAPECH VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Podfond v rozhodném období realizoval derivátové obchody pouze za účelem zajištění měnového rizika CZK Třídy Podfondu. Měnové riziko korunové třídy Podfondu bylo zajištěno pomocí FX_swapů a FX_forwardů uzavřených s bankovní protistranou se splatností do jednoho roku.

Podfond v rozhodném období nerealizoval žádné obchody, které by zajišťovaly financování Podfondu.
Detailnější informace jsou uvedeny v účetní závěrce podfondu.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU**2025**

Celková pronajímatelná plocha	218,800 m ²
Počet aktiv	11
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě
NOI ¹	37.11 mil. EUR
Průměrná obsazenost	89.19 %
WAULT	4.26 let
Aktuální ocenění (RICS) ²	523.44 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti vč. vydaných dluhopisů	45.41 %
Nárůst hodnoty investice od založení ³	122.90 %

¹ Zdroj NOI hodnot: Management Report k 31.12.2025

² Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30.09.2025 dle metodiky RICS

³ Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 122.90 % od založení podfondu dne 30.06.2017 do 31.12.2025 (EUR třída investičních akcií)

AKTIVA V PORTFOLIU**Aupark Tower**

aupark tower



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

Diverzifikované složení nájemníků zaručuje stabilní peněžní tok a silný potenciál pro budoucí rozvoj. Mezi dlouhodobé nájemníky budovy patří významné slovenské i mezinárodní společnosti. Přibližně 60 % výnosu pak zajišťují dva klíčoví nájemníci, kterými jsou společnosti ESET a AT&T. Budova disponuje flexibilní strukturou podlaží, vycházející vstříc potřebám nájemníků různého typu, a nabízí dobrý poměr parkovacích míst k pronajímatelné ploše.

Za akvizici budovy do realitního portfolia získala WOOD & Co. prestižní ocenění za nejlepší investiční transakci na trhu komerčních nemovitostí na CIJ Awards Slovakia 2018. Budova je 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 01

Lakeside Park 01 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. Budova se nachází v blízkosti jezera Kuchajda, přičemž blízkost nákupního centra VIVO! zajišťuje dobrou občanskou vybavenost a dostupnost služeb.

V roce 2025 došlo k poklesu obsazenosti budovy v důsledku odchodu klíčového nájemce, přičemž na opětovném pronájmu uvolněných prostor aktivně pracujeme. V těsné blízkosti Lakeside Park 01 byla v roce 2022 vybudována druhá kancelářská budova Lakeside Park 02. V sousedství dvou kancelářských budov se nachází rozsáhlý pozemek určený pro připravovaný rezidenční projekt Lakeside Park 03, realizovaný ve spolupráci se zkušeným developerem Cresco Real Estate. Nemovitosti byla udělena certifikace LEED Gold v oblasti environmentální udržitelnosti.

Klíčové ukazatele

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

BRATISLAVA BUSINESS CENTRE 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 54 nájemníky, z čehož 37 % příjmu generují významné společnosti jako Accenture nebo ING. Kromě dlouhodobých nájmu jsou v budově k dispozici také dva koncepty zaměřené na krátkodobé a flexibilnější formy pronájmu, a to ZONE a FlexiSpace. Nájemníci budovy mají k dispozici atraktivní prostory s výhledem na město a kvalitní zázemí služeb.

Nemovitost je atraktivní nejen dobrou polohou v lokalitě Mlynské Nivy 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 24,900 m². Budova se nachází v renomované lokalitě uprostřed rezidenční čtvrti městské části Prahy 6. Její umístění přímo na ulici Evropská, v těsné blízkosti tramvajových zastávek a 5 minut chůze od stanice metra Dejvická, zaručuje výborné spojení do centra města i na pražské letiště Václava Havla.

Díky aktivní správě budovy jsou prostory dlouhodobě obsazeny významnými nájemníky z řad mezinárodních i českých společností, jako Easyflyers, Unilabs, Logio 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.

Klíčové ukazatele

Třída	A/B
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	24,900 m ²
Počet pater	7 (z toho 5 nadzemních a 2 podzemní)
Parkování	1:55 (397 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 společností z oblasti IT a automobilového průmyslu. Mezi největší nájemce patří Huawei Technologies, Kia Motors Czech, RICOH Czech Republic a Okin Facility.

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.

Office podfond ve čtvrtém kvartále úspěšně završil prodej těchto dvou aktiv. Budova BBC1 byla na konci roku 2025 prodána společnosti Amigal Group, přičemž zároveň došlo i k dokončení prodeje budovy BBC1+, která byla na konci ledna 2026 oficiálně předána novému vlastníkovi, městským soudům. Obě transakce proběhly nad valuací a potvrdily správnost a férovost ocenění aktiv v portfoliu a měly pozitivní dopad na ocenění podfondu ke konci roku 2025.

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 byla v roce 2025 v průměru pronajata z více než 95 %. 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 představovala jedinečnou příležitost výrazně zvýšit hodnotu nemovitosti díky aktivní správě a využití znalostí a zkušeností z velmi úspěšné správy ostatních budov Podfondu. Budova ke konci roku 2025 dosahovala 86% obsazenosti a leasingový plán je budovu v následujícím roce plně obsadit.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Excellent
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	7,600 m ²
Počet pater	8
Parkování	1:86 (87 míst)
Datum kolaudace a developer	2018, Hochtief
Datum akvizice	červen 2022

Lakeside Park 02

Lakeside Park 02 navazuje na existující projekt Lakeside Park 01 a představuje první kancelářský developerský projekt Wood & Co. Výstavba projektu Lakeside Park 02 spolu s připravovaným rezidenčním projektem Lakeside Park 03 na sousedním pozemku přispívá k formování atraktivní a moderní lokality. Území zároveň nabízí dobrou úroveň služeb a občanské vybavenosti díky blízkosti nákupního centra VIVO!

Nemovitost byla v roce 2025 téměř plně pronajatá díky moderním technologickým řešením, která zlepšují komfort nájemců i udržitelnost, přičemž přibližně 45 % plochy budovy je obsazeno státními institucemi jako jsou Úřad podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre Plán obnovy a znalostnú ekonomiku, Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania a Úřad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	LEED Gold
Pronajimatelná 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



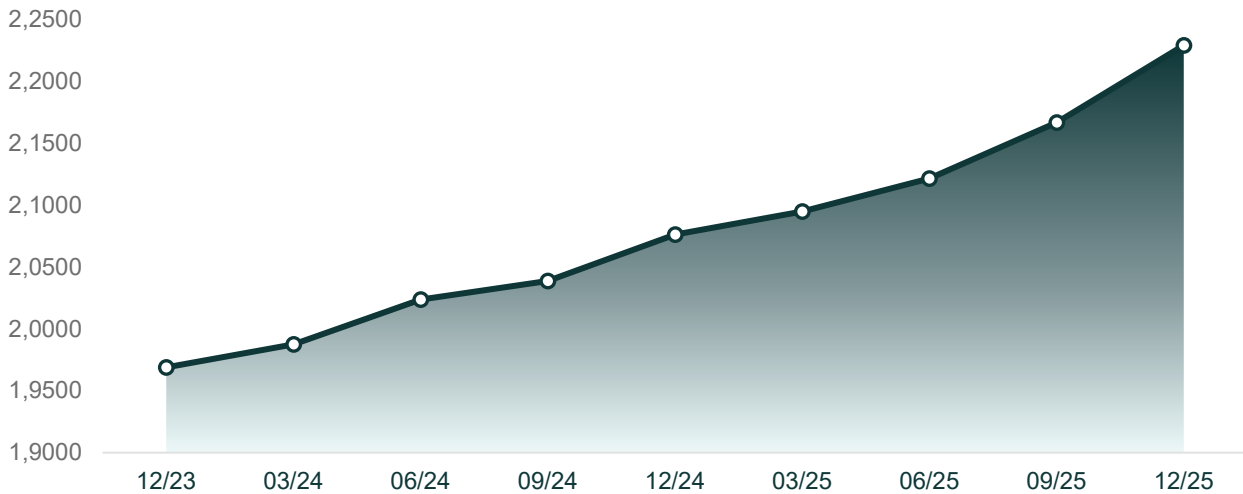
Budova je plně obsazená a disponuje diverzifikovaným portfoliem nájemníků. Výrazná skleněná fasáda této budovy spojená s charakteristickým architektonickým designem zaručuje skvělou viditelnost a významné zastoupení v panoramatu města.

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 2025 (EUR TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ, ÚDAJE V EUR)



VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV OFFICE PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2025 (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
31.03.2025	60.0443
30.06.2025	60.7642
30.09.2025	61.8940
31.12.2025	63.6916

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Čistá hodnota aktiv na konci období (EUR)	162,985,413	208,271,370	231,210,962	243,325,497	266,277,266

Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v eurové třídě (EUR)	1.6694	1.8404	1.9689	2.0763	2.229
Čistá hodnota aktiv na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci v korunové třídě (CZK)	44.2073	50.5504	55.9611	59.6194	63.6916

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 93,249,248 kusů investičních akcií Office podfondu EUR třídy.

K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 22,239,510 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 62,177 tis. Kč a 45,507 tis. Kč jako výkonnostní odměna. Společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., za výkon činnosti depozitáře za sledované období účtovala částku 624 tis. Kč. Společnost Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora účtovala za sledované období částku 629 tis. Kč a 84 tis. Kč jako rozdíl za audit z minulého období.

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

ISIN / interní označení	Název	Požizovací objem celkem (EUR)	Tržní objem celkem (EUR)	Podíl na celkové hodnotě majetku fondu (%)
35930691	Aupark Tower Bratislava	7,951,161	29,970,000	10.5
35945583	BBC Five ABC	5,600,981	25,620,000	9.0
UVA139871	poskytnutá půjčka Astrum Holding	19,884,636	24,999,302	8.7
35752408	BA Business Center	5,697,207	21,660,000	7.6
35889063	Lakeside Office 1	8,670,536	18,590,000	6.5
07034661	Hadovka Holding s.r.o. - Hadovka Office	4,331,649	16,340,000	5.7
52599515	LO2	9,045,968	15,570,000	5.4
UVA125830	poskytnutá půjčka Hadovka Holding	10,556,589	14,871,716	5.2
UVA120185	poskytnutá půjčka Aupark Tower Bratislava	13,190,864	14,801,155	5.2
UVA122580	poskytnutá půjčka Greenline Holding	10,347,603	13,786,699	4.8
UVA152764	poskytnutá půjčka Tower Holding	11,322,128	12,678,129	4.4
bú-CZK	běžný účet v EUR	12,383,382	12,384,296	4.3

UVA122437	poskytnutá půjčka Lakeside Office 1	9,045,164	11,299,802	3.9
UVA126296	poskytnutá půjčka BBC Five ABC	7,336,358	10,212,615	3.6
17268231	GreenPoint	9,489,436	9,250,000	3.2
UVA131808	poskytnutá půjčka BA Business Center	8,457,187	9,124,909	3.2
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3,696,563	8,950,000	3.1
UVA144920	poskytnutá půjčkaLO2	3,399,670	4,464,753	1.6
bú-CZK	běžný účet v CZK	2,888,994	2,888,994	1.0

ÚDAJE O MÍŘE VYUŽITÍ PÁKOVÉHO EFEKTU

Míra využití pákového efektu k 31.12.2025 dosahovala hodnoty 1.0748. V roce 2024 byla míra využití pákového efektu na úrovni 1.0676. Podfond v souvislosti s využitím pákového efektu neposkytl žádné záruky.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

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**

Součástí účetní závěrky:

Výkaz o úplném výsledku

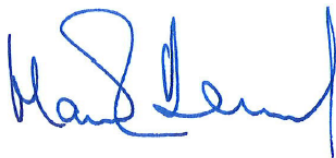

Výkaz o finanční pozici

Přehled o změnách čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií

Výkaz o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2026.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	
Jiří Hrbáček místopředseda 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 2025**

v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

	Pozn.	2025	2024
Výnosy z úroků	2.1	150,568	223,126
Náklady na úroky	2.1	-23,015	-25,928
Výnosy z dividend		0	97,489
Výnosy z poplatků a provizí	2.2	0	0
Náklady na poplatky a provize	2.2	-111,584	-110,970
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	2.3	238,297	242,086
Správní náklady	2.4	-826	-629
Ostatní provozní náklady		0	-23
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		253,440	425,151
Daň z příjmů	3.9	-1,148	-7,873
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		252,292	417,278
Zvýšení/ (snížení) čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií		252,292	417,278

Čistý zisk na akcii v roce 2025 je 2.17 Kč (2024: 3.65 Kč). Bližší informace jsou uvedeny v kapitole 7 Zisk / Ztráta na akcii.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2025

AKTIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	3.1	370,301	174,752
Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou	3.2	41,182	41,076
Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou	3.4	3,603,136	3,514,063
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	3.3	2,887,314	2,804,404
Ostatní finanční aktiva	3.5	27,093	2,003
Daňové pohledávky		9,784	0
AKTIVA CELKEM		6,938,810	6,536,298

PASIVA

(v tisících Kč)

	Pozn.	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	3.6	285,449	286,737
Ostatní finanční pasiva	3.7	197,469	119,226
Daňové závazky		0	2,182
Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv náležejících podílníkům)		482,918	408,145
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	3.8	6,455,892	6,128,153
PASIVA CELKEM		6,938,810	6,536,298

PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÉ HODNOTY AKTIV NÁLEŽEJÍCÍCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

(v tisících Kč)

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek na začátku období	6,128,153	5,716,691
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií	252,292	417,278
Vydané během období	252,633	207,702
Odkoupené během období	-173,615	-209,268
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-3,571	-4,250
Zůstatek na konci období	6,455,892	6,128,153

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

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31.12.2025

(v tisících Kč)

31. prosince 2025 | 1. prosince 2024

PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI

Zisk před zdaněním	253,440	425,151
Kurzové zisky a ztráty	-3,332	-6,589
Změna reálné hodnoty majetkových cenných papírů, podílů, půjček	-198,655	-256,434

Změna stavu aktiv a pasiv

Ostatní finanční aktiva	-145,533	48,345
Ostatní finanční pasiva	99,915	-1,589
Úhrada daně z příjmů	-11,965	-5,128

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI -6,130 203,756

PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI

Nabytí stálých aktiv	-86	-374,768
Prodeje stálých aktiv	170,280	162,487
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	-24,335	-264,395
Přijaté dividendy a jiné výplaty	0	97,489

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ PŘI INVESTIČNÍ ČINNOSTI 145,859 -379,187

PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI

Investiční akcie vydané	252,633	207,702
Investiční akcie odkoupené	-173,615	-209,268
Vyplacené kupony na emitovaných dluhopisech	-22,960	-22,960

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK POUŽITÝ K FINANČNÍ ČINNOSTI 56,058 -24,526

ČISTÉ ZVÝŠENÍ/(SNÍŽENÍ) PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVALENTŮ 195,788 -199,957

Kurzové rozdíly v hotovosti -239 2,338

PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA POČÁTKU OBDOBÍ	174,752	372,371
PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBÍ	370,301	174,752

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

1. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

1.1. Účetní principy

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

Účetní závěrka 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 31.12.2024, ve výkazu a úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích údaje za rok končící 31.12.2024.

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

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

- IFRS 18 Presentace a zveřejňování v účetní závěrce

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

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

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

Úpravy standardu IFRS 9 řeší následující témata:

Odúčtování finančního závazku vypořádaného elektronickým převodem.

Aplikační příručka k IFRS 9 se mění s cílem objasnit datum prvotního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků. Úpravy umožňují účetní jednotce považovat finanční závazek

(nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria.

Klasifikace finančních aktiv

Smluvní podmínky, které odpovídají základnímu ujednání o půjčce

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

Aktiva s bezregresními prvky

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

Smluvně vázané nástroje

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

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11. díl)

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

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

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

- Úpravy IAS 21 Převod do hyperinflační měny vykazování

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

Uplatňování úprav nebude mít žádný dopad na účetní závěrku Podfondu.

1.3. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

1.4. Zachycení operací v cizích měnách

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

1.5. Finanční nástroje

Finanční nástroje

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

Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

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

Metody ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje jsou oceňovány při prvotním zaúčtování reálnou hodnotou. Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

Odúčtování

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

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

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

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku jejich zániku.

Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků

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

Obchodní model

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

Obchodní model používaný účetní jednotkou

Podfond klasifikoval v období 2025 finanční aktiva v souladu s obchodním modelem, případně povahou jejich smluvních peněžních toků. 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 držena Podfondem jsou tedy zařazena do portfolia FVTPL.

Stanovení reálné hodnoty

Reálnou hodnotou finančních aktiv a finančních závazků je cena, za kterou je možné prodat finanční aktivum nebo převést finanční závazek za běžných podmínek k datu ocenění. U kotovaných cenných papírů se pro ocenění používá cena dosažená na vybraném trhu k datu ocenění. U nekotovaných finančních aktiv je reálná hodnota stanovena administrátorem Fondu prostřednictvím interního ocenění, které zohledňuje tržní podmínky a informace dostupné k datu, ke kterému je reálná hodnota stanovena. Způsob stanovení reálné hodnoty podle jednotlivých kategorií finančních aktiv 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 reálnou hodnotou prostřednictvím zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Výnosy z finančních aktiv

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

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

1.6. Daně

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

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

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

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

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

1.7. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečeňovány na reálnou hodnotu. Způsob stanovení reálné hodnoty je popsán v kapitole 6 této účetní závěrky.

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

1.8. Emitované dluhové cenné papíry

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

Emitované dluhové cenné papíry jsou zařazeny do kategorie FVTPL.

1.9. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti 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.

1.10. 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 3.8. a statut Podfondu.

1.11. Regulační požadavky

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

2. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

2.1. Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2025	2024
Výnosy z úroků	150,568	223,126
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	144,611	215,531
Náklady na úroky	-23,015	-25,928
Čisté úrokové výnosy celkem	127,553	197,198

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

2.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-111,584	-110,970
na výkon funkce depozitáře	-624	-637
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-107,684	-90,713
ostatní	-3,276	-19,620
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-111,584	-110,970

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.

2.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Kurzové rozdíly	-45,970	56,205
Přecenění majetkových cenných papírů	284,267	185,881
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	238,297	242,086

2.4. Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2025	2024
Náklady na audit	-826	-629
Správní náklady celkem	-826	-629

Společností Deloitte Audit s.r.o. ani jí ovládanými obchodními společnostmi nebyly poskytnuty žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky společnosti.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. Peníze a peněžní ekvivalenty

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Peníze a peněžní ekvivalenty		
zůstatky na běžných účtech	370,301	174,752
ostatní pohledávky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	370,301	174,752

3.2. Dluhové cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

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

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Finanční aktiva v reální hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty		
dluhové cenné papíry	41,182	41,076
Dluhové cenné papíry celkem	41,182	41,076

3.3. Pohledávky z půjček nebankovním subjektům

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	31.12.2025	31.12.2024
BBC Five ABC, a.s.	247,605	244,239
Hadovka Holding s.r.o.	360,565	355,887
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	358,854	349,614
Lakeside Office1, a.s.	273,964	268,656
BBC I	245,782	215,178
Greenline Holding s.r.o.	334,259	329,049
Astrum Holding sp.z.o.o.	621,746	608,714

LO2 s.r.o.	137,158	134,142
Tower Holding	307,381	298,924
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům celkem	2,887,314	2,804,404

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

3.4. Majetkové cenné papíry a podíly oceňované reálnou hodnotou

Podfond držel k 31.12.2025 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Požizovací cena (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)
Hadovka Holding s.r.o.	100%	Evropská 2589/33b, Dejvice, 160 00 Praha 6, Česká republika	105,021	396,163
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovenská republika	192,776	726,623
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	210,217	450,715
BBC Five ABC, a.s.	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	135,796	621,157
Greenline Holding s.r.o.	100%	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika	89,623	216,993
BA Business Center s.r.o.	100%	Plynárenská 1, 821 09 Bratislava, Slovenská republika	138,129	525,147
Astrum Holding sp. z o.o.	100%	ul Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw, Polská republika	13,129	8,001
GreenPoint Holding s.r.o.	49%	Plzeňská 3351/19, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká Republika	230,071	224,266
LO2 s.r.o.	100%	Tomášikova 64/A, 831 04 Bratislava, Slovenská republika	219,320	377,495
Tower Holding	100%	Łopuszańska 95, 02-457 Warszawa, Polska	19,937	56,490

Matako Investment sp. z o.o.	70%	ul. Grzybowska 87, 00-844 Warszawa, Polska	86	86
------------------------------	-----	---	----	----

K 31.12.2024

Název společnosti	Podíl podfondu	Sídlo	Požizovací 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).

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 sporiteľňa, a.s., IČ: 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
BBC Five ABC, a.s.	Slovenská sporiteľňa, 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 sporiteľňa, 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

3.5. Ostatní finanční aktiva

Ostatní finanční aktiva jsou ve výši 27,093 tis. Kč (31.12.2024: 2,003 tis. Kč). Všechna ostatní finanční aktiva jsou součástí portfolia, u kterého je uplatňován obchodní model Řízení na bázi reálné hodnoty, jsou tedy zahrnuté do kategorie FVTPL (úroveň 2).

3.6. 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.

Kupón z dluhopisů je splatný pololetně, vždy k 5. dubnu a k 5. říjnu daného roku.

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

3.7. Ostatní finanční pasiva

(v tisících Kč)

Popis	31.12.2025	31.12.2024
Reálná hodnota měnových obchodů	1,764	0
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	133,379	70,175
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	61,073	46,758
Závazky vůči deponitářům	51	53
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	629	609
Ostatní závazky	573	1,631
Ostatní finanční pasiva celkem	197,469	119,226

Ostatní závazky tvoří především přijatá hotovost na vydání investičních akcií. Všechny ostatní finanční závazky jsou součástí portfolia, u kterého je uplatňován obchodní model Řízení na bázi reálné hodnoty, jsou tedy zahrnuté do kategorie FVTPL (úroveň 2).

3.8. 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 vyšší zisku nebo ztráty z přecenění zajišťovacích měnových operací, výkonnostní odměnou a daňovou povinností CZK Třídy. Algoritmus výpočtu vah, které slouží k rozdělení mezi CZK a EUR Třídou, je blíže popsán ve statutu Fondu.

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

	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
v ks			
Vydané investiční akcie k 31.12.2025	93,249,248	22,239,510	115,488,758

v tis. Kč			
Vydané investiční akcie k 31.12.2025	5,039,422	1,416,470	6,455,892
NAV k 31.12.2025	2.2290	63.6916	

	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	

Vývoj investičních akcií Podfondu v ks a tis. Kč:

V ks	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	95,537,455	18,991,051	114,528,506
Investiční akcie vydané	1,044,714	3,295,031	4,339,745
Investiční akcie odkoupené	-3,332,921	-46,572	-3,379,493
Zůstatek k 31. prosinci 2025	93,249,248	22,239,510	115,488,758

v tis. Kč	Třída EUR	Třída CZK	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2024	4,995,918	1,132,235	6,128,153
Nárůst čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	166,465	85,828	252,292
Investiční akcie vydané	54,178	198,454	252,633

Investiční akcie odkoupené	-173,569	-47	-173,615
Kurzové rozdíly investičních akcií vydaných v cizích měnách	-3,571	0	-3,571
Zůstatek k 31. prosinci 2025	5,039,422	1,416,470	6,455,892

3.9. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2025	2024
Zisk / (ztráta) před zdaněním	253,440	425,151
Teoretická daň vypočtená s použitím daňové sazby 5 %	12,672	21,258
Daňový vliv nezdanitelného příjmu	-23,473	-23,626
Daňový vliv daňově neuznatelných nákladů	10,546	10,531
Daňový vliv ostatních odpočtů	0	0
Daňový vliv výnosů z dividend, výnosů zahraničních poboček a daně předchozího období	0	-290
Náklady/(výnosy) na daň z příjmů	0	7,873
- Z toho odložená daň	0	0
Daň vztahující se k předchozímu období	1,148	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2025 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku, neboť neexistovaly žádné dočasné rozdíly vedoucí ke vzniku odložené daňové pohledávky nebo závazku.

3.10. Informace o segmentech

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

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

4. OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU

Veškerý majetek Podfondu (k 31. prosinci 2025 ve výši 6,938,810 tis. Kč, k 31. prosinci 2024 ve výši 6,536,298 tis. Kč) byl obhospodařován Fondem.

5. FINANČNÍ NÁSTROJE

K 31.12.2025 a 31.12.2024 vykazoval Podfond následující finanční aktiva a závazky.

tis. Kč	2025	2024
Peníze a peněžní ekvivalenty	370,301	174,752
Dluhové cenné papíry	41,182	41,076
Majetkové cenné papíry a podíly	3,603,136	3,514,063
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,887,314	2,804,404
Ostatní finanční aktiva	27,093	2,003
Finanční aktiva celkem	6,929,026	6,536,298
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	285,449	286,737
Ostatní finanční pasiva	197,469	119,226
Finanční závazky celkem	482,918	405,963

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

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

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

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

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

KREDITNÍ RIZIKO

Kreditní riziko Podfonde je popsáno ve statutu podfonde 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 Podfonde je minimalizace investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfonde 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 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 2025						
Peníze a peněžní ekvivalenty	370,301	0	0	0	0	370,301
Dluhové cenné papíry	0	0	41,182	0	0	41,182
Majetkové cenné papíry a podíly	0	0	0	0	3,603,136	3,603,136
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	0	387,718	2,170,115	329,481	0	2,887,314
Pohledávky z daně z příjmu	0	9,784	0	0	0	9,784
Ostatní finanční aktiva	27,093	0	0	0	0	27,093
Aktiva celkem	397,394	397,502	2,211,297	329,481	3,603,136	6,938,810
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	0	5,421	280,028	0	0	285,449
Ostatní finanční pasiva	197,469	0	0	0	0	197,469
Daňové závazky	0	0	0	0	0	0

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	0	6,455,892	6,455,892
Pasiva celkem	197,469	5,421	280,028	0	6,455,892	6,938,810
Čisté riziko likvidity k 31. prosinci 2025	199,925	392,081	1,931,269	329,481	-2,852,756	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 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

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 vyplývá z denominace podfondu v euru. Pro zajištění měnového rizika jsou používány zejména měnové forwardy a swapy.

Měnové riziko korunové třídy Podfondu bylo zajištěno pomocí derivátových operací v nominální hodnotě 1,112,796 tis. CZK, uzavřených se splatností do jednoho roku.

Měna zajištění	Nominální hodnota k 31.12.2025 (tis. EUR)	Reálná hodnota k 31.12.2025 (tis. EUR)
EUR	45,765	13.6

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

Analýza citlivosti měnového rizika

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

2025	Posílení CZK (+10%)	Oslabení CZK (-10%)
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	-645,589	645,589
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	53,332	-53,332

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

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.

2025	Citlivost Dlouhá pozice	Citlivost Krátká pozice	Citlivost celkem
Dopad do čisté hodnoty aktiv náležejících držitelům investičních akcií	360,314	0	360,314
Dopad do výkazu o úplném výsledku (+zvýšení/ - snížení)	360,314	0	360,314

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

6. FINANČNÍ NÁSTROJE OCENĚNÉ REÁLNOU HODNOTOU

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

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

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

2025	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	6,929,026	370,301	2,914,407	3,644,318
Peníze a peněžní ekvivalenty	370,301	370,301	0	0
Pohledávky z půjček nebankovním subjektům	2,887,314	0	2,887,314	0
Majetkové cenné papíry a podíly	3,603,136	0	0	3,603,136
Dluhové cenné papíry	41,182	0	0	41,182
Ostatní finanční aktiva	27,093	0	27,093	0
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	482,918	0	482,918	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	285,449	0	285,449	0
Ostatní finanční pasiva	197,469	0	197,469	0
Celkem	7,411,944	370,301	3,397,325	3,644,318

2024	Celkem tis Kč	Úroveň 1 tis. Kč	Úroveň 2 tis. Kč	Úroveň 3 tis. Kč
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	6,536,298	174,752	2,806,407	3,555,139
Peníze a peněžní ekvivalenty	174,752	174,752	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	405,963	0	405,963	0
Závazky z emitovaných dluhových cenných papírů	286,737	0	286,737	0
Ostatní finanční pasiva	119,226	0	119,226	0
Celkem	6,942,261	174,752	3,212,370	3,555,139

Finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou na základě úrovně 3

2025	Majetkové cenné papíry tis. Kč	Dluhové cenné papíry tis. Kč
Počáteční zůstatek	3,514,063	41,076
Nákup	86	0
Splacení	-195,599	0
Prodeje	0	0
Navýšení kapitálu	0	0
Zisk / (ztráta) ze změny reálné hodnoty	284,585	106
Konečný zůstatek	3,603,136	41,182

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

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

Finanční aktiva/ finanční závazky	Úroveň	Způsob stanovení reálné hodnoty	Významné nepozorovatelné vstupy	Citlivost reálné hodnoty na nepozorovatelné vstupy
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	Nominální hodnota	N/A	N/A
Ostatní finanční aktiva	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Finanční deriváty	2	Diskontované peněžní toky	N/A	N/A
Majetkové cenné papíry a podíly	3	Metoda majetkového ocenění na principu tržních hodnot	Tržní hodnota podkladových aktiv dle metodiky RICS	Snížení tržní hodnoty podkladových aktiv povede ke snížení hodnoty majetkového CP/podílu a naopak
Dluhové cenné papíry	3	Ocenění na základě modelu oceňování dluhových nástrojů	Diskontní sazba, očekávané peněžní toky, kreditní riziko emitenta	Zvýšení diskontní sazby nebo zhoršení kreditního rizika by vedlo k poklesu reálné hodnoty dluhových cenných papírů
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 2025 284,691 tis. Kč (2024: 200,147 tis. Kč).

7. ZISK / ZTRÁTA NA AKCII

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

	2025	2024
<i>Čítatel (tis. Kč)</i>		
Zisk/ (ztráta) po zdanění	252,292	417,278
<i>Jmenovatel (průměrný počet akcií v ks)</i>		
Základní	116,101,468	114,435,360
<i>Čistý zisk/ (ztráta) na akcii (Kč/akcie)</i>		
Základní	2.17	3.65

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

8.1. Klíčové vedení Podfondu

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

8.2. Ostatní spřízněné osoby

S ohledem ke skutečnosti, že od prosince 2019 není Fond ani Podfond součástí skupiny WOOD & Company Group S.A. a zároveň byla majetková práva k akciím Fondu převedena na nové akcionáře, kteří společně tvoří ovládající osobou, neměl Fond ani Podfond v účetním období od 1.1.2025 do 31.12.2025 žádnou ovládající nebo propojenou osobu.

9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

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

10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

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

11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky došlo dne 7. ledna 2026 ke splacení pohledávky Office podfondu vůči společnosti Hadovka Holding s.r.o. ve výši EUR 1.027 mil., a to z titulu vrácení části dobrovolného příplatku jediného společníka.

Ve dnech 16. a 17. února 2026 došlo k úplnému splacení půjček poskytnutých společnosti BA Business Center s.r.o. v celkové výši 10.217 mil. EUR, a to včetně naběhlých úroků.

Na konci ledna 2026 byla budova BBC1+, která byla prodána v roce 2025, oficiálně předána novému vlastníkovi, městským soudům.

Dále Office podfond poskytl společnosti Matako Investment sp. z o.o. financování formou úvěru, a to ve výši EUR 28.38 mil. Finanční prostředky byly z bankovního účtu odeslány dne 20. března 2026.

Dne 25. 3. 2026 došlo k akvizici projektu Royal Wilanów pod polskou společnost Matako Investment sp. z o.o. v souladu s dlouhodobou investiční strategií skupiny, jejímž cílem je posilování expozice na klíčových trzích střední Evropy, zejména v Polsku. Podíl Office podfondu byl zastavěn ve prospěch banky Bank Polska Kasa Opieki S.A., která společnosti Matako Investment sp. z o.o. poskytla financování za účelem akvizice budovy.

SFDR PŘÍLOHA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

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 neobsahuje 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 kód právnické osoby: 315700GIZKN949SMA411

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši: ___%**

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši ___%**

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

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 Podfonde je sledována elektrická i celková energetická náročnost na m². Během referenčního období byla aplikována některá doporučení energetického auditu, např. výměna světelných zdrojů za LED ve společných prostorách.

b) Odpovědné hospodaření s vodou

Pravidelně monitorujeme spotřebu vody a měříme vodní intenzitu.

c) **Šetrné nakládání a aktivní třídění odpadů**

Pravidelně monitorujeme sběr odpadů s cílem postupně zlepšovat jeho vytřídění.

d) **Snížování emisí skleníkových plynů**

Na každé budově tvořící podkladové aktivum Podfondu je monitorována intenzita emisí, resp. Uhlíková náročnost na m² 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.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Podfond během referenčního období nezohledňoval hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, a to z důvodu nedostatku dat za referenční období. Podfond vyvíjí úsilí směřující ke zlepšování dostupnosti a kvality a relevance dat umožňujících zohledňování hlavních nepříznivých dopadů v nastávajících obdobích. Jednotlivá SPV v rámci Office Podfondu monitorují následující ukazatele udržitelnosti:

(počítáno na m² energeticky vztažné plochy dle PENB, vážený průměr portfolia)

Ukazatel	Dopad v roce 2025	Jednotka
Energetická intenzita	175,49	kWh/m ²
Intenzita spotřeby EE	97,33	kWh/m ²
CO ₂ intenzita	0,0438	t CO ₂ eq/m ²
Vodní intenzita	0,273	m ³ /m ²
Odpadová intenzita	1,936	kg/m ²

● **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

Ukazatel	Dopad v roce 2025	Dopad v roce 2024	Jednotka
Energetická intenzita	175,49	163,77	kWh/m ²
Intenzita spotřeby EE	97,33	95,45	kWh/m ²
CO ₂ intenzita	0,0439	0,0409	t CO ₂ eq/m ²
Vodní intenzita	0,273	0,247	m ³ /m ²
Odpadová intenzita	1,936	1,546	kg/m ²

Za předchozí období došlo k úpravě výpočtu energeticky vztažných ploch dle aktuálních PENB. Tím došlo zpětně k přepočtu některých ukazatelů.

K nárůstu hodnoty energetické intenzity došlo zejména z důvodu delší topné sezony oproti roku 2024 (v průměru o 1 měsíc). Hodnoty u vody a odpadů jsou ovlivněny zvýšeným počtem zaměstnanců na stejných m².

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

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.

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

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



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam největších investic je uveden v tabulce níže. Níže jsou uvedeny pouze investice, které představují více než 6 % z celkových aktiv podfondu. (Celý seznam obsahuje 26 drobných podílů.)

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 01.01.2025-31.12.2025

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	CZ-NACE: L68	10.47%	SK
BBC Five ABC, a.s.	CZ-NACE: L68	8.95 %	SK
Astrum Holding sp.z.o.o. (úvěr)	CZ-NACE: L68	8.74 %	PL
BA Business Center s.r.o.	CZ-NACE: L68	7.57 %	SK
Lakeside Office 1, a.s.	CZ-NACE: L68	6.50 %	SK



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Podíl investic souvisejících s udržitelností včetně alokace aktiv je zobrazen níže.

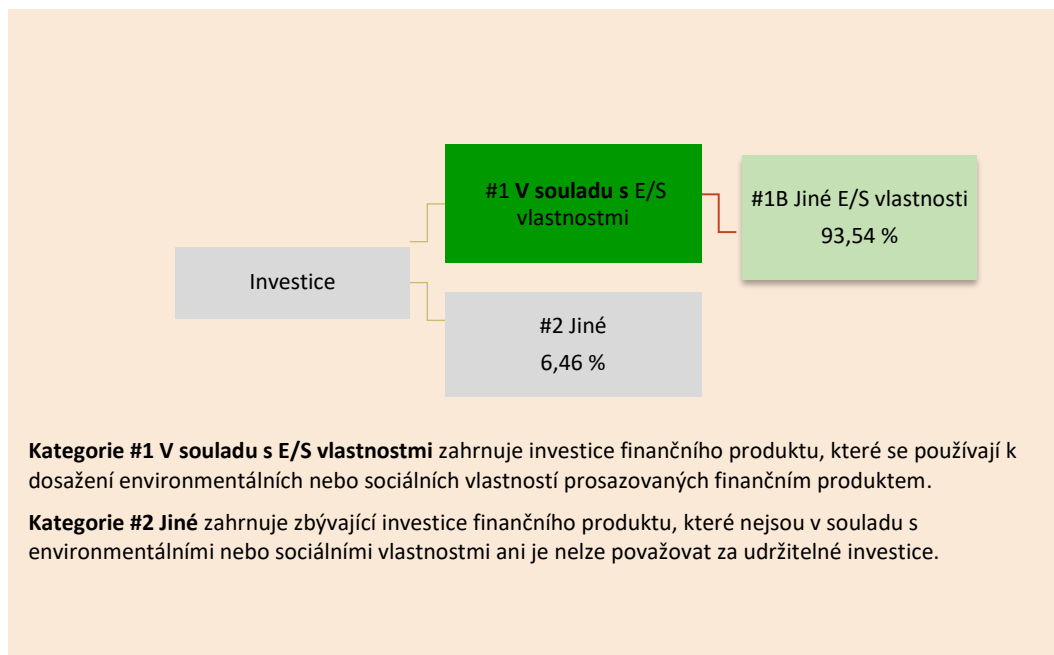
● Jaká byla alokace aktiv?

Hotovost	5,34 %
Majetkové účasti	51,93 %
Půjčky a úvěry	41,61 %
Dluhopisy	0,59 %
Ostatní finanční aktiva	0,39 %
Daňové pohledávky	0,14 %

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu 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).



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

0 %.

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹²?**

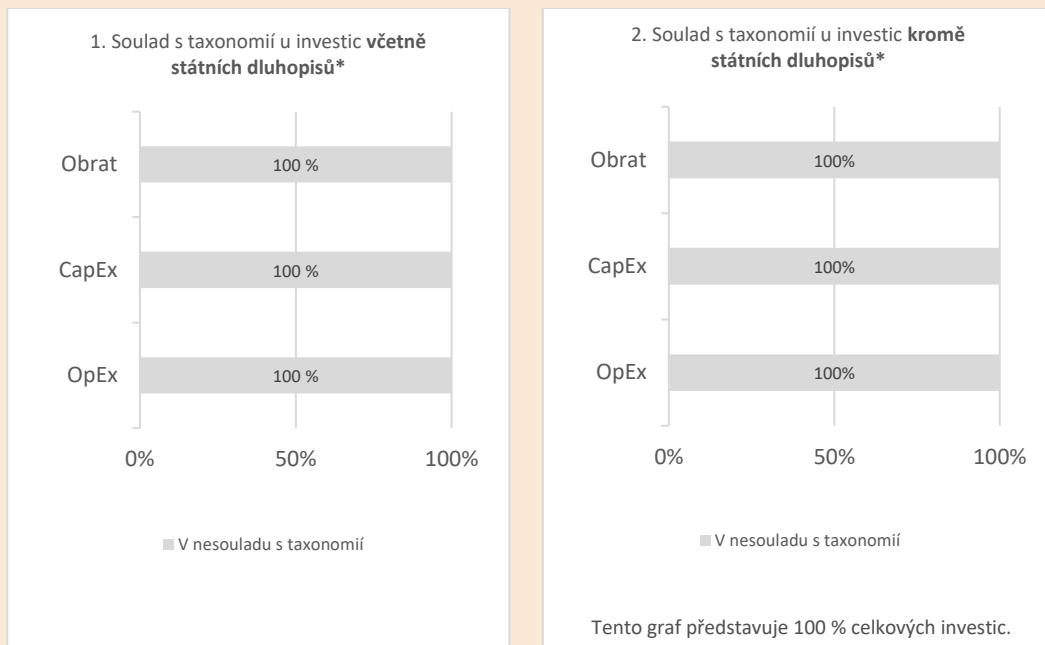
Ano:

Fosilní plyn Jaderná energie

Ne

¹² Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

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?**

0 %

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

0 %



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

Do položky jiné spadají: hotovost, dluhopisy a FX (ostatní finanční aktiva).

Účel: likvidní složka, stabilizační složka, zajištění měnového rizika.

U těchto položek nebyly sledovány minimální environmentální nebo sociální záruky.



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

Během referenčního období byla aplikována některá doporučení energetického auditu, např. výměna světelných zdrojů za LED ve společných prostorech budov.

V roce 2025 proběhla první setkání s nájemci zaměřená na osvětu ohledně šetrného provozu budov. Tyto workshopy budou postupně organizovány na všech budovách v portfoliu.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky 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 2025, 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 2025 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.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku podfondu

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky podfondu

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

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

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

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

V Praze dne 27. dubna 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Miroslava Mayer
evidenční číslo 2529

