



Výroční zpráva 2018

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

- WOOD & Company Realitní podfond I.
- WOOD & Company podfond Classic Cars
- WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond

OBSAH

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA.....	3
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU.....	5
STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM	8
WOOD & COMPANY REALITNÍ PODFOND I.....	14
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD & Company Realitní podfond I.	17
Zpráva auditora - WOOD & Company Realitní podfond I.....	18
WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS.....	21
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD & Company podfond Classic Cars	22
ZPRÁVA AUDITORA - WOOD & Company podfond Classic Cars.....	23
WOOD & COMPANY CZECHOSLOVAK HIGH-YIELD REALITNÍ PODFOND	26
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD & Company podfond Czechoslovak High-Yield Realitní podfond	31
ZPRÁVA AUDITORA - WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond.....	32
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY	35
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH.....	36
ZPRÁVA AUDITORA - WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.....	41
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	44
PŘÍLOHA Č. 1: ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	45
PŘÍLOHA Č. 2: ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI WOOD & COMPANY REALITNÍ PODFOND I.	46
PŘÍLOHA Č. 3: ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS.....	47
PŘÍLOHA Č. 4: ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI WOOD & COMPANY CZECHOSLOVAK HIGH-YIELD REALITNÍ PODFOND.....	48

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) je fondem kvalifikovaných investorů. Fond se stal samosprávným investičním fondem na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, jež bylo uděleno rozhodnutím ČNB dne 10. prosince 2018 a které nabylo právní moci dne 12. prosince 2018. K tomuto dni rozhodl jediný akcionář Fondu o změně vnitřní struktury Fondu, v důsledku čehož se statutárním orgánem Fondu stalo jeho představenstvo a zároveň byla ukončena funkce statutárního ředitele Fondu.

Do 12. prosince 2018 vykonávala funkci statutárního ředitele Fondu WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „WOOD IS“), která z pozice statutárního orgánu vykonávala činnost obhospodařovatele Fondu. Bez ohledu na zánik funkce statutárního orgánu a obhospodařovatele Fondu vykonává WOOD IS nadále roli administrátora všech podfondů Fondu.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, jehož podfondy jsou zaměřeny na alternativní finanční aktiva. V průběhu roku 2018 Fond celkově spravoval tři realitní podfondy (WOOD & Company Realitní podfond I., WOOD & Company Realitní podfond Šestka a WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond) a dále podfond WOOD & Company podfond Classic Cars, který je zaměřen na sběratelsky cenné automobilové veterány.

Rok 2018 byl z pohledu správy alternativních finančních aktiv velmi příznivý, zejména pak u odvětví komerčních realit v České republice a na Slovensku, jež jsou klíčová odvětví a geografické destinace pro investice podfondů ve správě Fondu. Silné makroekonomické ukazatele, solidní růst ekonomiky, výhodné sazby pro financování akvizic, vysoká spotřebitelská poptávka, silná poptávka po kancelářských prostorech a trvalý zájem domácích i zahraničních investorů přispěly k růstu tržní hodnoty jednotlivých nemovitostních společností v portfoliích podfondů. Rok 2018 byl pro akcionáře a investory jednotlivých podfondů v rámci Fondu velmi úspěšný a investoři u realitních podfondů si připsali výnosy za rok 2018 vysoce převyšující 10% p.a. Výkonnost obou podfondů za rok 2018 byla oceněna Hospodářskými novinami a Institutem strategického investování (ISTI) při VŠE. V rámci průzkumu Top Realitní fondy 2018, který se zabývá vyhodnocováním realitních fondů na základě jejich výnosnosti, velikosti a míst působnosti, získaly oba podfondy nejvyšší umístění v kategorii fondů kvalifikovaných investorů. WOOD & Co. Realitní podfond I. se s výnosností 17,46 % umístil na první příčce. WOOD & Co. Czechoslovak High-Yield Realitní podfond obsadil s výnosností 14,95 % místo druhé.

V roce 2018 vyvíjel Fond velmi silnou investiční a obchodní aktivitu.

V lednu 2018 WOOD & Company Realitní podfond Šestka (dále jen „Realitní podfond Šestka“) využil výhodnou nabídku a odprodal jedinou nemovitostní společnost ve svém majetku TK Czech Development IX s.r.o., vlastníci Obchodní centrum Šestka. Po vypořádání tohoto prodeje došlo ke zpětnému odkupu investičních akcií a plnému vyplacení všech investorů Realitního podfondu Šestka. Likvidace Realitního podfondu Šestka byla provedena k 31. srpnu 2018.

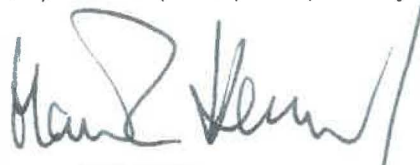
WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond (dále „Czechoslovak High-Yield Realitní podfond“) v souladu se svojí investiční strategií významným způsobem rozšířil své portfolio o další čtyři nemovitostní společnosti, které vlastní kvalitní kancelářské budovy v Bratislavě a Praze. V červnu 2018 koupil do svého portfolia nemovitostní společnosti vlastníci Aupark Tower Bratislava, Lakeside Bratislava a Hadovka Office Park na Praze 6. Za akvizici budovy Aupark Tower získala WOOD & Co. v listopadu 2018 prestižní ocenění za nejlepší investiční transakci na trhu komerčních nemovitostí na CIJ Awards Slovakia 2018. V prosinci 2018 Czechoslovak High-Yield Realitní podfond úspěšně dokončil akvizici společnosti vlastníci kancelářskou budovu BBC 5 Bratislava. Ke konci roku 2018 podfond vlastnil pět kvalitních kancelářských budov v Praze a Bratislavě a s celkovou hrubou pronajimatelnou plochou (GLA) 128 tisíc metrů čtverečních se stal významným pronajímatelem kancelářské plochy v obou hlavních městech. Vedení Fondu se v roce 2019 zaměří na kvalitní správu společností v portfoliu a na akvizice dalších kvalitních kancelářských budov.

WOOD & Company Realitní podfond I. (dále jen „Realitní podfond I“) se v roce 2018 zaměřil na další zvyšování kvality a hodnoty Obchodního a administrativního Centra HARFA, což se projevilo v dalším výrazném nárůstu tržního ocenění nemovitosti a obchodního podílu. Realitní podfond I zahájil na konci roku 2018 aktivitu ohledně potenciální akvizice další nemovitostní společnosti s cílem ukončit transakci v polovině roku 2019.

Z důvodu nižšího zájmu investorů o segment aktiv podfondu WOOD & Company podfond Classic Cars představenstvo Fondu v roce 2019 zváží a navrhne alternativy jeho dalšího působení.

Fond má v roce 2019 v plánu se plně zaměřit zejména na aktivní správu a zvyšování hodnoty společností v portfoliích spravovaných podfondů a dále na pečlivý výběr a analýzu nových vhodných investičních příležitostí pro doplnění portfolií jím spravovaných podfondů.

Za představenstvo



Marek Herold

předseda představenstva

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Název investičního fondu:

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen "Fond")

Sídlo: Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00

IČ: 05154537

Účetní období: 1. ledna 2018 – 31. prosince 2018

Zapísaný základní kapitál 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.

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

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

Fond může vytvářet podfondy. Fond měl k datu 31. prosince 2018 tři podfondy:

- WOOD & Company Realitní podfond I. (dále jen "Realitní podfond I."). Realitní podfond I. byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 10. června 2016. Investičním akciím Realitního podfondu I. je přiřazen ISIN CZ0008042124. Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
- WOOD & Company podfond Classic Cars (dále jen „Podfond Classic Cars“). Podfond Classic Cars byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 5. dubna 2017. Investičních akciím podfondu Classic Cars je přiřazen ISIN CZ0008042686.
- WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond (dále jen „Czechoslovak High-Yield Realitní podfond“). Czechoslovak High-Yield Realitní podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 24. května 2017. Investičním akciím Czechoslovak High-Yield Realitního podfondu je přiřazen ISIN CZ0008042769.
- WOOD & Company Realitní podfond Šestka (dále jen "Realitní podfond Šestka"). Realitní podfond Šestka byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 19. srpna 2016. Investičním akciím Realitního podfondu Šestka je přiřazen ISIN CZ0008042256. Investiční akcie byly bez jmenovité hodnoty. Podfond byl zrušen s likvidací ke dni 31. srpna 2018, ze seznamu fondů vedeného ČNB byl vymazán ke dni 28. září 2018.

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Auditorská společnost:

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

Depozitář:

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

Osoba pověřená úschovou nebo opatrováním majetku:

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

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

Jediným akcionářem Fondu, držící zakladatelské akcie je WOOD & Company Group S.A., Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, L-5365, Lucemburské velkovévodství.

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

K 31. prosinci 2018 majetek Fondu činil 80,8 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

10 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Fond nebyl v roce 2018 účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani jménem jím vytvořených podfondů.

Fond ani jím vytvořené podfondy do osamosprávnění neměly žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu a jím obhospodařovaných podfondů provádí dodavatelským způsobem Společnost. Po osamosprávnění Fondu fond zaměstnává dva portfolio managery, z nichž jeden vykonává pozici vedoucího oddělení obhospodařování investičních fondů, deputy risk managera a risk managera. Výkon ostatních činností je zajišťován dodavatelským způsobem Společností.

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

WOOD & Company investiční společnost, a.s. jako obhospodařovatel Fondu a jím vytvořených Podfondů vyplatila za rok 2018 mzdové a obdobné náklady ve výši 11,562 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů WOOD & Company investiční společnosti, a.s., byla částka ve výši 1,635 tis. Kč pohyblivou složkou. Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích osob WOOD & Company investiční společnosti v roce 2018 byl devět. Společnost nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu ani jím vytvořených podfondů.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu:

Mzdové náklady a náklady Fondu jakožto samosprávného fondu na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti, Fondu a jeho podfondů činily po osamosprávnění v roce 2018 celkem 10 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Fond ani jím vytvořené podfondy v roce 2018 nevyňaložily výdaje na činnost v oblasti výzkumu, vývoje a ochrany životního prostředí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nemají organizační složku v zahraničí.

Fond ani jím vytvořené podfondy nenabývaly v roce 2018 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Fondu ve sledovaném období:

Realitní podfond Šestka byl zrušen s likvidací ke dni 31. srpna 2018 a ze seznamu fondů vedeného ČNB byl vymazán ke dni 28. září 2018. Realitní podfond Šestka v lednu 2018 využil výhodnou nabídku a odprodal jedinou nemovitostní společnost ve svém majetku TK Czech Development IX s.r.o., vlastníci Obchodní centrum Šestka. Po vypořádání tohoto prodeje došlo ke zpětnému odkupu investičních akcií a plnému vyplacení všech investorů Realitního podfondu Šestka. Likvidace Realitního podfondu Šestka byla provedena k 31. srpnu 2018.

Fond se stal samosprávným investičním fondem na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu, jež bylo uděleno rozhodnutím ČNB dne 10. prosince 2018 a které nabylo právní moci dne 12. prosince 2018. K tomuto dni rozhodl jediný akcionář Fondu o změně vnitřní struktury Fondu tak, že statutárním orgánem Fondu je nadále představenstvo, čímž funkce statutárního ředitele Fondu skončila. Tato skutečnost se promítla do celkové revize statutu Fondu.

Události po datu účetní závěrky:

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné relevantní události.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

Pro období 1. leden 2018 až 12. prosinec 2018

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je obhospodařovatel a administrátor Fondu.

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

Společnost vykonává na základě smluvního vztahu funkci statutárního ředitele Fondu a jím vytvořených podfondů.

Statutární ředitel Fondu od 1. ledna 2018 do 12. prosince 2018

WOOD & Company investiční společnost, a.s., IČ: 601 92 445, Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 11000.

Při výkonu funkce zastupuje:



RNDr. Jaroslav Krabec, CSc., CFA

Předseda představenstva od 13. listopadu 2014

Jaroslav Krabec se na finančních trzích pohybuje profesionálně již od roku 1994. Do WOOD & Company Financial Services, a.s. nastoupil jako investiční ředitel oddělení Asset Management v roce 2008. Předtím působil v ING Investment Management v Praze a ING DSS v Bratislavě, kde byl členem představenstva a ředitelem investičního oddělení.

Jaroslav má bohatou zkušenost se správou širokého spektra portfolií, a to jak v obdobích významného růstu tržních cen rizikových aktiv (1997-99, 2003-07), tak v obdobích těžkých krizí (2000-02, 2008-09).



Ing. Jan Sýkora, MBA

Člen představenstva od 20. června 2016

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

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

Správní rada Fondu do 12. prosince 2018**Ing. Vladimír Jaroš**

předseda správní rady od 9. června 2016 do 12. prosince 2018

Vladimír působí ve WOOD & Company od roku 1994. Později převzal Vladimír zodpovědnost za celopodnikové řízení a od roku 2010 působí jako CEO. Vladimír vedl řadu významných transakcí v regionu, včetně největších privatizací v odvětví telekomunikací, bankovníctví a strojírenství v České republice, Polsku a na Slovensku.

**Peter Turner, MBA**

člen správní rady od 9. června 2016 do 12. prosince 2018

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

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

**Ing. Jiří Hrbáček**

člen správní rady od 9. června 2016 do 12. prosince 2018

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

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

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

Za rozhodné období se ve správní radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

Investiční tým do 12. prosince 2018**RNDr. Jaroslav Krabec, CSC., CFA**

Více o Jaroslavovi v sekci „Statutární ředitel Fondu od 1. ledna 2018 do 12. prosince 2018“

**Ing. Jaromír Kaska**

Junior portfolio manažer a člen investičního týmu od 7. března 2012, svou činnost vykonával po celou dobu rozhodného období. Jaromír je absolventem Vysoké školy ekonomické, fakulty financí a účetnictví. Do společnosti nastoupil v roce 2012 na pozici junior portfolio manažera. Před tím pracoval jako junior analytik v Allianz pojišťovně.

Investiční fondy, které byly ve sledovaném období obhospodařovány a administrovány Společností:

- **WOOD & Company All Weather dluhopisový fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company All Weather růstový fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Dluhopisový fond** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **WOOD & Company Fond zemědělských komodit** - otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s.
- **ČCE (A) Restituční podfond;** ČCE (A), investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Realitní podfond I.;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company podfond Classic Cars;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Realitní podfond Šestka;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., pro období 1. leden 2018 až 31. srpen 2018, kdy došlo k jeho likvidaci

Pro období 12. prosinec 2018 až 31. prosinec 2018:

Fond je investičním fondem, jenž se na základě povolení k činnosti samosprávného investičního fondu uděleného Českou národní bankou ze dne 10. prosince 2018, které nabylo právní moci dne 12. prosince 2018, stal samosprávným fondem.

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

Ke dni 12. prosince 2018 rozhodl jediný akcionář Fondu o změně vnitřní struktury Fondu, monistická struktura byla nahrazena dualistickou, v důsledku čehož statutárním orgánem Fondu se stalo jeho představenstvo a zanikla funkce statutárního ředitele Fondu, kterým byla Společnost, nadále působící jako administrátor Fondu.

Představenstvo od 12. prosince 2018 do 31. prosince 2018



Marek Herold

Předseda představenstva od 12. prosince 2018

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

V roce 1999 se stal jedním ze zakladatelů společnosti Genesis Capital - private equity fondu zaměřeného na Českou republiku a Slovensko. V roce 2005 nastoupil do nově zřízené private equity pobočky PPF (největší české soukromé finanční skupiny), kde pracoval na středně velkých až velkých 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 „touraround“ projektů v Maďarsku, na Ukrajině a v Bulharsku. Marek má titul BSc a MSc z University of Bedfordshire.



Ing. Jiří Hrbáček

Místopředseda představenstva od 12. prosince 2018

Více o Jiřím v sekci „Správní rada Fondu do 12. prosince 2018“



Petr Beneš

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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

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

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

Dozorčí rada Fondu od 12. prosince 2018:**Peter Turner, MBA**

Předseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

Více o Peterovi v sekci „Správní rada Fondu do 12. prosince 2018“

**Radovan Sukup**

Místopředseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

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

**Martin Šmigura**

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

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

Za rozhodné období se ve správní radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

Investiční tým k 12. prosinci 2018:**Marek Herold**

Více o Markovi v sekci „Představenstvo od 12. prosince 2018 do 31. prosince 2018“

Identifikační údaje osob vykonávajících k 31.12.2018 funkci portfolio manažerů jsou veřejně dostupné v obchodním rejstříku.

**Ing. Jiří Hrbáček**

Více o Jiřím v sekci „Správní rada Fondu do 12. prosince 2018“

Identifikační údaje osob vykonávajících k 31.12.2018 funkci portfolio manažerů jsou veřejně dostupné v obchodním rejstříku.

Investiční fondy, které byly ve sledovaném období obhospodařovány Fondem:

- **WOOD & Company Realitní podfond I.;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company podfond Classic Cars;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- **WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond;** WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

WOOD & COMPANY REALITNÍ PODFOND I.**Základní údaje o podfondech:**

ISIN: CZ0008042124

Vznik podfondech: 10. června 2016

Právní informace: podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem

Daňový domicil: Česká republika

Měna podfondech: EUR

Distribuce výnosu: Reinvestiční

Charakteristika:

Podfond investuje do komerčních realit v České republice a je primárně zaměřen na maloobchodní a administrativní centra. Od července 2016 má Podfond ve svém portfoliu 85% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o., která vlastní Obchodní a administrativní centrum HARFA na Praze 9 (dále jen „HARFA“). Podfond aktivně vyhledává nové investiční příležitosti do svého portfolia v oblasti maloobchodních center. Cílem Podfondech je dlouhodobě aktivně a efektivně spravovat HARFU a další aktiva v segmentu maloobchodních center s cílem využít jejich růstového potenciálu. Podfond využívá konzervativní míru zadlužení. Podfond cíluje dosahovat pro své investory dlouhodobý výnos 8-10 % p.a. Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondech investiční strategií zaměřenou na akvizice a následnou správu Nemovitostních společností, a to s dlouhodobým horizontem. Podfond je denominován v eurech (EUR). Měnové riziko nebude aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech. Doporučený investiční horizont je minimálně 5 let.

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

**Klíčové informace o Podfondech**

	HARFA Shopping Mall	HARFA Office Park
Celková pronajímatelná plocha	41 500 m ²	20 500 m ²
NOI (2018)³	~ 6,6 mil. EUR	~ 3,2 mil. EUR
Průměrná obsazenost	~ 93%	~ 100%
Aktuální ocenění (RICS)	160,1 mil. EUR ⁴	
Aktuální míra zadluženosti	~ 50%	

¹ Aktuální tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondech k 31. 12. 2018 dle metodiky RICS

² Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 75,6% od založení podfondech v dne 10. 6. 2016 do 31. 12. 2018

³ Zdroj NOI hodnot: Management Report

⁴ Zdroj ocenění RICS: Jones Lang LaSalle

Aktiva v portfoliu:

Obchodní a administrativní centrum Harfa



HARFA je jedním z největších obchodních a administrativních center v Praze. Celý komplex se skládá z obchodního centra HARFA o rozloze 41 500 m² a z moderních kancelářských prostor HARFA Office park s celkovou pronajímatelnou plochou 20 500 m².

Administrativní budova se rozprostírá přes 11 pater a nabízí flexibilní kancelářské prostory s nejvyššími mezinárodními standardy. Nájemníci mají k dispozici kvalitní zázemí, mohou využívat služeb mnoha restaurací, fitness centra s bazénem a vířivkou a téměř každé pracovní místo nabízí panoramatický výhled na Prahu. Komplex navíc disponuje střešní terasou, která nabízí atraktivní sportovní a multimediální atrakce.

Obchodní centrum Harfa nabízí služby více než 160 obchodů. Mezi dlouhodobými nájemníky jsou významné společnosti jako Ahold, CCC, Datart, H&M nebo Intersport.

Výhodou je atraktivní lokalita přímo na stanici metra Českomoravská u pražské O2 arény na Vysočanech. V bezprostřední blízkosti se nachází autobusové a tramvajové zastávky, nedaleko je pak vlakové nádraží Praha Libeň. Komplex disponuje dvoupodlažním podzemním parkovacím centrem s kapacitou 1600 míst.

Komplex budov byl navíc oceněn prestižním certifikátem energetické úspornosti Leed Gold.

Klíčové ukazatele

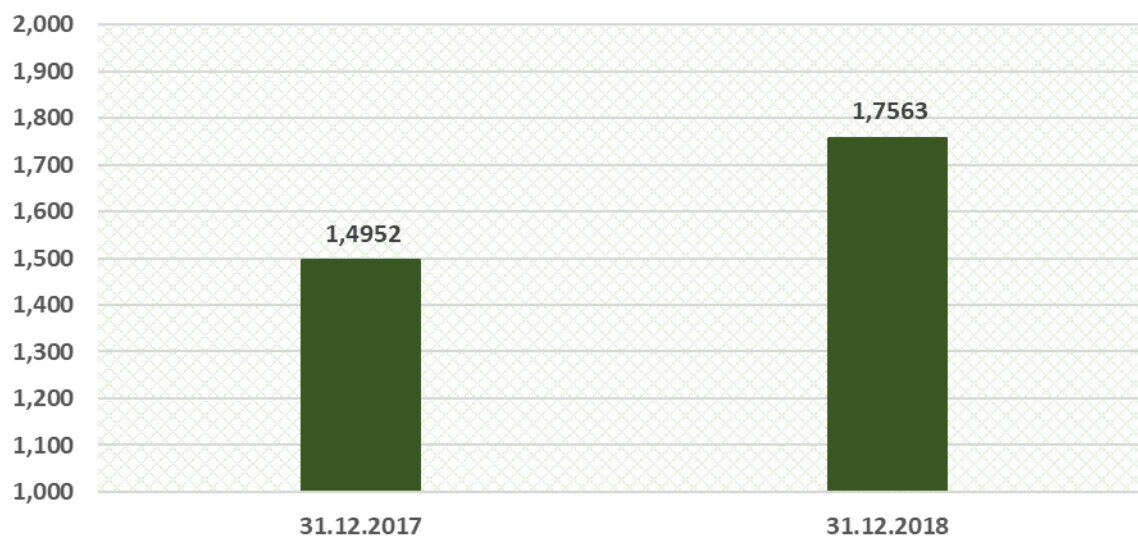
Obchodní centrum HARFA

Zahájení provozu	Q4 2010
Podlahová plocha	41 500 m ²
Počet parkovacích míst	1 300
Hlavní nájemníci	Ahold, H&M, CCC, Intersport, DATART

HARFA Office Park

Zahájení provozu	Q1 2011
Podlahová plocha	20 500 m ²
Počet parkovacích míst	300
Hlavní nájemníci	ING Bank, LG, TNS Aisa

Vývoj hodnoty fondového kapitálu Realitního podfondu I. na jednu investiční akcii v roce 2018 (v EUR)



Hodnota fondového kapitálu a fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii za poslední tři uplynulá období:

	2016	2017	2018
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	44 730 519	51 068 082	59 983 685
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii na konci období (EUR)	1,3097	1,4952	1,7563

K 31. prosinci 2018 bylo v oběhu celkem 34 154 333 ks investičních akcií Realitního podfondu I.

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

Údaje o vzniklých nákladech:

Za sledované období vygeneroval Realitní podfond I. provize za výkon činnosti obhospodařování Společnosti ve výši 9 822 tis. CZK a Fondu ve výši 33 499 tis. CZK, celkem tedy 43 321 tis. CZK.

Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 414 tis. CZK a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora částka 180 tis. CZK.

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
27187179	C&R Developments s.r.o.	29,568,064.83	59,806,000.00	91.5
PUA111228	Poskytnutá půjčka do C&R Developments s.r.o	2,550,000.00	2,607,375.00	3.99
PUA111234	Poskytnutá půjčka do C&R Developments s.r.o.	1,749,271.14	1,788,629.74	2.74

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & Company Realitní podfond I.

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

Zpráva auditora – WOOD & Company Realitní podfond I.

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 příložené účetní závěrky WOOD & Company Realitní podfond I. (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru příložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Realitní podfond I., podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2018 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

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 podfondu a fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důležitá 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 závěrku podfondu a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky 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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, 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 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. června 2019

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235



WOOD & COMPANY podfond Classic Cars

Základní údaje o fondu:

ISIN: CZ0008042686

Vznik podfondu: 5. dubna 2017

Právní informace: podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem

Daňový domicil: Česká republika

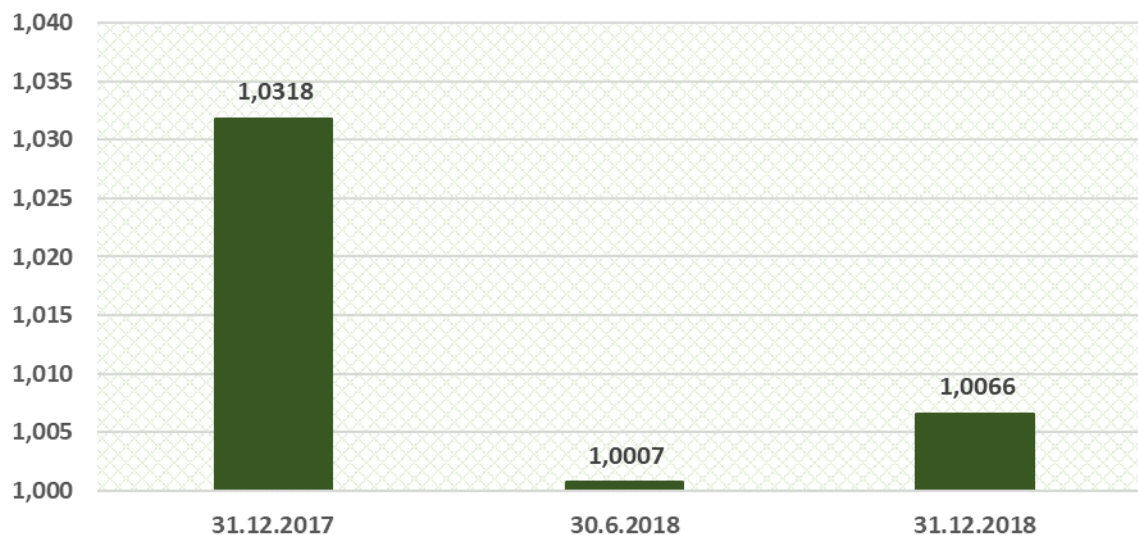
Měna podfondu: EUR

Distribuce výnosu: Reinvestiční

Charakteristika:

Investičním cílem je zhodnocení investičních akcií podfondu investiční strategií zaměřenou zejména na vybrané unikátní, sběratelsky cenné a vzácné automobily, které mají růstový kapitálový potenciál díky jejich jedinečnosti či výjimečnosti, a to s dlouhodobým investičním horizontem. Podfond může doplňkově investovat do investičních mincí i jiných finančních aktiv. Podfond je denominován v eurech (EUR). Měnové riziko nebude aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech. Doporučeným investičním horizontem jsou minimálně 4 roky. Výkonnost portfolia Podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

Vývoj hodnoty fondového kapitálu Podfondu na jednu investiční akcii v roce 2018 (v EUR)



Hodnota fondového kapitálu a fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii za poslední tři uplynulá období:

		2016	2017	2018
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	Podfond založen v r. 2017		660 348,44	1 348 378
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci (EUR)	Podfond založen v r. 2017		1,0318	1,0066

K 31. prosinci 2018 bylo v oběhu celkem 1 339 510 kusů investičních akcií podfondu Classic Cars.

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

Údaje o vzniklých nákladech:

Za sledované období vygeneroval podfond Classic Cars provize za výkon činnosti obhospodařování Společnosti ve výši 191 tis. CZK, Fondu ve výši 62 tis. CZK, celkem tedy 253 tis. CZK.

Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti deponitáře vyplacena částka 415 tis. CZK a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora částka 127 tis. CZK.

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 (%)
b.ú.-EUR	suma b.ú. EUR	667,065.13	667,065.13	48.92
PUA107209	Poskytnutá půjčka do WOOD Classic Cars	610,000.00	626,540.15	45.95
06340474	WOOD Classic Cars Investment s.r.o.	7,492.13	70,000.00	5.13

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & Company podfond Classic Cars

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

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & Company podfond Classic Cars

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 podfond Classic Cars (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company podfond Classic Cars, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2018 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

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 podfondu a fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že podfond zahájil činnost 5. dubna 2017. Údaje ve výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za minulé účetní období jsou proto vykázány za období od 5. dubna 2017 do 31. prosince 2017. Z tohoto důvodu nejsou údaje ve výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu vykázány za předchozí období srovnatelné s údaji vykazanými za běžné účetní období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- 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 za účetní závěrku

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky 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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, 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 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 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. června 2019

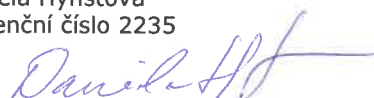
Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235



WOOD & COMPANY Czechoslovak High-Yield Realitní podfond**Základní údaje o fondu:**

ISIN: CZ0008042769

Vznik podfondu: 24. května 2017

Právní informace: podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem

Daňový domicil: Česká republika

Měna podfondu: EUR

Distribuce výnosu: Reinvestiční

Charakteristika:

Investičním cílem je zhodnocení investičních akcií podfondu. 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 s prime umístěním v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech, České republiky a Slovenské republiky. Podfond může doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Podfond je denominován v eurech (EUR). Měnové riziko nebude aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech. Doporučený investiční horizont je dlouhodobý, a to minimálně 5 let. Výkonnost portfolia Podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.

**Klíčové informace o Podfondu**

Celková pronajímatelná plocha	128 000 m²
Počet aktiv	5
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze a Bratislavě
NOI (2018)	~ 20,5 mil. EUR ⁷
Průměrná obsazenost	~ 96 %
WAULT	~ 3,7 let
Aktuální ocenění (RICS)	260 mil. EUR ⁸
Aktuální míra zadluženosti	~ 63%

⁵ Aktuální tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu k 31. 12. 2018 dle metodiky RICS⁶ Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 25,8% od založení podfondu dne 24. 5. 2017 do 31. 12. 2018⁷ Zdroj NOI hodnot: Management Report⁸ Zdroj ocenění RICS: Jones Lang LaSalle

Aktiva v portfoliu

Aupark Tower



aupark tower

Aupark Tower je prémiová kancelářská budova třídy A s celkovou pronajímatelnou plochou 32 581 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 65% výnosu pak zajišťují tři klíčoví nájemníci, kterými jsou společnosti O2, ESET a AT&T. Budova disponuje flexibilní strukturou podlaží, vycházející vstříc potřebám nájemníků různého typu, a nabízí dobrý poměr parkovacích míst k pronajímatelné ploše.

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

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM Excellent
Počet pater	22 (z toho 21 nadzemních a 1 podzemní)
Pronajímatelná plocha	32 581 m ²
Parkování	1:43 (750 míst)
Datum kolaudace a developer	2008, HB Reavis Group
Datum akvizice	červen 2018

Westend Tower



WESTEND Tower je 16-ti patrová kancelářská budova o celkové pronajímatelné ploše 8 365 m². Nemovitost nacházející se v atraktivní lokalitě bratislavské Patrónky patří mezi jedno z nejmodernějších business center ve městě. WESTEND Tower těží z vynikající polohy uprostřed kancelářské čtvrti v blízkosti historického centra města. Dobrou dopravní dostupnost pak zajišťuje nedaleké dálniční spojení na Prahu, Brno, Vídeň a Budapešť. Součástí projektu je jediný parkovací dům v lokalitě Patrónky s více než 530 parkovacími místy na pěti podlažích.

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

Klíčové ukazatele

Třída	B+
Počet pater	16
Pronajímatelná plocha	8 365 m ²
Parkování	1:15 (530 míst)
Datum kolaudace a developer	2002, J&T Global
Datum akvizice	30. června 2017

Lakeside Park



LAKESIDE PARK

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

Mezi hlavní přednosti budovy patří vysoká obsazenost z řad renomovaných nájemníků, nadstandardní velikost podlažní plochy na patro a výjimečná délka WAULT. Přibližně 45% příjmu generuje významná mezinárodní společnost AT&T, která nedávno prodloužila smlouvu na dalších deset let. Rozlehlý pozemek navíc umožňuje výstavbu dalších dvou fází projektu. Na fázi výstavby další kancelářské budovy o kapacitě cca 13 500 m² GLA již bylo uděleno stavební i územní povolení.

Nemovitosti byl udělen certifikát kvality a udržitelnosti BREEAM very good.

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM very good
Počet pater	20
Pronajímatelná plocha	26 000 m ²
Parkování	1:49 (505 míst)
Datum kolaudace a developer	2008, TriGranit

Datum akvizice

červen 2018

BBC 5

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

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

Budově byl navíc přidělen uznávaný ekologický certifikát BREEAM very good.

Klíčové ukazatele

Třída	B+
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM very good
Počet pater	8-12
Pronajímatelná plocha	36 722 m ²
Parkování	1:44 (815 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 24 283 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 Carrier, OTIS, CapGemini nebo Abbott. Budova disponuje velmi dobrým poměrem parkovacích míst k pronajímatelné ploše, nabízí kvalitní zázemí a široký rozsah služeb. Nájemníci mají k dispozici restauraci, kavárnu, nově vybavené fitness centrum, taneční studio a společnou terasu pro relaxaci.

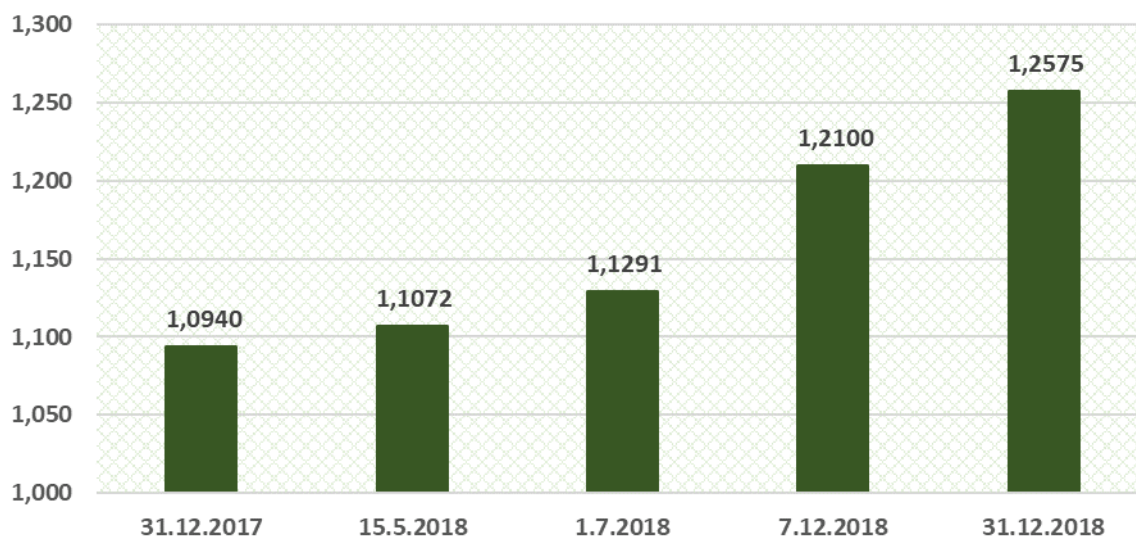
Hadovka byla ohodnocena ratingem BREEAM very good a od roku 2010 bylo do její renovace investováno přibližně 4 mil. EUR.

Klíčové ukazatele

Třída	A/B
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM very good
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	24 283 m ²

Počet pater	7 (z toho 5 nadzemních a 2 podzemní)
Parkování	1:55 (409 míst)
Datum kolaudace a developer	2001, Hochtief
Datum akvizice	2018

Vývoj hodnoty fondového kapitálu Podfondu na jednu investiční akcii v roce 2018 (v EUR)



Hodnota fondového kapitálu a fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii za poslední tři uplynulá období:

	2016	2017	2018
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	Podfond založen v r. 2017	5 419 560	90 208 359
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci (EUR)	Podfond založen v r. 2017	1,0940	1,2575

K 31. prosinci 2018 bylo v oběhu celkem 71 738 259 kusů investičních akcií Czechoslovak High-Yield Realitního podfondu.

Ve sledovaném období Czechoslovak High-Yield Realitní podfond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

Údaje o vzniklých nákladech:

Za sledované období vygeneroval Czechoslovak High-Yield Realitní podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Společnosti ve výši 5 304 tis. CZK, Fondu ve výši 39 268 tis. CZK, celkem tedy 44 572 tis. CZK. Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 311 tis. CZK a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora částka 302 tis. CZK.

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 (%)
PUA115554	Poskytnutá půjčka do Aupark Tower Bratislava	13,541,972.00	13,570,936.77	14.21
PUA110317	Poskytnutá půjčka do Hadovka Holding	11,800,000.00	12,183,991.67	12.76
51633574	Aupark Tower Bratislava	10,148,611.51	11,775,000.00	12.33
51634023	HY2 s.r.o. – Lakeside Office 1	8,159,019.72	10,278,000.00	10.76
PUA110217	Poskytnutá půjčka do HY2	9,500,000.00	9,814,951.39	10.28
51856531	ZRU Slovakia s.r.o.	5,334,738.72	9,424,000.00	9.87
PUA114698	Poskytnut půjčka do ZRU	7,000,000.00	7,020,319.44	7.35
35789948	Dúbravská 2, s.r.o. – Westend Tower	5,093,860.82	6,392,000.00	6.69
51672651	HY3 s.r.o. – Lakeside Office 2 pozemek	4,597,277.29	5,457,000.00	5.71
07034661	Hadovka Holding s.r.o. – Hadovka Office	3,794,758.53	5,403,000.00	5.66
PUA115552	Poskytnutá půjčka do Aupark Tower Bratislava	2,058,028.00	2,062,429.89	2.16
b.ú.-EUR	Suma b.ú. EUR	1,775,042.58	1,775,042.58	1.86

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & Company podfond Czechoslovak High-Yield Realitní podfond

Závěrka výše uvedeného podfondu tvoří Přílohu č. 4 této výroční zprávy

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní 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 Czechoslovak High-Yield Realitní podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2018 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

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 podfondu a fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 2 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že podfond zahájil činnost 25. května 2017. Údaje ve výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu za minulé účetní období jsou proto vykázány za období od 25. května 2017 do 31. prosince 2017. Z tohoto důvodu nejsou údaje ve výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách fondového kapitálu vykazané za předchozí období srovnatelné s údaji vykazanými za běžné účetní období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky 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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, 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 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. června 2019

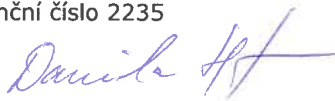
Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235



Údaje o obchodnících s cennými papíry

Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 vykonávaly pro Fond a jím vytvořené podfondy činnost obchodníka s cennými papíry následující instituce:

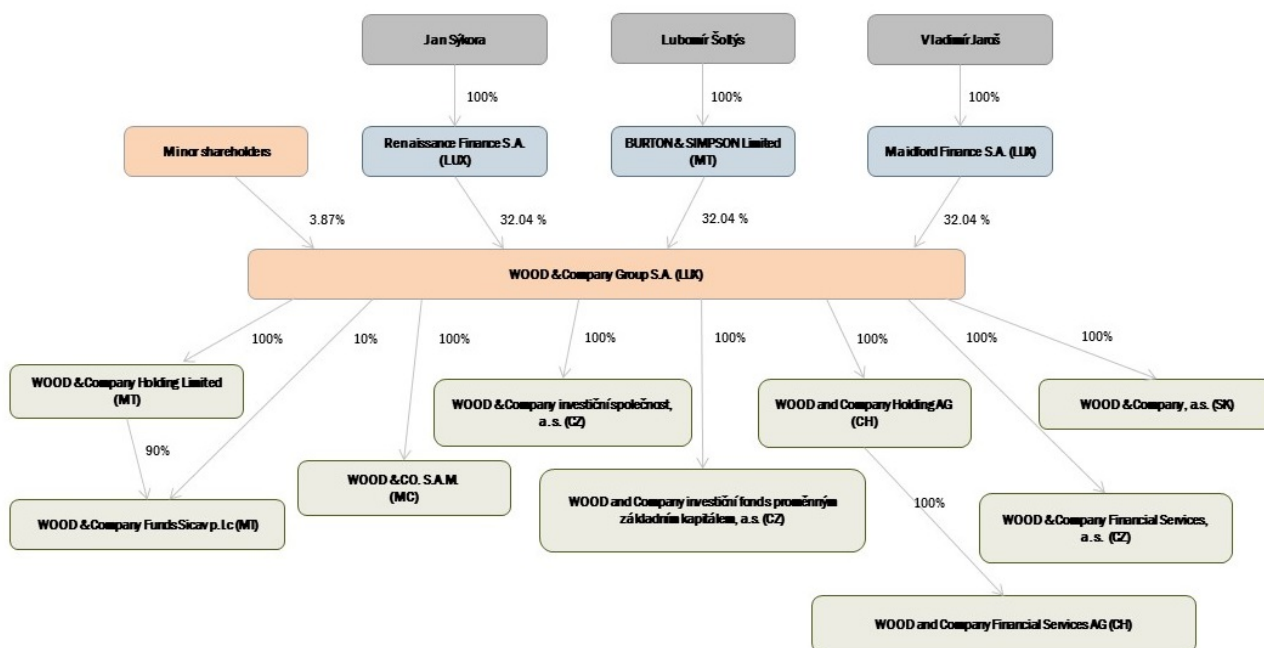
- Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
- Československá obchodní banka, a.s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
- WOOD & Company Financial Services, a.s.
Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
- WOOD & Company Financial Services, a.s., Milan Branch
Milan, Via Luigi Settembrini, 3535, PSČ 201 24, Italy
- PPF banka, a.s.
Praha 6 - Dejvice, Evropská 2690/17, PSČ 160 41
- J&T BANKA, a.s.
Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00

Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva o vztazích“). V souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích představenstvo společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 1, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ: 110 00, IČ: 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 21649 (dále jen „Zpracovatel“) za účetní období 1.1.2018 až 31.12.2018 (dále jen „Účetní období“) zpracovalo tuto Zprávu o vztazích.

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“).

Schéma osob, jejichž vztahy jsou ve zprávě popisovány v průběhu účetního období:



Ovládající osoba:

Ovládající osobou je osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv.

- WOOD & Company Group S.A.

Sídlo: Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, L-5365, Lucemburské velkovévodství

Vztah ke Zpracovateli: přímo ovládající osoba

Akcionáři společnosti jsou Jan Sýkora, Lubomír Šoltýs a Vladimír Jaroš. Tyto osoby nejednají ve shodě.

Propojené osoby:

- 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: boulevard Royal 8, Lucemburk L-2449, Lucemburské velkovévodství
- Wood and Company Financial Services AG
Sídlo: Vordergasse 3, 8200 Schaffhausen, Švýcarsko.
- Wood and Company Holding AG
Sídlo: Vordergasse 3, 8200 Schaffhausen, Švýcarsko.
- Wood & Company, a.s.
Sídlo: Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovenská republika
- WOOD & Company Funds SICAV p.l.c.
Sídlo: TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara BKR 3000, Malta.
- WOOD & Company Holding Limited
Sídlo: Level 5, The Mall Complex, The Mall, Floriana FRN 1470, Malta.
- WOOD & Company Financial Services, a.s.
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1.
- WOOD & Company investiční společnost, a.s.
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1.
- WOOD & CO. S.A.M.
Sídlo: 74 boulevard d'Italie, 980 00 Monaco, Monako.

(dále jen "Propojené osoby")⁹

Struktura vztahů mezi Propojenými osobami, úloha Ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání:

Zpracovatel je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, orgány Zpracovatele jsou dozorčí rada, představenstvo a investiční výbory. 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 pouze 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.

- Ovládající osoba uplatňuje rozhodující vliv tak, že vykonává práva akcionáře Zpracovatele prostřednictvím svého podílu na hlasovacích právech ve výši 100 % všech hlasů, zejména rozhoduje v otázkách vyhrazených valné hromadě Zpracovatele jako jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady Zpracovatele.

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:

⁹ Zpracovatel je nad rámec Zprávy o vztazích ovládající osobou ve společnostech, které jsou součástí majetku jednotlivých podfondů. Tyto společnosti nejsou ve Zprávě o vztazích uvedeny, neboť ovládající osobou je právě Zpracovatel a nikoliv WOOD & Company Group S.A., která je zde vymezena jako ovládající osoba.

V rozhodném období nedošlo k žádnému jednání ze strany Ovládající osoby nebo jiných Propojených osob, týkajícímu se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou Ovládanou a osobou Ovládající nebo Propojenými osobami:

Název smlouvy	Předmět smlouvy	Datum uzavření
Smlouva o poskytování zprostředkovatelských služeb mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen "Zprostředkovatel").	Uzavřena s ohledem na zájem Ovládané osoby koupit na účet Realitního podfondu I majoritní obchodní podíl společnosti C & R Developments, s.r.o. (pro účely této smlouvy dále jen "Cílová společnost"). Zprostředkovatel se zavazuje k poskytnutí zprostředkovatelských služeb, kterými se rozumí aktivní oslovení vlastníků obchodních podílů v Cílové společnosti, podání nabídky vlastníkům obchodních podílů v Cílové společnosti a komunikace s těmito vlastníky a osoba Ovládaná se zavazuje za tyto služby zaplatit sjednanou odměnu dle této smlouvy.	13.6.2016
Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií Fondu mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s.	Úprava podmínek vydávání a odkupování investičních akcií Realitního podfondu I.	21.6. 2016
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o vydávání a odkupování investičních akcií Fondu mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s.	Úprava podmínek vydávání a odkupování investičních akcií WOOD & Company Realitního podfondu Šestka.	6.10.2016
Dodatek č. 2 ke Smlouvě o vydávání a odkupování investičních akcií Fondu mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s.	Úprava podmínek vydávání a odkupování investičních akcií WOOD & Company podfondu Classic Cars a WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitního podfondu.	6.6.2017
Smlouva o zápůjčce mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company investiční společnost, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen „Vydlužitel“).	Osoba Ovládaná na základě a za podmínek této smlouvy poskytuje Vydlužiteli peněžitou částku 775,000 EUR a Vydlužitel tuto částku přijímá a zavazuje se ji osobě Ovládané vrátit, a to rovněž za podmínek stanovených v této smlouvě.	28.6.2017
Rámcová smlouva o poskytování investičních služeb mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s.	Úprava podmínek, na základě kterých můžou smluvní strany uzavírat finanční transakce a WOOD & Company Financial Services, a.s. poskytovat osobě Ovládané investiční služby.	25.8.2017

Název smlouvy	Předmět smlouvy	Datum uzavření
Smlouva o poskytování zprostředkovatelských služeb mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen „Zprostředkovatel“).	Zprostředkovatel se zavazuje poskytovat osobě Ovládané jednající na účet WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitního podfondu v souladu s jejími instrukcemi zprostředkovatelské služby v souvislosti se zamýšlenou koupí 100% obchodního podílu na společnosti Dúbravská 2, s.r.o. do svého majetku.	20.12.2017
Smlouva o administraci mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company investiční společnost, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen jako „Administrátor“)	Osoba Ovládaná pověřuje Administrátora administrací osoby Ovládané, resp. jí vytvářených podfondů.	15.3.2018
Smlouva o smlouvě budoucí o uzavření smlouvy o poskytnutí podlicence mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company investiční společnost, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen jako „Poskytovatel“)	Strany se zavazují v případě udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu osobě Ovládané uzavřít smlouvu o poskytnutí podlicence k počítačovému software WEBPORTFOLIO. K této smlouvě došlo k uzavření dne 1. 1. 2019.	20.3.2018
Smlouva o smlouvě budoucí o uzavření smlouvy o poskytnutí a správě informačních a komunikačních technologií mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen „Správce“)	Strany se zavazují v případě udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu osobě Ovládané uzavřít smlouvu u poskytnutí a správě informačních a komunikačních technologií, ve které se Správce zavazuje poskytnout a spravovat informační a komunikační technologie ve vztahu k osobě Ovládané.	26.3.2018
Dohoda o ukončení výkonu funkce mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company investiční společnost, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen jako „Obhospodařovatel“)	Vzhledem k udělení povolení k činnosti samosprávného investičního fondu osobě Ovládané Českou národní bankou se strany dohodly na ukončení výkonu funkce obhospodařovatele osoby Ovládané a vzájemném nároku na odměnu za činnost Obhospodařovatele.	12.12.2018

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 na námi přezkoumané právní vztahy mezi osobou Ovládanou, Zpracovatelem, Ovládající osobou a Propojenými osobami v důsledku uzavření smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření, učiněných či přijatých v zájmu Ovládané osoby či na popud jednotlivých Propojených osob včetně osoby Ovládající nevznikla v účetním období od 1.1.2018 do 31.12.2018 osobě Ovládané žádná újma.

Výhodou začlenění Fondu do podnikatelského seskupení je využití značky WOOD & Company a reputační přínos ze synergií aktivit celé skupiny či společného postupu při jednáních s dodavateli a následné úspory z rozsahu.

Možnou nevýhodou je pak náročnější administrativní a organizační struktura mezinárodní skupiny a přelévání reputačního rizika a vnímání klienty z jedné entity do druhé.

Po celkovém zhodnocení vlivu zařazení společnosti do skupiny WOOD & Company převažují přínosy. Výše zmíněná potenciální rizika a nevýhody jsou ošetřena na úrovni řídicích prvků jednotlivých entit skupiny.

Statutární ředitel Fondu prohlašuje, že vypracoval tuto Zprávu o vztazích na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Fondem a osobami s úzkým propojením na Fond a mezi Fondem a osobami s nepřímým propojením na Fond dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem Fondu dne 30. 3. 2019.



Marek Herold, předseda představenstva

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

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 2018 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2.1 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že účetní závěrka fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondu WOOD & Company Realitní podfond I., podfondu WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond a podfondu WOOD & Company podfond Classic Cars.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se ke společnosti uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku společnosti a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

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

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

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

Odповідnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy 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 společnosti 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.

Odповідnost 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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. června 2019

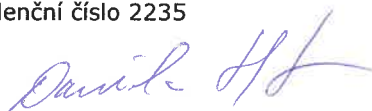
Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Daniela Hynštová
evidenční číslo 2235



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

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

**Příloha č. 1: Účetní závěrka společnosti WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

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

IČ: 601 92 445

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

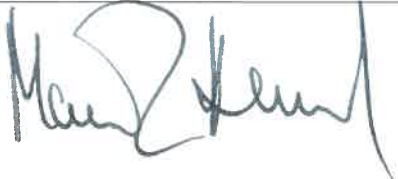
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. června 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**Výkazy a příloha účetní závěrky sestavená
podle českých účetních standardů
k 31. prosinci 2018**

Název fondu	WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Identifikační číslo:	051 54 537
Sídlo:	náměstí Republiky 1079/1a , 110 00 Praha 1
Předmět podnikání:	Obhospodařování speciálních fondů a fondů kvalifikovaných investorů; Fond kvalifikovaných investorů s proměnným základním kapitálem

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

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
4.	Výnosy z poplatků a provizí		72,593	0
5.	Náklady na poplatky a provize		-2,600	-10
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-37	-33
7.	Ostatní provozní výnosy		0	230
9.	Správní náklady		-171	-80
a)	Náklady na zaměstnance		-20	0
aa)	Mzdy a platy		-20	0
b)	Ostatní správní náklady		-151	-80
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		69,785	107
23.	Daň z příjmů		-13,242	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		56,543	107

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**Rozvaha k 31. prosinci 2018**

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	4.1	8,139	8,268
a)	splatné na požádání		8,139	8,268
11.	Ostatní aktiva		72,695	181
14.	AKTIVA CELKEM		80,834	8,449

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.Rozvaha k 31. prosinci 2018

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Mimulé účetní období
4.	Ostatní pasiva		16,023	181
8.	Základní kapitál	4.2.	8,500	8,500
	V tom: splacený základní kapitál		8,500	8,500
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-232	-339
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	5	56,543	107
17.	PASIVA CELKEM		80,834	8,449

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.Podrozvaha k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	6.	0	1,869,937
	z toho: cenné papíry		0	1,636,710

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	6.	4,173,176	1,869,937
	z toho: cenné papíry		2,794,001	1,636,710

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Nerov. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31.12.2016	2,000	0	0	0	0	0	-339	1,661
Zvýšení základního kapitálu	6,500	0	0	0	0	0	0	2,000
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	-339	0	339	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	107	107
Stav k 31.12.2017	8,500	0	0	0	-339	0	107	8,268
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	107	0	-107	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	56,543	56,543
Stav k 31.12.2018	8,500	0	0	0	-232	0	56,543	64,811

**Příloha účetní závěrky připravená v souladu
s českými účetními standardy
za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018**

OBSAH

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU.....	3
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti.....	4
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
2.1. Účetní principy.....	5
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu	5
2.3. Operace s cennými papíry pro klienty	5
2.4. Zachycení operací v cizích měnách.....	5
2.5. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	6
2.6. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek.....	6
2.7. Daně.....	6
2.8. Rezervy a opravné položky.....	6
2.9. Opravy související s minulými účetními obdobími	6
2.10. Regulační požadavky.....	7
2.11. Změny účetních metod	7
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	8
3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize	8
3.2. Správní náklady.....	8
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	9
4.1. Pohledávky za bankami	9
4.2. Ostatní aktiva	9
4.3. Ostatní pasiva.....	9
4.4. Základní kapitál.....	9
4.5. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	10
5. ZISK/ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	10
6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	10
7. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	10
7.1. Riziko likvidity	10
7.2. Úrokové riziko	11
7.3. Měnové riziko	12
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	14
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	14
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	14
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	14

1. Založení a charakteristika Fondu

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen jako fond kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Od 13. prosince 2018 je Fond samosprávným investičním fondem. Do 12. prosince 2018 vykonávala funkci statutárního ředitele, obhospodařovatele a administrátora na základě smluvního vztahu společnost WOOD & Company investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“).

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 může vytvářet podfondy. Fond vytvořil podfond WOOD & Company Realitní podfond I. (dále jen „Realitní podfond I“). Vydávání investičních akcií bylo zahájeno dne 15. června 2016. Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.

Fond dále vytvořil podfond WOOD & Company Realitní podfond Šestka (dále jen „Realitní podfond Šestka“). Vydávání investičních akcií bylo zahájeno dne 8. září 2016. Investiční akcie byly bez jmenovité hodnoty. V prvním čtvrtletí 2018 došlo z portfolia WOOD & Company Realitní podfond Šestka k odprodeji nemovitostní společnosti, vlastníci OC Šestka. K odprodeji došlo za podmínek, odsouhlasených všemi držiteli Investičních akcií Podfondu. Následně všichni držitelé Investičních akcií podali žádost o zpětný odkup Investičních akcií, bylo provedeno mimořádné ocenění hodnoty Investiční akcie a všechny Investiční akcie byly odkoupeny. V průběhu roku 2018 potom došlo k likvidaci WOOD & Company Realitní podfond Šestka.

Fond vytvořil podfond s názvem WOOD & Company podfond Classic Cars (dále jen „Podfond Classic Cars“). Vydávání investičních akcií bylo zahájeno dne 7. prosince 2017. Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.

Fond vytvořil podfond s názvem WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond (dále jen „Czechoslovak High-Yield podfond“). Vydávání investičních akcií bylo zahájeno dne 6. června 2017.

Realitní podfond I, Podfond Classic Cars a Czechoslovak High-Yield podfond dále společně též jen jako „Podfondy“ či každý samostatně též jen jako „Podfond“.

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

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

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem dne 21. června 2016 s dodatkem k 12. prosinci 2018.

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

Fond neměl před zesamosprávněním žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu prováděla dodavatelským způsobem Společnost.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Představenstvo: *předseda* Marek Herold
 místopředseda Jiří Hrbáček
 Petr Beneš

Dozorčí rada: *předseda* Peter Turner
 místopředseda Radovan Soukup
 Martin Šmigura

Statutární ředitel a správní rada k 31. prosinci 2017

Statutární ředitel: WOOD & Company investiční společnost, a.s.
 zastupuje RNDr. Jaroslav Krabec
 zastupuje Ing. Jan Sýkora

Správní rada: *předseda* Ing. Vladimír Jaroš
 Ing. Peter Turner
 Ing. Jiří Hrbáček

Za rozhodné období nedošlo k žádným změnám ve složení osob zastupujících statutárního ředitele ani ve složení správní rady.

2. Východiska pro vypracování účetní závěrky

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na základě účetnictví Fondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení 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.

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

Účetní závěrka byla sestavena ke dni 31.12.2018.

Účetní závěrka fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondů: WOOD & Company Realitní podfond I., WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond a WOOD & Company podfond Classic Cars.

2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

2.3. Operace s cennými papíry pro klienty

Cenné papíry převzaté Fondem za účelem jejich obhospodařování jsou účtovány v reálných hodnotách a evidovány na podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“.

2.4. Zachycení operací v cizích měnách

Aktiva a pasiva v cizí měně jsou vykázána v 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.

2.5. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou vykázány v zůstatkové hodnotě snížené o opravné položky. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

2.6. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v historických cenách a je odepisován zrychleně po odhadovanou dobu životnosti.

Jednotlivé kategorie majetku odepisovány následovně:

Typ majetku	Doba odepisování (v letech)
Technické zhodnocení pronajatých prostor	3
Nábytek	5
Zařízení kanceláře /hardware/	3
Dopravní prostředky	5

Technická zhodnocení najatého majetku jsou odpisována také rovnoměrně po dobu trvání nájmu nebo po zbytek jejich doby životnosti, podle toho, který časový úsek je kratší.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 000,- Kč a dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 000,- Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen, přičemž doba použitelnosti je kratší než 1 rok.

2.7. Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Fond působí formou nákupů a prodeje cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykazaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob 19 %.

2.8. Rezervy a opravné položky

Opravné položky jsou vytvářeny na základě inventarizace, pokud se prokáže, že ocenění aktiv neodpovídá reálnému stavu.

Rezervy se vytvářejí v případě, že existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí a zároveň je pravděpodobné, že plnění nastane a současně je možné provést spolehlivý odhad plnění.

2.9. Opravy související s minulými účetními obdobími

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období jsou účtovány jako výnosy či náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období, pokud se nejedná o významné chyby.

2.10. Regulační požadavky

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

2.11. Změny účetních metod

V roce 2018 nedošlo ke změně účetních metod.

3. Významné položky uvedené ve výkazu zisku a ztráty

3.1. Výnosy a náklady na poplatky a provize

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí	72,593	0
Náklady na poplatky a provize	-2,600	-10
Celkem	69,993	-10

Výnosy z poplatků a provizí představují především poplatky z obhospodařování majetku podfondů.

Náklady na poplatky a provize představují zejména odměnu za administraci podfondů.

3.2. Správní náklady

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Mzdy a odměny zaměstnanců	-20	0
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-20	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Celkem náklady na zaměstnance	-20	0
Ostatní správní náklady	-151	-80
- z toho náklady na audit, právní a daňové poradenství	-151	-80
Celkem	-171	-80

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

Popis	2018	2017
Zaměstnanci	1	0
- v tom členové statutárních orgánů	1	0
Celkem	1	0

4. Významné položky uvedené v rozvaze

4.1. Pohledávky za bankami

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	8,139	8,268
termínované vklady	0	0
Pohledávky za bankami celkem	8,139	8,268

4.2. Ostatní aktiva

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	8,189	0
Dohadné účty aktivní	64,506	181
Ostatní	0	0
Celkem	72,695	181

Společnost neměla v r. 2018 (resp. v r. 2017) ve svém účetnictví nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné a nevytvářela tudíž opravné položky na vrub nákladů. Dohadné účty aktivní byli tvořeny k 31.12.2018 i 31.12.2017 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

4.3. Ostatní pasiva

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Závazky z obchodního styku	172	0
Závazky ze srážkové daně	3	0
Dohadné účty pasivní	2,590	181
Závazky vůči zaměstnancům	17	0
Daň z příjmu běžná	13,241	0
Ostatní	0	0
Celkem	16,023	181

4.4. Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2017: 8,500 tis. Kč). Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. K 18.7.2017 valná hromada rozhodla o navýšení základního kapitálu společnosti vydáním 65 nových zakladatelských akcií. K upsáním došlo peněžním vkladem jediným akcionářem společnosti.

4.5. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(údaje v tis. Kč)

	Období od 1.1.2018 do 31.12.2018	Období od 1.1.2017 do 31.12.2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	69,785	107
Výnosy nepodléhající zdanění	0	-230
Daňově neodčitelné náklady	0	0
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Vliv daňová ztráta minulých let	-91	0
Mezisoučet	69,694	-123
Splatná daň z příjmů (sazba 19%)	-13,242	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Fond k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 neúčtoval o odložené daňové pohledávce /závazku.

5. Zisk/Ztráta za účetní období

Fond vykázal za běžné účetní období zisk ve výši 56,543 tis. Kč (2017: zisk 107 tis. Kč). Fond plánuje použít zisk za běžné účetní období k úhradě Neuhrazené ztráty z minulých období, zbývající část bude převedena na Nerozdělený zisk minulých období.

6. Hodnoty předané a převzaté k obhospodařování k obhospodařování

Fond vykazoval k 31. prosinci 2017 hodnoty předané k obhospodařování Společnosti ve výši 1,869,937 tis. Kč.

K 31. prosinci 2018 vykazoval Fond jako hodnoty převzaté k obhospodařování hodnotu aktiv jednotlivých podfondů ve výši 4,173,176 tis. Kč (31.12.2017: 1,869,937 tis. Kč).

7. Finanční nástroje – tržní riziko

Fond je vystaven tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Fond ukládá své prostředky na běžné a termínované účty, případně je investuje do podílových listů.

Níže jsou popsána vybraná rizika, jimž je Fond vystaven.

7.1 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 úločky na běžných a termínovaných účtech.

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu

(údaje v tis. Kč)

K 31.12.2018	do 3 měs.	od 3 měs. do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	bez specifikace	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	8,139	0	0	0	0	8,139
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	72,695	0	0	0	0	72,695
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	80,834	0	0	0	0	80,834
Ostatní pasiva	2,782	13,241	0	0	0	16,023
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	2,782	13,241	0	0	0	16,023
Čisté riziko likvidity rozvahy	78,052	-13,241	0	0	0	64,811
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	78,052	64,811	64,811	64,811	64,811	

(údaje v tis. Kč)

K 31.12.2017	do 3 měs.	od 3 měs. do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	bez specifikace	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	8,268	0	0	0	0	8,268
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	181	0	0	0	0	181
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	8,449	0	0	0	0	8,449
Ostatní pasiva	181	0	0	0	0	181
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	181	0	0	0	0	181
Čisté riziko likvidity rozvahy	8,268	0	0	0	0	8,268
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268

Zbytková splatnost aktiv a závazků Fondu (pokračování)

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

7.2 Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. V případě proměnlivých úrokových sazeb je Fond vystaven bazickému riziku, které je dáno rozdílem v mechanismu úpravy jednotlivých typů úrokových sazeb jako Pribor, vyhlášených úroků z vkladů, atd.

Úroková citlivost aktiv a závazků Fondu:

(údaje v tis. Kč)

K 31.12.2018	do 3 měs.	od 3 měs. do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	bez specifikace	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	8,139	0	0	0	0	8,139
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	72,695	0	0	0	0	72,695
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	80,834	0	0	0	0	80,834
Ostatní pasiva	2,782	13,241	0	0	0	16,023
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	2,782	13,241	0	0	0	16,023
Čisté úrokové riziko rozvahy	78,052	-13,241	0	0	0	64,811
Kumulativní úrokové riziko rozvahy	78,052	64,811	64,811	64,811	64,811	

(údaje v tis. Kč)

K 31.12.2017	do 3 měs.	od 3 měs. do 1 roku	od 1 roku do 5 let	nad 5 let	bez specifikace	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	8,268	0	0	0	0	8,268
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	181	0	0	0	0	181
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	8,449	0	0	0	0	8,449
Ostatní pasiva	181	0	0	0	0	181
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	181	0	0	0	0	181
Čisté riziko likvidity rozvahy	8,268	0	0	0	0	8,268
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která nemají smluvní splatnost nebo jsou neúročená, jsou zahrnuta ve skupině „bez specifikace“.

7.3 Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

(údaje v tis. Kč)

K 31.12.2018	EUR	USD	CHF	Ostatní	CZK	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Zůstatky na běžných účtech	0	0	0	0	8,139	8,139
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	72,595	0	0	0	100	72,695
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem	72,595	0	0	0	8,239	80,834
Ostatní pasiva	2,590	0	0	0	13,433	16,023
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Celkem	2,590	0	0	0	13,433	16,023
Čistá devizová pozice	70,005	0	0	0	-5,195	64,811

(údaje v tis. Kč)

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Příloha účetní závěrky za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018

K 31.12.2017	EUR	USD	CHF	Ostatní	CZK	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Zůstatky na běžných účtech	0	0	0	0	8,268	8,268
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	181	181
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	8,449	8,449
Ostatní pasiva	0	0	0	0	181	181
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0	181	8,268
Čistá devizová pozice	0	0	0	0	8,268	8,268

8. Vztahy se spřízněnými osobami

Osoba ovládající: WOOD & Company Group S.A.

V účetním období došlo k následujícím významným vztahům mezi Fondem a společnostmi ve skupině WOOD & Company Group S.A.:

K 31.12.2018	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
WOOD & Company investiční společnost a.s.	0	2,427	0	0
Celkem	0	2,427	0	0

K 31.12.2017	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
WOOD & Company investiční společnost a.s.	0	0	0	0
Celkem	0	0	0	0

Náklady představují poplatky za obhospodařování podfondů před zesamosprávněním Fondu.

Kromě výše uvedených vztahů došlo mezi propojenými osobami k poskytnutí veřejně dostupných informací, popř. informací na základě platných právních předpisů.

9. Podmíněné pohledávky a závazky

Fond neeviduje k 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

10. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

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

11. Významné události po datu účetní závěrky

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

Příloha č. 2: Účetní závěrka společnosti WOOD & Company Realitní podfond I.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

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

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 601 92 445

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

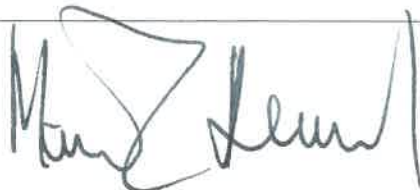
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. června 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**Výkazy a příloha účetní závěrky sestavená
podle českých účetních standardů
k 31. prosinci 2018**

Název podfondu: WOOD & Company Realitní podfond I.
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání: Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem

WOOD & Company Realitní podfond I.
Výkaz zisku a ztráty za období od 1.1. do 31.12.2018

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	5,867	3,709
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	-2,931	-608
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-2,931	-608
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-43,748	-26,379
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-854	-6,074
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-180	-255
a)	náklady na zaměstnance	15	0	0
aa)	mzdy a platy	16	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	18	0	0
b)	ostatní správní náklady	19	-180	-255
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	21	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	22	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	23	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	25	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	26	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	27	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	28	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	29	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	31	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	32	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	33	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	35	0	0
b)	tvorba rezerv na záruky	36	0	0
c)	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	37	0	0
d)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	38	0	0
14.	Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0
15.	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
16.	Použití ostatních rezerv	41	0	0
17.	Tvorba ostatních rezerv	42	0	0
18.	Použití ostatních opravných položek	43	0	0
19.	Tvorba ostatních opravných položek	44	0	0
20.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	45	-41,846	-29,607
21.	Mimořádné výnosy	46	0	0
22.	Mimořádné náklady	47	0	0
23.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	48	0	0
24.	Daň z příjmů	49	0	-213
25.	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných a přidružených společností	50	0	0
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	-41,846	-29,821

WOOD & Company Realitní podfond I.
Rozvaha k 31.12.2018

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Hrubá částka	Úprava	Čistá částka	
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	0
b)	Ostatní	4	0	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	7,033	0	7,033	14,346
a)	splatné na požádání	6	7,033	0	7,033	14,346
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	135,445	0	135,445	137,911
a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
b)	ostatní pohledávky	10	135,445	0	135,445	137,911
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
a)	vládních institucí	12	0	0	0	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	1,538,509	0	1,538,509	1,257,947
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	1,538,509	0	1,538,509	1,257,947
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	366	0	366	0
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		1,681,353	0	1,681,353	1,410,204

WOOD & Company Realitní podfond I.
Rozvaha k 31.12.2018

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
a)	splatné na požádání	32	0	0
b)	ostatní závazky	33	0	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
a)	splatné na požádání	35	0	0
	V tom: úsporné	36	0	0
b)	ostatní závazky	37	0	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0	0
	bc) termínové se splatností	40	0	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	101,089	79,282
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	100,000	78,428
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	1,089	854
4.	Ostatní pasiva	45	37,185	26,644
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0	0
6.	Rezervy	47	0	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0	0
b)	na daně	49	0	0
c)	ostatní	50	0	0
7.	Podřízené závazky	51	0	0
8.	Základní kapitál	52	0	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0	0
9.	Vlastní akcie	54	0	0
10.	Emisní ážio	55	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0	0
	V tom: rizikový fond	61	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
13.	Kapitálové fondy	63	923,585	923,585
14.	Oceňovací rozdíly	64	736,327	455,680
a)	Z majetku a závazků	65	0	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
c)	z přepočtu účastí	67	736,327	455,680
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-74,987	-45,166
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-41,846	-29,821
17.	PASIVA CELKEM	70	1,681,353	1,410,204

WOOD & Company Realitní podfond I.
Podrozvaha k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0	0
a)	Přísliby	72	0	0
b)	záruky a ručení	73	0	0
c)	záruky ze směnek	74	0	0
d)	záruky z akreditivů	75	0	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0	0
a)	nemovitě zástavy	77	0	0
b)	peněžní zástavy	78	0	0
c)	cenné papíry	79	0	0
d)	Ostatní	80	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0	0
b)	s měnovými nástroji	83	0	0
c)	s akciovými nástroji	84	0	0
d)	s komoditními nástroji	85	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0	0
b)	s měnovými nástroji	88	0	0
c)	s akciovými nástroji	89	0	0
d)	s komoditními nástroji	90	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0	0
b)	Na měnové nástroje	94	0	0
c)	Na akciové nástroje	95	0	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0	0
	z toho: cenné papíry	100	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	1,681,353	1,410,204
	z toho: cenné papíry	102	1,538,509	1,257,947

WOOD & Company Realitní podfond I.
Podrozvaha k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé Účetní období
1.	Přijaté přísliby a záruky	103	0	0
a)	Přísliby	104	0	0
b)	záruky a ručení	105	0	0
c)	záruky ze směnek	106	0	0
d)	záruky z akreditivů	107	0	0
2.	Přijaté zástavy	108	0	0
a)	nemovitě zástavy	109	0	0
b)	peněžní zástavy	110	0	0
c)	cenné papíry	111	0	0
d)	ostatní zástavy	112	0	0
e)	kolaterály - cenné papíry	113	0	0
3.	Závazky ze spotových operací	114	0	0
a)	s úrokovými nástroji	115	0	0
b)	s měnovými nástroji	116	0	0
c)	s akciovými nástroji	117	0	0
d)	s komoditními nástroji	118	0	0
4.	Závazky z pevných termínových operací	119	0	0
a)	s úrokovými nástroji	120	0	0
b)	s měnovými nástroji	121	0	0
c)	s akciovými nástroji	122	0	0
d)	s komoditními nástroji	123	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	124	0	0
5.	Závazky z opcí	125	0	0
a)	na úrokové nástroje	126	0	0
b)	na měnové nástroje	127	0	0
c)	na akciové nástroje	128	0	0
d)	na komoditní nástroje	129	0	0
e)	na úvěrové nástroje	130	0	0
6.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	131	0	0
	z toho: cenné papíry	132	0	0
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	133	0	0
	z toho: cenné papíry	134	0	0

WOOD & Company Realitní podfond I.
Přehled o změnách fondového kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálo vé fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2017	0	0	923,585	0	0	330,119	-45,166	1,208,538
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	-45,166	0	45,166	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	125,561	0	125,561
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-29,821	-29,902
Stav k 31.12.2017	0	0	923,585	0	-45,166	455,680	-29,821	1,304,278
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	-29,821	0	29,821	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	280,647	0	280,647
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-41,846	-41,846
Stav k 31.12.2018	0	0	923,585	0	-74,987	736,327	-41,846	1,543,079

**Příloha účetní závěrky připravená v souladu
s českými účetními standardy
za období od 1.1.2017 do 31.12.2018**

OBSAH

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	3
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	3
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	5
2.1. Účetní principy.....	5
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu	5
2.3. Zachycení operací v cizích měnách.....	5
2.4. Daně.....	6
2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	6
2.6. Emitované dluhové cenné papíry	6
2.7. Účasti s rozhodujícím vlivem	6
2.8. Vlastní kapitál Podfondu.....	6
2.9. Regulační požadavky.....	6
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	7
3.1. Čisté úrokové výnosy.....	7
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	7
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	7
3.4. Správní náklady.....	8
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	9
4.1. Pohledávky za bankami.....	9
4.1. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	9
4.2. Účasti s rozhodujícím vlivem	9
4.3. Ostatní pasiva.....	9
4.4. Emitované vlastní dluhopisy	9
4.5. Kapitálové fondy	10
4.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	10
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	10
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	11
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	13
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	13
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	13

1. Založení a charakteristika Podfondu

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

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

Podíl Fondu ve společnosti C & R Developments, s.r.o. jednající jménem a na účet Podfondu je předmětem zástavního práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s. (více v části 4.2.).

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

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018. Ta nahradila předchozí smlouvu z 21. června 2016.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Představenstvo: *předseda* Marek Herold
 místopředseda Jiří Hrbáček
 člen Petr Beneš

WOOD & Company Realitní podfond I.

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Dozorčí rada: *předseda* Petr Turner
 místopředseda Radovan Sukup
 člen Martin Šmigura

2. Východiska pro vypracování účetní závěrky

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na základě účetnictví Podfondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky 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. Nejvýznamnější odhady se týkají ocenění účastí s rozhodujícím vlivem, a to s ohledem na skutečnost, že oceňované entity nejsou obchodované na veřejném trhu.

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

Podfond zahájil činnost 10. června 2016.

2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.4. Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2018 pro základní investiční fondy 5 %.

2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

2.6. Emitované dluhové cenné papíry

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

2.7. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyl účast s rozhodujícím vlivem. Účast se přeceňuje pravidelně k 31.12. kalendářního roku na základě znaleckého posudku vyhotoveného externím znalcem. Tyto posudky nejsou starší 6 měsíců od doby ocenění. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce vlastního kapitálu Oceňovací rozdíl.

2.8. Vlastní kapitál Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány jednou ročně 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.

2.9. 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. (dříve HVB Bank Czech Republic a.s.) dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

WOOD & Company Realitní podfond I.

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

3. Významné položky uvedené ve výkazu zisku a ztráty

3.1. Čisté úrokové výnosy

(údaje v tis. Kč)

Čisté úrokové výnosy	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5,867	3,709
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	5,867	3,709
Náklady na úroky a podobné náklady	-2,931	-608
Čisté úrokové výnosy celkem	2,936	3,101

Podfond v roce 2018 a 2017 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(údaje v tis. Kč)

Poplatky a provize	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-43,748	-26,379
na výkon funkce depozitáře	-414	-422
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-43,321	-25,698
ostatní	-13	-260
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-43,748	-26,379

Fixní manažerský poplatek 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 1 110 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Meziroční růst nákladů na obhospodařování majetku byl způsoben růstem výkonnostní odměny v roce 2018, která je stanovena v závislosti na výkonnosti investiční akcie.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Kurzové rozdíly	-886	-6,281
Ostatní	32	207
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-854	-6,074

WOOD & Company Realitní podfond I.

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

3.4. Správní náklady

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-180	-255
Správní náklady celkem	-180	-255

Náklady na audit představují 180 tis. Kč (2017: 255 tis. Kč).

WOOD & Company Realitní podfond I.

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

4. Významné položky uvedené v rozvaze

4.1. Pohledávky za bankami

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	7,033	14,346
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	7,033	14,346

4.1. Pohledávky za nebankovními subjekty

Položka "Pohledávky za nebankovními subjekty" představuje poskytnutou půjčku společnosti C & R Developments s.r.o..

4.2. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond vlastní rozhodující podíl dosahující 85 % ve společnosti C & R Developments s.r.o. se sídlem Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7. Jedná se o nemovitostní společnost. Základní kapitál společnosti dosahuje výše 800 tis. Kč k 31.10.2018. Ostatní složky kapitálu dosahují výše 780,676 tis. Kč.

Pořizovací cena činí 802,182 tis. Kč. Reálná hodnota k 31.12.2018 činí 1,538,509 tis. Kč

Podíl je zastaven ve prospěch obchodní společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené dne 24. září 2015.

4.3. Ostatní pasiva

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav 31.12.2018	Stav 31.12.2017
Přijatá hotovost na vydání podílových listů	0	0
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	36,746	26,307
Závazky vůči depozitáři	35	34
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	140	256
Daňové závazky	0	47
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní závazky	264	0
Ostatní pasiva celkem	37,185	26,644

4.4. Emitované vlastní dluhopisy

V roce 2017 podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 4.00 %, v nominální hodnotě 100,000 tis. Kč a s datem splatnosti 22. března 2021. V roce 2017 prodala část těchto dluhopisů (v nominální hodnotě 78,428 tis. Kč) individuálním investorům. Zbývající část emise byla prodána v roce 2018.

WOOD & Company Realitní podfond I.

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

4.5. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 15. června 2016.

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. CZK)
Zůstatek k 1.ledna 2018	34,154,333	34,154	923,585
Investiční akcie vydané	0	0	0
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	34,154,333	34,154	923,585

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii platná k 31. prosinci 2018, tj. poslední hodnota schválená depozitářem Fondu, činí 1.7563 EUR (k 31. prosinci 2017 1.4952 EUR).

4.6. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(údaje v tis. Kč)

	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-41,846	-29,607
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	44,179	26,605
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	-2,333	0
Mezisoučet	0	-3,003
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	0
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0
Daň vztahující se k předchozímu období	0	214

Na základě předběžné kalkulace daně z příjmů za zdaňovací období 2018 bylo po započtení daňových ztrát dosaženo nulového základu daně. Daňové přiznání za zdaňovací období 2017 vykazuje daňovou ztrátu.

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2018 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

5. Hodnoty předané k obhospodařování

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2018 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 1,681,353 tis. Kč (k 31. prosince 2017 1,410,204 tis. Kč).

6. Finanční nástroje – Tržní riziko

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 3, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu 5 let. Podfond je denominován v eurech.

Podfond investuje prostředky do Nemovitostní společnosti 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 deponentů v souladu se zákonem a statutem Podfondu.

Kreditní riziko

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 3, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Podfond může investovat do investičních instrumentů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingu. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Riziko likvidity

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

Podfond má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování. Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu.

Za účelem efektivního obhospodařování může Podfond využívat pákového efektu. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními instrumenty. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 100 % majetku Podfondu. Pákový efekt vypočtený v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv dosahuje k 31.12.2018 hodnoty 50 %.

WOOD & Company Realitní podfond I.

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	7,033	0	0	0	0	7,033
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	135,445	0	0	134,445
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,538,509	1,538,509
Ostatní aktiva	366	0	0	0	0	366
Aktiva celkem	7,399	0	135,445	0	1,538,509	1,681,353
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1,089	100,000	0	0	101,089
Ostatní pasiva	37,185	0	0	0	0	37,185
Pasiva celkem	37,185	1,089	100,000	0	0	138,274
Čisté riziko likvidity k 31.12.2016	29,786	-1,089	35,445	0	1,538,509	1,543,079

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	14,346	0	0	0	0	14,346
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	137,911	0	0	137,911
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,257,947	1,257,947
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	14,346	0	137,911	0	1,257,947	1,410,204
Závazky z dluhových cenných papírů	0	854	78,428	0	0	79,282
Ostatní pasiva	26,644	0	0	0	0	26,644
Pasiva celkem	26,644	854	78,428	0	0	105,926
Čisté riziko likvidity k 31.12.2017	-12,298	-854	59,483	0	1,257,947	1,304,278

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu.

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	7,033	0	0	0	0	7,033
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	135,445	0	0	134,445
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,538,509	1,538,509
Ostatní aktiva	366	0	0	0	0	366
Aktiva celkem	7,399	0	135,445	0	1,538,509	1,681,353
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1,089	100,000	0	0	101,089
Ostatní pasiva	37,185	0	0	0	0	37,185
Pasiva celkem	37,185	1,089	100,000	0	0	138,274
Čisté riziko likvidity k 31.12.2016	29,786	-1,089	35,445	0	1,538,509	1,543,079

(údaje v tis. Kč)

WOOD & Company Realitní podfond I.

Príloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

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 2017						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	14,346	0	0	0	0	14,346
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	137,911	0	0	137,911
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,257,947	1,257,947
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	14,346	0	137,911	0	1,257,947	1,410,204
Závazky z dluhových cenných papírů	0	854	78,428	0	0	79,282
Ostatní pasiva	26,644	0	0	0	0	26,644
Pasiva celkem	26,644	854	78,428	0	0	105,926
Čisté úrokové riziko k 31.12.2017	-12,298	-854	59,483	0	1,257,947	1,304,278

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že aktiva i pasiva fondu jsou denominována v eurech. Měnové riziko není aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu.

7. Podmíněné pohledávky a závazky

Podfond neviduje k 31. prosinci 2018 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. Dodržování regulačních požadavků a limitů

V průběhu roku 2018 nedošlo k žádnému porušení regulačních požadavků a limitů.

9. Významné události po datu účetní závěrky

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

Příloha č. 3: Účetní závěrka společnosti WOOD & Company podfond Classic Cars

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

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

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 601 92 445

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

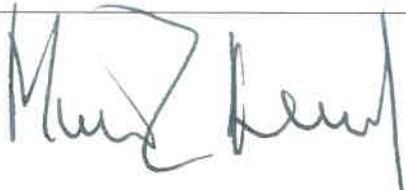
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. června 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**Výkazy a příloha účetní závěrky sestavená
podle českých účetních standardů
k 31. prosinci 2018**

Název podfondu: WOOD & Company podfond Classic Cars
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání: Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem

WOOD & Company podfond Classic Cars
Výkaz zisku a ztráty za období od 1.1. do 31.12.2018

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	416	10
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	0	0
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	0	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-671	-307
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-420	-253
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-127	-108
a)	náklady na zaměstnance	15	0	0
aa)	mzdy a platy	16	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	18	0	0
b)	ostatní správní náklady	19	-127	-108
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	21	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	22	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	23	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	25	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	26	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	27	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	28	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	29	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	31	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	32	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	33	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	35	0	0
b)	tvorba rezerv na záruky	36	0	0
c)	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	37	0	0
d)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	38	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	41	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	42	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	43	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	44	-802	-658
20.	Daň z příjmů	45	-16	0
21.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	46	-818	-658

WOOD & Company podfond Classic Cars
Rozvaha k 31.12.2018

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Hrubá částka	Úprava	Čistá částka	
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	0
b)	Ostatní	4	0	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložními	5	17,161	0	17,161	390
a)	splatné na požádání	6	17,161	0	17,161	390
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	16,118	0	16,118	15,590
a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
b)	ostatní pohledávky	10	16,118	0	16,118	15,590
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
a)	vládních institucí	12	0	0	0	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	1,801	0	1,801	1,361
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	1,801	0	1,801	1,361
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	0	0	0	0
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		35,080	0	35,080	17,341

WOOD & Company podfond Classic Cars
Rozvaha k 31.12.2018

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
a)	splatné na požádání	32	0	0
b)	ostatní závazky	33	0	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
a)	splatné na požádání	35	0	0
	V tom: úsporné	36	0	0
b)	ostatní závazky	37	0	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0	0
	bc) termínové se splatností	40	0	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	0	0
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4.	Ostatní pasiva	45	393	475
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0	0
6.	Rezervy	47	0	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0	0
b)	na daně	49	0	0
c)	ostatní	50	0	0
7.	Podřízené závazky	51	0	0
8.	Základní kapitál	52	0	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0	0
9.	Vlastní akcie	54	0	0
10.	Emisní ážio	55	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0	0
	V tom: rizikový fond	61	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
13.	Kapitálové fondy	63	34,555	16,355
14.	Oceňovací rozdíly	64	1,608	1,169
a)	Z majetku a závazků	65	0	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
c)	z přepočtu účastí	67	1,608	1,169
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-658	0
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-818	-658
17.	PASIVA CELKEM	70	35,080	17,341

WOOD & Company podfond Classic Cars
Podrozkva k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0	0
a)	Přísliby	72	0	0
b)	záruky a ručení	73	0	0
c)	záruky ze směnek	74	0	0
d)	záruky z akreditivů	75	0	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0	0
a)	nemovitě zástavy	77	0	0
b)	peněžní zástavy	78	0	0
c)	cenné papíry	79	0	0
d)	Ostatní	80	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0	0
b)	s měnovými nástroji	83	0	0
c)	s akciovými nástroji	84	0	0
d)	s komoditními nástroji	85	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0	0
b)	s měnovými nástroji	88	0	0
c)	s akciovými nástroji	89	0	0
d)	s komoditními nástroji	90	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0	0
b)	Na měnové nástroje	94	0	0
c)	Na akciové nástroje	95	0	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0	0
	z toho: cenné papíry	100	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	35,080	17,341
	z toho: cenné papíry	102	1,801	1,361

WOOD & Company podfond Classic Cars
Podrozvaha k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Přijaté přísliby a záruky	103	0	0
a)	Přísliby	104	0	0
b)	záruky a ručení	105	0	0
c)	záruky ze směnek	106	0	0
d)	záruky z akreditivů	107	0	0
2.	Přijaté zástavy	108	0	0
a)	nemovitě zástavy	109	0	0
b)	peněžní zástavy	110	0	0
c)	cenné papíry	111	0	0
d)	ostatní zástavy	112	0	0
e)	kolaterály - cenné papíry	113	0	0
3.	Závazky ze spotových operací	114	0	0
a)	s úrokovými nástroji	115	0	0
b)	s měnovými nástroji	116	0	0
c)	s akciovými nástroji	117	0	0
d)	s komoditními nástroji	118	0	0
4.	Závazky z pevných termínových operací	119	0	0
a)	s úrokovými nástroji	120	0	0
b)	s měnovými nástroji	121	0	0
c)	s akciovými nástroji	122	0	0
d)	s komoditními nástroji	123	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	124	0	0
5.	Závazky z opcí	125	0	0
a)	na úrokové nástroje	126	0	0
b)	na měnové nástroje	127	0	0
c)	na akciové nástroje	128	0	0
d)	na komoditní nástroje	129	0	0
e)	na úvěrové nástroje	130	0	0
6.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	131	0	0
	z toho: cenné papíry	132	0	0
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	133	0	0
	z toho: cenné papíry	134	0	0

WOOD & Company podfond Classic Cars
Přehled o změnách fondového kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálo vé fondy	Nerov. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 5.4.2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	16,355	0	0	0	0	16,355
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	1,169	0	1,169
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-658	-658
Stav k 31.12.2017	0	0	16,355	0	0	1,169	-658	16,866
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	-658	0	658	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	18,200	0	0	0	0	18,200
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	439	0	439
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-818	-818
Stav k 31.12.2018	0	0	34,555	0	-658	1,608	-818	34,687

**Příloha účetní závěrky připravená v souladu
s českými účetními standardy
za období od 1.1.2018 do 31.12.2018**

OBSAH

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	3
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	3
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
2.1. Účetní principy.....	4
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu	4
2.3. Zachycení operací v cizích měnách.....	4
2.4. Daně.....	5
2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	5
2.6. Účasti s rozhodujícím vlivem	5
2.7. Vlastní kapitál Podfondu.....	5
2.8. Regulační požadavky.....	5
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	6
3.1. Čisté úrokové výnosy.....	6
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí.....	6
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	6
3.4. Správní náklady.....	6
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	7
4.1. Pohledávky za bankami	7
4.1. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	7
4.2. Účasti s rozhodujícím vlivem	7
4.3. Ostatní pasiva.....	7
4.4. Kapitálové fondy	7
4.5. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	8
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	8
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	8
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	10
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	10
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	10

1. Založení a charakteristika Podfondu

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

Podfond byl zřízen na základě zápisu do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dne 5. dubna 2017. Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018. Ta nahradila předchozí smlouvu z 21. června 2016.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Představenstvo: *předseda* Marek Herold
 místopředseda Jiří Hrbáček
 člen Petr Beneš

Dozorčí rada: *předseda* Petr Turner
 místopředseda Radovan Sukup
 člen Martin Šmigura

2. Výhodiska pro vypracování účetní závěrky

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na základě účetnictví Podfondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky 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.

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

Podfond zahájil činnost 5. dubna 2017. Údaje za minulé účetní období jsou tedy vykázány za období od 5. dubna do 31. prosince 2017 a nejsou tedy plně srovnatelné s údaji za běžné účetní období.

2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.4. Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2018 pro základní investiční fondy 5 %.

2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

2.6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyt účast s rozhodujícím vlivem. Účast se přeceňuje na základě znaleckého posudku 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 vlastního kapitálu Oceňovací rozdíly.

2.7. Vlastní kapitál Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány jednou ročně 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.

2.8. 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. (dříve HVB Bank Czech Republic a.s.) dohlíží v souladu se Zákonem na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu s tímto Zákonem.

3. Významné položky uvedené ve výkazu zisku a ztráty**3.1. Čisté úrokové výnosy**

(údaje v tis. Kč)

Čisté úrokové výnosy	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	416	10
V tom: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	416	10

Podfond v roce 2018 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(údaje v tis. Kč)

Poplatky a provize	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-671	-307
na výkon funkce deponitáře	-415	-208
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-253	-92
Ostatní	-3	-7
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-671	-307

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondu je stanovován od prvního vyhotovení ocenění majetku a dluhů Podfondu. Výše fixního manažerského poplatku odpovídá 1,5 % ročně z hodnoty fondového kapitálu Podfondu, pro kterou je vždy použita poslední známá hodnota fondového kapitálu Podfondu. Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena pololetně.

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

V souladu se smlouvou o výkonu funkce deponitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. a.s. platí Podfond poplatek, který je stanoven pevnou měsíční částkou 1 110 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Zisk/(ztráta) z CP určených k obchodování	0	0
Ostatní	-420	-254
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-420	-254

3.4. Správní náklady

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-127	-108
Správní náklady celkem	-127	-108

Náklady na audit představují 81 tis. Kč.

WOOD & Company podfond Classic Cars

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

4. Významné položky uvedené v rozvaze

4.1. Pohledávky za bankami

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohledávky za bankami	0	0
zůstatky na běžných účtech	17,161	391
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	17,161	391

4.1. Pohledávky za nebankovními subjekty

Položka "Pohledávky za nebankovními subjekty" představuje poskytnutou půjčku společnosti WOOD Classic Cars Investment s.r.o.

4.2. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond je jediným akcionářem ve společnosti WOOD Classic Cars Investment s.r.o., IČ: 063 40 474, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1. Společnost nakupuje, drží a udržuje, prodává speciální typy automobilů s oficiálním statusem veterán. Základní kapitál společnosti k 31.12.2018 dosahuje částky 200 tis. Kč. Ostatní složky vlastního kapitálu mají výši -1,952 tis. Kč k 31.12.2018.

Pořizovací cena účasti s rozhodujícím vlivem činí 193 tis. Kč. Reálná hodnota k 31.12.2018 činí 1,801 tis. Kč

4.3. Ostatní pasiva

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav 31.12.2018	Stav 31.12.2017
Přijatá hotovost na vydání podílových listů	0	0
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	62	92
Závazky vůči depozitáři	35	34
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	110	108
Závazky z titulu DPH	0	0
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní	186	241
Ostatní pasiva celkem	393	475

4.4. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 7. prosince 2017.

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. CZK)
Zůstatek k 31. prosinci 2017	640,000	640	16,355
Investiční akcie vydané	699,510	700	18,200
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	1,339,510	1,340	34,555

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2018 činí 1,0066 EUR.

4.5. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek**(a) Splatná daň z příjmů**

(údaje v tis. Kč)

	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-802	-658
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	1,134	649
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	-9	0
Mezisoučet	323	-9
Daň vypočtená při použití sazby 5%	-16	0
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2018 neúčtoval o odložené daňové pohledávce.

5. Hodnoty předané k obhospodařování

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2018 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 35,080 tis. Kč.

6. Finanční nástroje – Tržní riziko

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 3, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu 4 roky. Podfond je denominován v eurech.

Podfond investuje prostředky do účasti v právnické osobě, která má ve svém majetku vybrané automobily.

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

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

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

Kreditní riziko

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 3, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku ve Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Riziko likvidity

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

Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku, a to maximálně do výše 100 % fondového kapitálu Podfondu. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond nevyužívá pákového efektu.

Rozhodujícím aktivem v portfoliu Podfondu je poskytnutá půjčka do právnické osoby, která má ve svém majetku vybrané automobily a která je z pohledu schopnosti Podfondu prodat aktiva za přijatelnou cenu nelikvidní.

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	17,161	0	0	0	0	17,161
Pohledávky za nebankovními subjekty	0		16,118	0	0	16,118
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,801	1,801
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	17,161	0	16,118	0	1,801	35,080
Ostatní pasiva	392	0	0	0	0	392
Pasiva celkem	392	0	0	0	0	392
Čisté riziko likvidity k 31.12.2018	16,769	0	16,118	0	1,801	34,688

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	390	0	0	0	0	390
Pohledávky za nebankovními subjekty	0		15,590			15,590
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,361	1,361
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	390	0	15,590	0	1,361	17,341
Ostatní pasiva	475	0	0	0	0	475
Pasiva celkem	475	0	0	0	0	475
Čisté riziko likvidity k 31.12.2017	-85	0	15,590	0	1,361	16,866

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu.

WOOD & Company podfond Classic Cars

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby a to v tom období, které nastane dříve.

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	17,161	0	0	0	0	17,161
Pohledávky za nebankovními subjekty	0		16,118	0	0	16,118
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,801	1,801
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	17,161	0	16,118	0	1,801	35,080
Ostatní pasiva	392	0	0	0	0	392
Pasiva celkem	392	0	0	0	0	392
Čisté riziko likvidity k 31.12.2018	16,769	0	16,118	0	1,801	34,688

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	390	0	0	0	0	390
Pohledávky za nebankovními subjekty	0		15,590			15,590
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,361	1,361
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	390	0	15,590	0	1,361	17,341
Ostatní pasiva	475	0	0	0	0	475
Pasiva celkem	475	0	0	0	0	475
Čisté úrokové riziko k 31.12.2017	-85	0	15,590	0	1,361	16,866

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že aktiva i pasiva fondu jsou denominována v eurech. Měnové riziko není aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu.

7. Podmíněné pohledávky a závazky

Podfond neeviduje k 31. prosinci 2018 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

V průběhu roku 2018 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. Významné události po datu účetní závěrky

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

**Příloha č. 4: Účetní závěrka společnosti WOOD & Company Czechoslovak High-Yield
Realitní podfond**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2018

Název společnosti: WOOD & Company investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
WOOD & Company Czechoslovak High-Yield
Realitní podfond

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 601 92 445

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

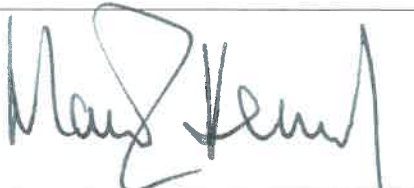
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. června 2019.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

**Výkazy a příloha účetní závěrky sestavená
podle českých účetních standardů
k 31. prosinci 2018**

Název podfondu: WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1
Předmět podnikání: Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Výkaz zisku a ztráty za období od 1.1. do 31.12.2018

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	31,943	0
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	-312	0
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-312	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	0	0
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-53,738	-1,561
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	6,121	30
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-302	-139
a)	náklady na zaměstnance	15	0	0
aa)	mzdy a platy	16	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	17	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	18	0	0
b)	ostatní správní náklady	19	-302	-139
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	21	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	22	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	23	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	25	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	26	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	27	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	28	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	29	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	31	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	32	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	33	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	35	0	0
b)	tvorba rezerv na záruky	36	0	0
c)	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	37	0	0
d)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	38	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	41	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	42	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	43	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	44	-16,288	-1,670
20.	Daň z příjmů	45	-1,600	0
21.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	46	-17,888	-1,670

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Rozvaha k 31.12.2018

AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Hrubá částka	Úprava	Čistá částka	
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	1	0	0	0	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	0
b)	Ostatní	4	0	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	51,700	0	51,700	22,691
a)	splatné na požádání	6	51,700	0	51,700	22,691
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	1,151,352	0	1,151,352	0
a)	splatné na požádání	9	1,151,352	0	1,151,352	0
b)	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
a)	vládních institucí	12	0	0	0	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	1,253,691	0	1,253,691	144,101
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	1,253,691	0	1,253,691	144,101
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	0	0	0	1,143
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		2,456,743	0	2,456,743	167,935

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Rozvaha k 31.12.2018

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
a)	splatné na požádání	32	0	0
b)	ostatní závazky	33	0	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0	0
a)	splatné na požádání	35	0	0
	V tom: úsporné	36	0	0
b)	ostatní závazky	37	0	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0	0
	bc) termínové se splatností	40	0	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	56,625	0
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	56,313	0
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	312	0
4.	Ostatní pasiva	45	79,507	29,519
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0	0
6.	Rezervy	47	0	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0	0
b)	na daně	49	0	0
c)	ostatní	50	0	0
7.	Podřízené závazky	51	0	0
8.	Základní kapitál	52	0	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0	0
9.	Vlastní akcie	54	0	0
10.	Emisní ážio	55	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0	0
	V tom: rizikový fond	61	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
13.	Kapitálové fondy	63	2,043,978	129,764
14.	Oceňovací rozdíly	64	296,191	10,322
a)	Z majetku a závazků	65	0	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
c)	z přepočtu účastí	67	296,191	10,322
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-1,670	0
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-17,888	-1,670
17.	PASIVA CELKEM	70	2,456,743	167,935

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Podrozvaha k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ AKTIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0	0
a)	Přísliby	72	0	0
b)	záruky a ručení	73	0	0
c)	záruky ze směnek	74	0	0
d)	záruky z akreditivů	75	0	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0	0
a)	nemovitě zástavy	77	0	0
b)	peněžní zástavy	78	0	0
c)	cenné papíry	79	0	0
d)	Ostatní	80	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0	0
b)	s měnovými nástroji	83	0	0
c)	s akciovými nástroji	84	0	0
d)	s komoditními nástroji	85	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0	0
b)	s měnovými nástroji	88	0	0
c)	s akciovými nástroji	89	0	0
d)	s komoditními nástroji	90	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0	0
b)	Na měnové nástroje	94	0	0
c)	Na akciové nástroje	95	0	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0	0
	z toho: cenné papíry	100	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	2,456,743	167,935
	z toho: cenné papíry	102	1,253,691	144,101

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Podrozvaha k 31.12.2018

PODROZVAHOVÁ PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Přijaté přísliby a záruky	103	0	0
a)	Přísliby	104	0	0
b)	záruky a ručení	105	0	0
c)	záruky ze směnek	106	0	0
d)	záruky z akreditivů	107	0	0
2.	Přijaté zástavy	108	0	0
a)	nemovitě zástavy	109	0	0
b)	peněžní zástavy	110	0	0
c)	cenné papíry	111	0	0
d)	ostatní zástavy	112	0	0
e)	kolaterály - cenné papíry	113	0	0
3.	Závazky ze spotových operací	114	0	0
a)	s úrokovými nástroji	115	0	0
b)	s měnovými nástroji	116	0	0
c)	s akciovými nástroji	117	0	0
d)	s komoditními nástroji	118	0	0
4.	Závazky z pevných termínových operací	119	0	0
a)	s úrokovými nástroji	120	0	0
b)	s měnovými nástroji	121	0	0
c)	s akciovými nástroji	122	0	0
d)	s komoditními nástroji	123	0	0
e)	s úvěrovými nástroji	124	0	0
5.	Závazky z opcí	125	0	0
a)	na úrokové nástroje	126	0	0
b)	na měnové nástroje	127	0	0
c)	na akciové nástroje	128	0	0
d)	na komoditní nástroje	129	0	0
e)	na úvěrové nástroje	130	0	0
6.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	131	0	0
	z toho: cenné papíry	132	0	0
7.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	133	0	0
	z toho: cenné papíry	134	0	0

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Přehled o změnách fondového kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 24.5.2017	0	0	0	0	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	0	0	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	129,764	0	0	0	0	129,764
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	10,322	0	10,322
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-1,670	-1,670
Stav k 31.12.2017	0	129,764	0	0	10,322	-1,670	138,416
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	-1,670	0	1,670	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	1,914,214	0	0	0	0	1,914,214
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	285,869	0	285,869
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-17,888	-17,888
Stav k 31.12.2018	0	2,043,978	0	-1,670	296,191	-17,888	2,320,611

**Příloha účetní závěrky připravená v souladu
s českými účetními standardy
za období od 1.1.2018 do 31.12.2018**

OBSAH

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU	3
1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu	3
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
2.1. Účetní principy.....	4
2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu	4
2.3. Zachycení operací v cizích měnách.....	4
2.4. Daně.....	5
2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	5
2.6. Emitované dluhové cenné papíry	5
2.7. Účasti s rozhodujícím vlivem	5
2.8. Vlastní kapitál Podfondu.....	5
2.9. Regulační požadavky.....	5
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	6
3.1. Čisté úrokové výnosy.....	6
3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí.....	6
3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	6
3.4. Správní náklady.....	6
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE	7
4.1. Pohledávky za bankami.....	7
4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	7
4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem	7
4.4. Emitované vlastní dluhopisy	8
4.5. Ostatní pasiva.....	8
4.6. Kapitálové fondy	8
4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek	9
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	9
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	9
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	11
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	12
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	12

1. Založení a charakteristika Podfondu

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby podle smlouvy o výkonu funkce depozitáře („depozitář“) uzavřené s Fondem ze dne 12. prosince 2018. Ta nahradila předchozí smlouvu z 21. června 2016.

1.1. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2018

Představenstvo: *předseda* Marek Herold
 místopředseda Jiří Hrbáček
 člen Petr Beneš

Dozorčí rada: *předseda* Petr Turner
 místopředseda Radovan Sukup
 člen Martin Šmigura

2. Výchozí podmínky pro vypracování účetní závěrky

Základní účetní pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

2.1. Účetní principy

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na základě účetnictví Podfondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Závěrka vychází z principu časového rozlišení nákladů a výnosů, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, ke kterému se věcně a časově vztahují. Závěrka je sestavena v historických cenách, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fond 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. Nejvýznamnější odhady se týkají ocenění účastí s rozhodujícím vlivem, a to s ohledem na skutečnost, že oceňované entity nejsou obchodované na veřejném trhu.

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

Podfond zahájil činnost 25. května 2017. Údaje za minulé období jsou tedy vykázány za období od 24. května do 31. prosince 2017 a nejsou tak plně srovnatelné s běžným účetním obdobím.

2.2. Okamžik uskutečnění obchodního případu

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

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

2.3. Zachycení operací v cizích měnách

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

2.4. Daně

Daně jsou počítány v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky a smlouvami o zamezení dvojího zdanění se zeměmi, ve kterých Podfond působí formou nákupů a prodejů cenných papírů a jiných finančních aktiv, na základě zisku vykázaného ve výkazu zisku a ztráty sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2018 pro základní investiční fondy 5 %.

2.5. Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

2.6. Emitované dluhové cenné papíry

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

2.7. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond nabyl účasti s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti se přeceňují na základě znaleckého posudku 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 vlastního kapitálu Oceňovací rozdíly.

2.8. Vlastní kapitál Podfondu

Hodnota investiční akcie, za kterou mohou investoři koupit či prodat investiční akcie, je vypočítávána jako podíl fondového kapitálu Podfondu a počtu celkově vydaných investičních akcií. Investiční akcie jsou oceňovány jednou ročně 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.

Přijatá hotovost od klientů na upsání nových investičních akcií se zachytí jako závazek v Ostatních pasívech až do dne přecenění. Na základě přecenění se upisují nové akcie.

2.9. Regulační požadavky

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

3. Významné položky uvedené ve výkazu zisku a ztráty

3.1. Čisté úrokové výnosy

(údaje v tis. Kč)

Čisté úrokové výnosy	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	31,943	0
V tom: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	-312	0
Čisté úrokové výnosy celkem	31,631	0

Podfond v roce 2018 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2. Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(údaje v tis. Kč)

Poplatky a provize	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-53,738	-1,561
na výkon funkce depozitáře	-311	-182
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-44,572	-1,355
ostatní	-8,855	-24
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-53,738	-1,561

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 833,33 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.

Položka ostatní představuje náklady na poradenství v oblasti finančních transakcí.

3.3. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Kurzové rozdíly	6,121	30
Ostatní	0	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	6,121	30

3.4. Správní náklady

(údaje v tis. Kč)

Popis	2018	2017
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-302	-139
Správní náklady celkem	-302	-139

Náklady na audit představují 302 tis. Kč.

WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond

Příloha účetní závěrky za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

4. Významné položky uvedené v rozvaze

4.1. Pohledávky za bankami

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	51,700	22,691
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	51,700	22,691

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje půjčky společností, v nichž má rozhodující vliv.

Název společnosti	Stav k 31.12.2018	Stav k 31.12.2017
Dúbravská 2, s.r.o.	0	0
Hadovka holding s.r.o.	316,096	0
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	402,168	0
Lakeside Office1, a.s.	252,490	0
HY3 s.r.o.	0	0
ZRU Slovakia s.r.o.	180,598	0
ZVE Slovakia s.r.o.	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	1,151,352	0

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond držel k 31.12.2018 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu**	Sídlo	Základní kapitál (EUR)	Ostatní složky kapitálu (EUR)	Požizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
Dúbravská 2, s.r.o.	100%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	33,194	5,255,518	133,790	164,434
Hadovka holding s.r.o.	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	100,000 (CZK)	69,662,000 (CZK)	96,064	138,992
Aupark Tower Bratislava s.r.o.*	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovensko	15,006,639	-7,153,409	261,479	302,912
Lakeside Office1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovensko	33,180	6,683,968	210,217	264,402
HY3 s.r.o.	85%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	5,000	4,495,088	118,449	140,381
ZRU Slovakia s.r.o.	100%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	5,000	4,057,164	135,796	242,432
ZVE Slovakia s.r.o.	85%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	5,000	0	136	138

* Společnost Aupark Tower Bratislava s.r.o. neměla k datu setsavení výkazů Podfondu hotové auditované výkazy

** Uvedené procentuální podíly představují zároveň podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech

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
Dúbravská 2, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika, prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, pobočka zahraniční banky, se sídlem Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČ: 47251336
Hadovka holding s.r.o.	Není zástava podílu
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, so sídlo Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office1, a.s.	Není zástava podílu
HY3 s.r.o.	Není zástava podílu
ZRU Slovakia s.r.o.	Není zástava podílu
ZVE Slovakia s.r.o.	Není zástava podílu

4.4. Emitované vlastní dluhopisy

V roce 2018 podfond emitoval dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 5.00 %, v nominální hodnotě 250,000 tis. Kč a s datem splatnosti 20. listopad 2023. V roce 2018 prodala část těchto dluhopisů (v nominální hodnotě 56,312 tis. Kč) individuálním investorům.

4.5. Ostatní pasiva

(údaje v tis. Kč)

Popis	Stav 31.12.2018	Stav 31.12.2017
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	528	25,308
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	39,060	1,355
Závazky vůči depozitáři	26	26
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	280	139
Závazky z titulu DPH a DPPO	1,600	240
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní závazky	38,013	2,451
Ostatní pasiva celkem	79,507	29,519

Ostatní závazky tvoří především neuhrazené faktury za poradenství v oblasti akvizicí nemovitostních společností.

4.6. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií Podfondu bylo zahájeno dne 6. června 2017.

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. CZK)
Zůstatek k 1.lednu 2018	4,953,766	4,954	129,764
Investiční akcie vydané	66,784,493	74,811	1,914,214
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2018	71,738,259	79,765	2,043,978

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akci k 31. prosinci 2018 činí 1,2575 EUR.

4.7. Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

(a) Splatná daň z příjmů

(údaje v tis. Kč)

	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-16,288	-1,670
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	48,231	1,670
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Mezisoučet	31,943	0
Daň vypočtená při použití sazby 5%	1,600	0
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0

(b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2018 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

5. Hodnoty předané k obhospodařování

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2018 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 2,456,743 tis. Kč.

6. Finanční nástroje – Tržní riziko

Tržní riziko Podfondu je popsáno ve statutu Podfondu v článku 3, Rizikový profil. Cílem Podfondu je zhodnocení investice podílníků Podfondu v časovém horizontu 5 let. Podfond je denominován v EUR.

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

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

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

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

Kreditní riziko

Kreditní riziko Podfondu je popsáno ve statutu podfondu v článku 3, Rizikový profil. Kreditní riziko spočívá v nesplnění závazku emitenta investičního nástroje nebo v jeho celkovém finančním selhání. Toto riziko stoupá s výběrem finančních nástrojů emitovaných méně kvalitními emitenty. Investiční politikou Podfondu je minimalizaci investičního a kreditního rizika prostřednictvím diverzifikace majetku v Podfondu a výběrem kvalitních (kreditních) investičních nástrojů.

Riziko likvidity

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

Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku, a to maximálně do výše 100 % fondového kapitálu Podfondu. Úhrnná výše poskytnutých úvěrů nebo půjček nesmí přesáhnout 100 % fondového kapitálu Podfondu. Podfond nevyužívá pákového efektu.

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

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	51,700	0	0	0	0	51,700
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	316,096	835,256	0	1,151,352
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,253,691	1,253,691
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	51,700	0	316,096	835,256	1,253,691	2,456,743
Ostatní pasiva	79,507	0	0	0	0	79,507
Emitované dluhopisy			56,625			56,625
Pasiva celkem	79,507	0	56,625	0	0	136,132
Čisté riziko likvidity k 31.12.2018	27,807	0	259,471	835,256	1,253,691	2,320,611

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	22,691	0	0	0	0	22,691
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	144,101	144,101
Ostatní aktiva	1,143	0	0	0	0	1,143
Aktiva celkem	23,834	0	0	0	144,101	167,935
Ostatní pasiva	29,519	0	0	0	0	29,519
Pasiva celkem	29,519	0	0	0	0	29,519
Čisté riziko likvidity k 31.12.2017	-5,685	0	0	0	144,101	138,416

Podfond ve výše uvedených tabulkách nevykazuje údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že u něj nelze určit dobu splatnosti.

Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že drží úročená aktiva. Aktivity v oblasti řízení úrokového rizika mají za cíl maximalizovat tržní hodnotu aktiv podfondu v souladu se statutem Podfondu.

Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	51,700	0	0	0	0	51,700
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	316,096	835,256	0	1,151,352
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,253,691	1,253,691
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	51,700	0	316,096	835,256	1,253,691	2,456,743
Ostatní pasiva	79,507	0	0	0	0	79,507
Emitované dluhopisy			56,625			56,625
Pasiva celkem	79,507	0	56,625	0	0	136,132
Čisté riziko likvidity k 31.12.2018	27,807	0	259,471	835,256	1,253,691	2,320,611

(údaje v tis. Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	22,691	0	0	0	0	22,691
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	144,101	144,101
Ostatní aktiva	1,143	0	0	0	0	1,143
Aktiva celkem	23,834	0	0	0	144,101	167,935
Ostatní pasiva	29,519	0	0	0	0	29,519
Pasiva celkem	29,519	0	0	0	0	29,519
Čisté riziko likvidity k 31.12.2017	-5,685	0	0	0	144,101	138,416

Ve výše uvedených tabulkách nejsou vykázány údaje týkající se vlastního kapitálu vzhledem k tomu, že není úročen a nelze u něj určit dobu splatnosti a tím ani úrokové riziko.

Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že aktiva i pasiva fondu jsou denominována v eurech. Měnové riziko není aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech v doporučeném investičním horizontu.

7. Podmíněné pohledávky a závazky

Podfond neviduje k 31. prosinci 2018 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. Dodržování regulatorních požadavků a limitů

V průběhu roku 2018 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. Významné události po datu účetní závěrky

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