



Výroční zpráva 2019

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

- WOOD & Company Retail podfond
- WOOD & Company Office podfond
- WOOD & Company podfond Classic Cars

OBSAH

Článek	Strana
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	3
PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU	5
WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	11
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	15
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND	38
WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS	41
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS	43
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS	65
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	68
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	75
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND	100
ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY	103
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	104
ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	111
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.	113

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“) je samosprávný investiční fond kvalifikovaných investorů, jehož podfondy jsou zaměřeny na alternativní finanční aktiva. V průběhu roku 2019 Fond spravoval dva realitní podfondy (WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company Office podfond), zaměřené na investice do kvalitních komerčních nemovitostí, zejména pak do kancelářských budov a obchodních center. Oba realitní podfondy patří mezi nejvýkonnější na trhu. Ke konci roku 2019 překročila tržní hodnota aktiv ve správě fondu 500 mil. EUR. Dále Fond spravoval WOOD & Company podfond Classic Cars, zaměřený na sběratelsky cenné automobilové veterány. Aktivity ohledně sběratelsky cenných historických automobilů v průběhu roku 2019 přebrala příbuzná společnost PORTU Gallery. WOOD & Company podfond Classic Cars proto ke konci roku 2019 utlumil své aktivity a podnikal kroky vedoucí ke zrušení podfondu. Na začátku roku 2020 došlo k vypořádání investorů.

Z pohledu správy alternativních finančních aktiv byl rok 2019 velmi příznivý, především u odvětví komerčních realit v České republice a na Slovensku, jež jsou klíčová odvětví a geografické destinace pro investice 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.

Akcionáři realitních podfondů si za rok 2019 připsali výnosy převyšující 8,5 % p.a. Oba podfondy získávaly v průběhu roku ocenění za nadstandardní výkonost. Průzkum Top Realitní fondy, pořádaný Hospodářskými novinami a Institutem strategického investování (ISTI) při Vysoké škole ekonomické v Praze, hodnotil průběžnou výkonost fondů každé čtvrtletí roku 2019. Retail podfond a Office podfond se pravidelně umísťovaly na předních příčkách tohoto žebříčku – za výnosnost za 12 měsíců k 31.12.2019 získal Office podfond se zhodnocením 9,72 % druhé místo a Retail podfond obsadil se zhodnocením 8,77 % místo čtvrté.

Na konci listopadu získala WOOD & Company ocenění CIJ Awards Slovakia 2019 v kategorii Best Asset Management za nejlepší správu majetku. Jedná se o kategorii, ve které odborná porota hodnotí nominované společnosti za jejich schopnost řízení aktiv s cílem dosahování dlouhodobě udržitelných obchodních cílů. V případě slovenského portfolia Fondu se jedná o řízení aktiv čtyř bratislavských komerčních budov. CIJ Awards patří mezi nejvýznamnější události na realitním trhu. Ocenění se uděluje developerským, leasingovým, bankovním, konzultačním a právnickým společnostem.

Oba realitní podfondy naplňovaly v roce 2019 investiční strategii zaměřenou na akvizice kvalitních aktiv na českém trhu.

Ke dni 24. června 2019 nabyla účinnosti aktualizace statutu Fondu, včetně úpravy investiční strategie. WOOD & Company Realitní podfond I. byl přejmenován na WOOD & Company Retail podfond a WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Office subfond získal nový název WOOD & Company Office podfond. Vedle změny názvů došlo ke změně investiční strategie WOOD & Company Retail podfondu z podfondu investujícího do jednoho realitního aktiva na podfond investující do více realitních aktiv. Účelem bylo rozšíření investičních možností podfondu nad rámec investice do OC Harfa. Zároveň došlo ke změně frekvence oceňování hodnoty investičních akcií u nemovitostních podfondů, a to čtvrtletní namísto roční frekvence oceňování.

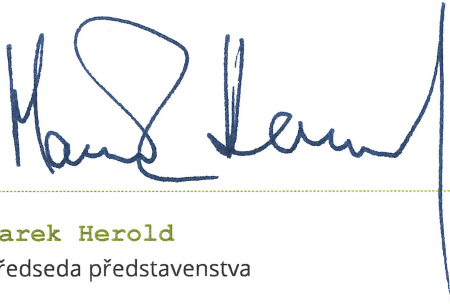
Retail podfond rozšířil své portfolio v červenci 2019 o moderní obchodní Centrum Krakov na Praze 8. Centrum o celkové pronajímatelné ploše 15 100 m² nabízí 70 obchodních jednotek s téměř 100% obsazeností.

Office podfond rozšířil v souladu s investiční strategií realitní portfolio o další kancelářskou budovu v Praze, čímž zvýšil geografickou diverzifikaci portfolia. V prosinci 2019 uskutečnil podfond akvizici prémiové kancelářské budovy na Praze 4, Greenline Kačerov. Budova nabízí 16 900 m² pronajímatelné plochy a je plně pronajata renomovaným společností z oblasti IT a automobilového průmyslu. Greenline Kačerov je šestou budovou v Office podfondu, vedle čtyř kancelářských budov v Bratislavě (Aupark Tower, Westend Tower, Lakeside Park a BBC 5) vlastní budovu Hadovka Office Park na Praze 6.

Pro rok 2020 má Fond za cíl aktivně spravovat a zvyšovat hodnotu nemovitostí v portfoliu obou realitních podfondů s cílem udržet vysokou obsazenost, silné cash-flow a nízkou zadluženost.

Office podfond bude hledat potenciální akvizice na pražském a nově i na varšavském kancelářském trhu s cílem posunout geografický záběr podfondu na Česko – Slovensko – Polsko. I nadále bude podfond preferovat investice v hlavních městech. Retail podfond má za cíl plně integrovat OC Krakov do portfolia, připravit a realizovat nové projekty na Galerii Harfa v podobě nového moderního „food conceptu“ a další rozšíření funkce střechy.

Za představenstvo



Marek Herold
předseda představenstva

PROFIL INVESTIČNÍHO FONDU

Název společnosti: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále jen "Fond")
Sídlo: Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 1079/1a, PSČ 110 00
IČ: 05154537
Účetní období: 1. ledna 2019 – 31. prosince 2019

Zapisovaný základní kapitál činí 8,5 mil. CZK. Zapisovaný základní kapitál je rozdělen na 85 kusů zakladatelských kusových kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné. V případě více vlastníků Zakladatelských akcií mají ostatní vlastníci předkupní právo při převodu Zakladatelských akcií na třetí osobu, a to v souladu se stanovami Fondu.

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

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

Fond může vytvářet podfondy. Fond měl k datu 31. prosince 2019 tři podfondy:

- **WOOD & Company Retail podfond** (dále jen „*Retail podfond*“) původní název platný do 24. června 2019: **WOOD & Company Realitní podfond I.**
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016.
ISIN: CZ0008042124
Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
- **WOOD & Company Office podfond** (dále jen „*Office podfond*“) původní název platný do 24. června 2019: **WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond**
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017
ISIN: CZ0008042769.
- **WOOD & Company podfond Classic Cars** (dále jen „*Podfond Classic Cars*“) Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 5. dubna 2017
ISIN: CZ0008042686

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 byl do 1. 12. 2019 WOOD & Company Group S.A., Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, L-5365, Lucemburské velkovévodství.

Jediný akcionář Fondu společnost WOOD & Company S.A., založená podle práva Lucemburského velkovévodství, se sídlem L-5365 Munsbach, 6C, rue Gabriel Lippmann, Lucemburské velkovévodství, registrační číslo: B 83.396 na základě tří smluv o převodu akcií převedla ke dni 1. 12. 2019 svůj podíl ve Fondu na nabyvatele (i) Renaissance Finance S.A., B 148870, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko, (ii) Burton & Simpson Ltd., C 42467, se sídlem Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta, a (iii) Maidford Finance S.A., B 148074, se sídlem Boulevard Royal 8, 2449 Luxembourg, Lucembursko.

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

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 2019 majetek Fondu činil 121 mil. CZK (bez zohlednění majetku podfondů).

9,23 % majetku Fondu tvoří hotovost na běžném účtu vedeném u Citibank Europe plc, organizační složka.

Fond nebyl v roce 2019 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 prováděla 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. Dále má fond dva zaměstnance. Výkon ostatních činností je zajišťován dodavatelským způsobem Společností.

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

Mzdové náklady a náklady Fondu jakožto samosprávného fondu na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Fondu a jeho podfondů činily v roce 2019 celkem 1,963 tis. Kč, z toho 400 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Fond ani jím vytvořené podfondy v roce 2019 nevyňaly 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 2019 žádné vlastní akcie (ani investiční, ani zakladatelské).

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

Dne 24. června 2019 nabylo účinnosti aktualizované znění statutu Fondu a jeho podfondů. V souvislosti s úpravou investiční strategie realitních investic došlo ke změně názvu dvou podfondů, a to následovně:

- WOOD & Company Retail podfond (původní název: WOOD & Company Realitní podfond I.)
- WOOD & Company Office podfond (původní název: WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Office subfund)

Vedle změny názvů došlo ke změně investiční strategie WOOD & Company Retail podfondu z podfondu investujícího do jednoho realitního aktiva na podfond investující do více realitních aktiv. Účelem je rozšíření investičních možností podfondu nad rámec současné investice do OC Harfa.

Zároveň došlo ke změně frekvence oceňování hodnoty investičních akcií u nemovitostních fondů, a to čtvrtletní namísto roční frekvence oceňování.

Aktualizované znění statutu nabylo účinnosti dnem 24. června 2019.

UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY A INVESTIČNÍ TÝM

PRO OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019

Fond je samosprávným investičním fondem ve smyslu par. 8 odst. 1 Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, činnost Fondu řídí jeho představenstvo.

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

PŘEDSTAVENSTVO OD 1. LEDNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019



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

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

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

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

ŽB-Trust, investiční společnosti Živnostenské banky. Dále Jiří působil jako člen představenstva a dozorčí rady několika korporací.



Petr Beneš

Člen představenstva od 12. prosince 2018

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

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

Za rozhodné období se v představenstvu společnosti nezměnily žádné skutečnosti.

DOZORČÍ RADA FONDU OD 1. LEDNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019



Peter Turner, MBA

Předseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

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



Radovan Sukup

Místopředseda dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

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

**Martin Šmigura**

Člen dozorčí rady od 12. prosince 2018

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

Martin má více než 15 let zkušeností v oblasti poradenství pro kupující i prodávající strany, investičního 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 v dozorčí radě Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

ADMINISTRÁTOR FONDU OD 1. LEDNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019**WOOD & Company investiční společnost, a.s.**

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

Při výkonu funkce zastupuje:

**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.

INVESTIČNÍ FONDY, KTERÉ BYLY VE SLEDOVANÉM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVÁNY ČI 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 Retail podfond**; 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 Office podfond**; WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

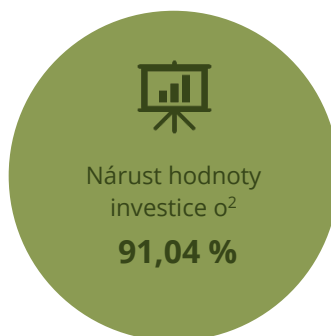
	2019
ISIN	CZ0008042124
Vznik podfondu	10. 6. 2016
Právní informace	Podfond investičního fondu s proměnným základním kapitálem
Daňový domicil	Česká republika
Měna podfondu	EUR
Distribuce výnosu	Reinvestiční

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. V červenci rozšířil své portfolio o stoprocentní podíl ve společnosti Krakov Holding s.r.o., která vlastní moderní obchodní centrum Krakov na Praze 8.

Cílem Podfondu je dlouhodobě aktivně a efektivně spravovat HARFU a Krakov a případně další aktiva v segmentu maloobchodních center s cílem využít jejich růstového potenciálu. Podfond využívá konzervativní míru zadlužení. Podfond cílí dosahovat pro své investory dlouhodobý výnos 8-10 % p.a. Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu strategií zaměřenou na akvizice a následnou správu nemovitostních společností, 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 podfondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.



KLÍČOVÉ INFORMACE O PODFONDU

	HARFA Shopping Mall HARFA Office Park	KRAKOV Shopping Mall
Celková pronajímatelná plocha	62 000 m ²	15 100 m ²
NOI (2019) ³	~ 10 mil. EUR	~3,1 mil. EUR
Průměrná obsazenost	~95 %	~99 %
Aktuální ocenění (RICS)	210,6 mil. EUR ⁴	
Aktuální míra zadluženosti	~ 54,64 %	

¹Tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu platné k 30. 9. 2019 dle metodiky RICS (počítán 100% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o.)

²Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 91,04 % od založení podfondu dne 10. 6. 2016 do 31. 12. 2019

³Zdroj NOI hodnot: Management Report

⁴Zdroj ocenění RICS: Jones Lang LaSalle (počítán 100% podíl ve společnosti C & R Developments s.r.o.)

AKTIVA V PORTFOLIA

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 na 11 nadzemních patrech 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.

Oblast v okolí Harfy prochází silným rozvojem. V roce 2019 byl do provozu uveden nejmodernější kongresový komplex v České republice - O2 Universum s celkovou kapacitou 10 tisíc návštěvníků. Komplex přímo sousedí s Harfou. Dále byla vedle O2 Universum otevřena moderní kancelářská budova s celkovou pronajímatelnou plochou přes 30 000 m². Na konci roku 2019 byla zahájena výstavba moderního hotelu s kapacitou 300 lůžek a následně byly zahájeny práce na přípravě další moderní kancelářské budovy s 30 000 m². V okolí Harfy probíhá intenzivní residenční výstavba. Během následujících 4 let bude Harfa součástí největšího a nejmodernějšího pražského „hubu“ ve smyslu obchod-kanceláře-zábava-kongres-residence.

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

Obchodní centrum Krakov



Obchodní centrum Krakov se nachází v centrální části pražských Bohnic. Nájemníkům nabízí přibližně 15 100 m² prodejních ploch na třech nadzemních podlažích a jeho návštěvníci mohou využít 300 parkovacích míst, situovaných v podzemních garážích objektu a na povrchovém parkovišti. Garáže navíc disponují dobíjecí stanicí pro elektromobily. Jako tzv. „convenience center“ centrum těží z velké loajality svých návštěvníků bydlících v bezprostřední oblasti. Centrum má dobrou dopravní dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou.

Obchodní centrum Krakov nabízí služby sedmdesáti obchodních jednotek. Mezi dlouhodobé nájemníky patří společnosti Billa, Fit2b, Datart, Sportisimo, C&A a Česká pošta. Mezi maloobchodní značky, které jsou zastoupeny, jsou společnosti Delmart, Grand Optical, Orsay a Running Sushi.

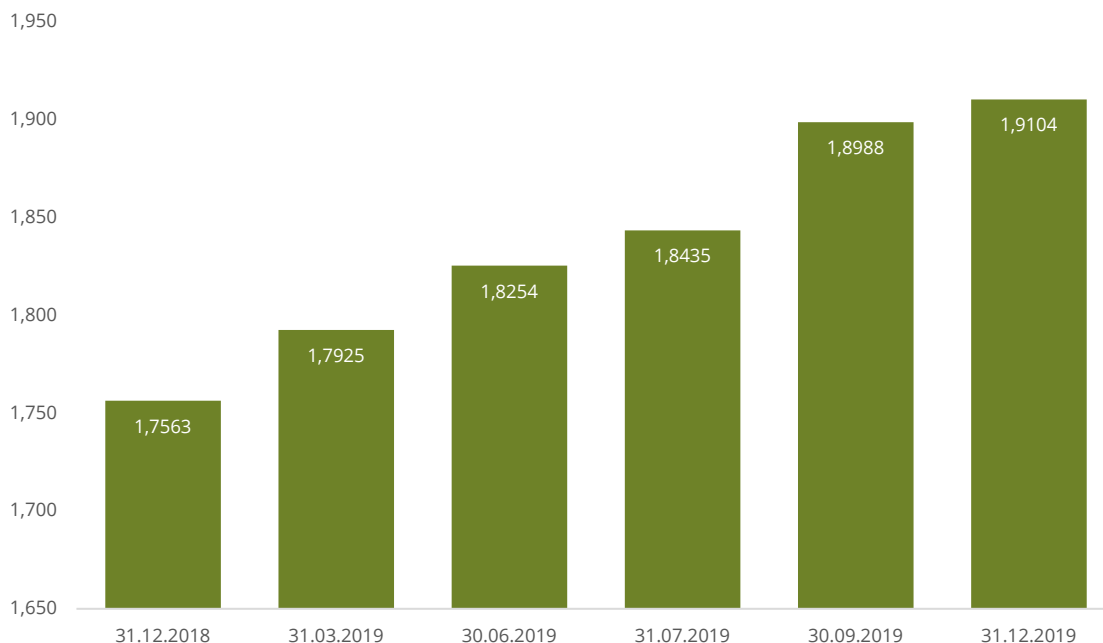
O kvalitě obchodního centra svědčí i ocenění v 16. ročníku prestižní soutěži Best of Realty, ve které získala nemovitost 3. místo.

Klíčové ukazatele

Obchodní centrum KRAKOV

Zahájení provozu	Q4 2013
Podlahová plocha	15 100 m ²
Počet parkovacích míst	300
Hlavní nájemníci	Billa, Fit2b, C&A, DATART, Sportisimo, Česká pošta

VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU RETAIL PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2019 (V EUR)



HODNOTA FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ ZA POSLEDNÍ ČTYŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ

	2016	2017	2018	2019
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	44 730 519	51 068 082	59 983 685	77 140 825
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii na konci období (EUR)	1,3097	1,4952	1,7563	1,9104

K 31. prosinci 2019 bylo v oběhu celkem 40 379 042 ks investičních akcií Retail podfondu.

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

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval Retail podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 30 476 tis. CZK.

Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti deponitáře vyplacena částka 492 tis. CZK a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora částka 216 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 (%)
27187179	C & R Developments s.r.o.	31,569,523.76	65,660,000.00	71.19
bú-EUR	bankovní účty EUR	11,666,284.63	11,612,804.54	12.59
UVA120180	poskytnutá půjčka do Krakov Holding	8,658,008.66	8,832,251.08	9.58
08155381	Krakov Holding s.r.o.	3,220,428.10	4,272,000.00	4.63

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

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

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 751 59 821

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND
VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2019

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019.....	3
ROZVAHA K 31.12.2019.....	5
PODROZVAHA K 31.12.2019	8
PODROZVAHA K 31.12.2019	9
PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU.....	10
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019	11
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU	12
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu	12
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	13
2.1 Účetní principy.....	13
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu	13
2.3 Zachycení operací v cizích měnách	13
2.4 Daně.....	13
2.5 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	13
2.6 Emitované dluhové cenné papíry	14
2.7 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	14
2.8 Vlastní kapitál Podfondu.....	14
2.9 Regulační požadavky.....	14
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	15
3.1 Čisté úrokové výnosy	15
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	15
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	15
3.4 Správní náklady.....	16
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE.....	16
4.1 Pohledávky za bankami	16
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	16
4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	16
4.4 Ostatní pasiva	17
4.5 Emitované vlastní dluhopisy	17
4.6 Kapitálové fondy	17
4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek.....	18
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	18
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	18
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	20
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	20
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	21

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019

(v tisících Kč)

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	8,927	5,867
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	-3,667	-2,931
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	-3,667	-2,931
3.	Výnosy z akcií a podílů	0	0
a)	výnosy z účastí s podstatným vlivem	0	0
b)	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	-32,073	-43,748
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-1,659	-854
7.	Ostatní provozní výnosy	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	0	0
9.	Správní náklady	-216	-180
a)	náklady na zaměstnance	0	0
aa)	mzdy a platy	0	0
ab)	sociální a zdravotní pojištění	0	0
ac)	ostatní sociální pojištění	0	0
b)	ostatní správní náklady	-216	-180
10.	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
a)	použití rezerv k hmotnému majetku	0	0
b)	použití opravných položek k hmotnému majetku	0	0
c)	použití opravných položek k nehmotnému majetku	0	0
11.	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
a)	odpisy hmotného majetku	0	0
b)	tvorba rezerv k hmotnému majetku	0	0
c)	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	0	0
d)	odpisy nehmotného majetku	0	0
e)	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	0	0
12.	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
a)	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
b)	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0
c)	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
a)	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019*(v tisících Kč)*

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
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	-28,688	-41,846
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	-135	0
25.	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných a přidružených společností	50	0	0
26.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	-28,823	-41,846

ROZVAHA K 31.12.2019

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	
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	
b)	Ostatní	4	0	0	0	
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	295,570	0	295,570	7,033
a)	splatné na požádání	6	295,570	0	295,570	7,033
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	271,099	0	271,099	135,445
a)	splatné na požádání	9	0	0	0	0
b)	ostatní pohledávky	10	271,099	0	271,099	135,445
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	1,777,072	0	1,777,072	1,538,509
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	1,777,072	0	1,777,072	1,538,509
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	366
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		2,343,741	0	2,343,741	1,681,353

ROZVAHA K 31.12.2019

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0
a)	splatné na požádání	32	0
b)	ostatní závazky	33	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0
a)	splatné na požádání	35	0
	V tom: úsporné	36	0
b)	ostatní závazky	37	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0
	bc) termínové se splatností	40	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	101,959
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	100,870
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	1,089
4.	Ostatní pasiva	45	281,617
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0
6.	Rezervy	47	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0
b)	na daně	49	0
c)	ostatní	50	0
7.	Podřízené závazky	51	0
8.	Základní kapitál	52	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0
9.	Vlastní akcie	54	0
10.	Emisní ážio	55	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0
	V tom: rizikový fond	61	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0
13.	Kapitálové fondy	63	1,212,867
14.	Oceňovací rozdíly	64	892,954
a)	Z majetku a závazků	65	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0
c)	z přepočtu účastí	67	892,954

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období	
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-116,833	-74,987
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-28,823	-41,846
17.	PASIVA CELKEM	70	2,343,741	1,681,353

PODROZVAHA K 31.12.2019**PODROZVAHOVÁ AKTIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0
a)	Přísliby	72	0
b)	záruky a ručení	73	0
c)	záruky ze směnek	74	0
d)	záruky z akreditivů	75	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0
a)	nemovité zástavy	77	0
b)	peněžní zástavy	78	0
c)	cenné papíry	79	0
d)	Ostatní	80	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0
b)	s měnovými nástroji	83	0
c)	s akciovými nástroji	84	0
d)	s komoditními nástroji	85	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0
b)	s měnovými nástroji	88	0
c)	s akciovými nástroji	89	0
d)	s komoditními nástroji	90	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0
b)	Na měnové nástroje	94	0
c)	Na akciové nástroje	95	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0
	z toho: cenné papíry	100	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	2,343,741
	z toho: cenné papíry	102	1,777,072
			1,681,353

PODROZVAHA K 31.12.2019**PODROZVAHOVÁ PASIVA***(v tisících Kč)*

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Neroz. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
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
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	-41,846	0	41,846	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	289,282	0	0	0	0	289,282
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	0	156,627	0	156,627
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-28,823	-28,823
Stav k 31.12.2019	0	0	1,212,867	0	-116,833	892,954	-28,823	1,960,165

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDSY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

WOOD & Company Retail (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 Podfonde peněžní prostředky vydáváním investičních akcií Podfonde.

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 právní 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 Podfonde 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 2019

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
Dozorčí rada:	předseda	Peter 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 2019 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 přečteny 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 nabyt účast s rozhodujícím vlivem. Účasti se přeceňují na základě znaleckého posudku vyhotoveného externím znalcem 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09 a ke dni 31. 12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce 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 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09 a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

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.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Čisté úrokové výnosy

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy	8,927	5,867
V tom: úroky z poskytnuté půjčky	8,927	5,867
Náklady na úroky a podobné náklady	-3,667	-2,931
Čisté úrokové výnosy celkem	5,260	2,936

Podfond v roce 2019 a 2018 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-32,073	-43,748
na výkon funkce depozitáře	-492	-414
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-30,476	-43,321
ostatní	-1,105	-13
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-32,073	-43,748

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.

3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Kurzové rozdíly	-1,660	-886
Ostatní	1	32
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-1,659	-854

3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-216	-180
Správní náklady celkem	-216	-180

Náklady na audit představují 216 tis. Kč (2018: 180 tis. Kč).

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	295,570	7,033
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	295,570	7,033

4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
C & R Developments s.r.o.	40,120	135,445
Krakov Holding s.r.o.	230,979	0
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	271,099	135,445

4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Podíl podfondu*	Sídlo	Základní kapitál (CZK)	Ostatní složky kapitálu (CZK)	Pořizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
Krakov Holding s.r.o.**	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	101,000	107,829,000	81,831	108,552
C & R Developments s.r.o.***	85%	Jankovcova 1595/14, Holešovice, 170 00 Praha 7	800,000	876,644,000	802,182	1,668,421
CK Energo, s.r.o.****	100%	Lodžská 850/6, Troja, 181 00 Praha 8	100,000	330,000	100	100

* Uvedené procentuální podíly představují zároveň podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celá procenta.

** Společnost Krakov Holding s.r.o. neměla k datu sestavení výkazů Podfondu hotové auditované výkazy.

*** Společnost C&R Developments s.r.o. má sestavené výkazy k datu 31.10.2019, výkazy jsou auditovány společností Ernst & Young Audit, s.r.o.

**** Společnost CK Energo, s.r.o. není auditována.

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

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

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

Název společnosti	Zástava podílu
Krakov Holding s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 22. července 2019
C & R Developments s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené dne 24. září 2015.
CK Energo, s.r.o.	Není zástava podílu

4.4 Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2019	Stav 31.12.2018
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií Podfondu	263,077	0
Závazky z obhospodařování majetku Podfondu	18,045	36,746
Závazky vůči depozitáři	53	35
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	216	140
Daňové závazky	135	0
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní závazky	91	264
Ostatní pasiva celkem	281,617	37,185

Od roku 2019 došlo ke změně statutu Fondu, který zavedl čtvrtletní přečeňování a dochází k pravidelnému úpisu nových investičních akcií Podfondu. Před 31.12.2019 tedy zaslali investoři peněžní prostředky k úpisu k 31.12.2019.

4.5 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.

4.6 Kapitálové fondy

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

(v tisících Kč)

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. CZK)
Zůstatek k 31. prosinci 2018	34,154,333	34,154	923,585
Podílové listy kapitalizační třídy vydané	6,224,709	11,335	289,282
Podílové listy kapitalizační třídy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	40,379,042	45,489	1,212,867

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii platná k 31. prosinci 2019, tj. poslední hodnota schválená depozitářem Fondu, činí 1,9104 EUR (k 31. prosinci 2018 1,7563 EUR).

4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-28,688	-41,846
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	32,055	44,179
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	-669	-2,333
Mezisoučet	2,698	0
Daň vypočtená při použití sazby 5%	135	0
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0
Daň vztahující se k předchozímu období	0	0

Na základě předběžné kalkulace daně z příjmů za zdaňovací období 2018 bylo po započtení daňových ztrát dosaženo nulového základu daně.

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2019 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2019 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 2,343,741 tis. Kč (k 31. prosince 2018 1,681,353 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 min. 5 let. Podfond je denominován v eurech.

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. 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.

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

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	295,570	0	0	0	0	295,570
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	40,120	230,979	0	271,099
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,777,072	1,777,072
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	295,570	0	40,120	230,979	1,777,072	2,343,741
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1,959	100,000	0	0	101,959
Ostatní pasiva	281,617	0	0	0	0	281,617
Pasiva celkem	281,617	1,959	100,000	0	0	383,576
Čisté riziko likvidity k 31.12.2019	13,953	-1,959	-59,880	230,979	1,777,072	1,960,165

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 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	135,445
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 31.12.2018	-29,786	-1,089	35,445	0	1,538,509	1,543,079

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.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	295,570	0	0	0	0	295,570
Pohledávky za nebankovními subjekty	271,099	0	0	0	0	271,099
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,777,072	1,777,072
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	566,669	0	0	0	1,777,072	2,343,741
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1,959	100,000	0	0	101,959
Ostatní pasiva	281,617	0	0	0	0	281,617
Pasiva celkem	281,617	1,959	100,000	0	0	383,576
Čisté úrokové riziko k 31.12.2019	285,052	-1,959	-100,000	0	1,777,072	1,960,165

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifika ce	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	135,445
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 úrokové riziko k 31.12.2018	-29,786	-1,089	35,445	0	1,538,509	1,543,079

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 2019 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2019 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V souvislosti se situací okolo celosvětového rozšíření koronaviru a nemoci COVID-19 věnuje management Fondu a property manažeři jednotlivých nemovitostních projektů v rámci portfolií Fondu zvýšení úsilí pro zvládnutí nastalé situace a maximálnímu udržení cash-flow a hodnoty nemovitostí.

Vzhledem k rozhodnutím Vlád ČR a Vlády SR o vyhlášení nouzových stavů a opatření s tím spojených, včetně dočasného uzavření provozoven v obchodních centrech, je vedení Fondu toho názoru, že tyto skutečnosti budou mít pouze omezený krátkodobý vliv na fungování nemovitostních projektů.

Je potřeba zdůraznit, že nemovitosti v obou podfondech Fondu mají vysokou obsazenost, kvalitní a diverzifikované portfolio nájemníků, silné cash-flow, nízkou míru zadluženosti a vysoce profesionální a zkušené manažerské týmy.

Obsazenost podfondů dosahuje výše 95,63 % a s nízkou mírou zadluženosti na úrovni 54,64 % tvoří velmi dobré předpoklady pro úspěšné zvládnutí momentální situace.

Obchodní centra podfondů, Galerie Harfa a Centrum Krakov, jsou i nadále otevřena, nicméně fungují za zpřísněného režimu dle nařízení Vlády ČR. Silné cash-flow obou center podfondů, jejich nízká zadluženost a výhodné podmínky financování, umožní dobře se vypořádat se současnou situací a umožní jednat o prodloužení nájemních smluv, což se promítne i hodnoty našich obchodních center do budoucna. Předpokládáme, že vláda ČR umožní svých nových rozhodnutím otevřít obchodní centra okolo 25. května 2020.

Management týmy obchodních center průběžně jedná s nájemníky, kteří byli nuceni své provozovny dočasně uzavřít. Naším společným cílem je zajistit vyvážený přístup ke všem nájemníkům a nalézt oboustranně prospěšná řešení pro zajištění i následné dlouhodobé spolupráce.

U Galerie Harfa je pozitivním stabilizujícím prvkem stoprocentně a dlouhodobě pronajatá kancelářská část. Příjmy z nájmu této části představují třetinu příjmů projektu a současná situace se jí nedotýká. Silně rozvojová lokalita navíc zajišťuje Galerii Harfa další růstový impuls. Silným stabilizačním faktorem obou obchodních center je jejich lokalita a loajální místní klientela. Galerie Harfa a Centrum Krakov nemají destinační charakter a nejsou navštěvovány turisty. Obě naše centra poskytují služby pro klientelu bydlící nebo pracující v okolí a zajišťují nezbytné základní potřeby občanů. Nadále tak pracujeme na vylepšení konceptu obou center. Galerie Harfa připravuje pro své zákazníky nové gastronomické řešení v podobě unikátního food konceptu a rozšíření kulturního a zábavního vyžití na střeše budovy.

Obě obchodní centra jsou na krizový režim dobře připravena. Uvolňování současných opatření a možné omezení cestovat do zahraničí se pravděpodobně projeví ve vyšších maloobchodních obrátech během letních měsíců, kdy se trh bude snažit dohnat dočasně zadržanou poptávkou a lidé budou trávit čas a nakupovat v České republice.

Očekáváme pouze krátkodobý a to jen částečný výpadek v cash-flow obou center, který nebude mít významnější vliv na cash-flow těchto projektů.

Jsme toho názoru, že středoevropský trh komerčních realit má však velmi silné a stabilní základy. I přes krátkodobé výkyvy očekáváme v dlouhodobém horizontu minimální negativní dopad na realitní podfondy WOOD & Company.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY RETAIL PODFOND

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Retail podfond (dále také „podfond“), podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, 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 Retail podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2019 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.

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.

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 významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, 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 obdržených 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 29. dubna 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS

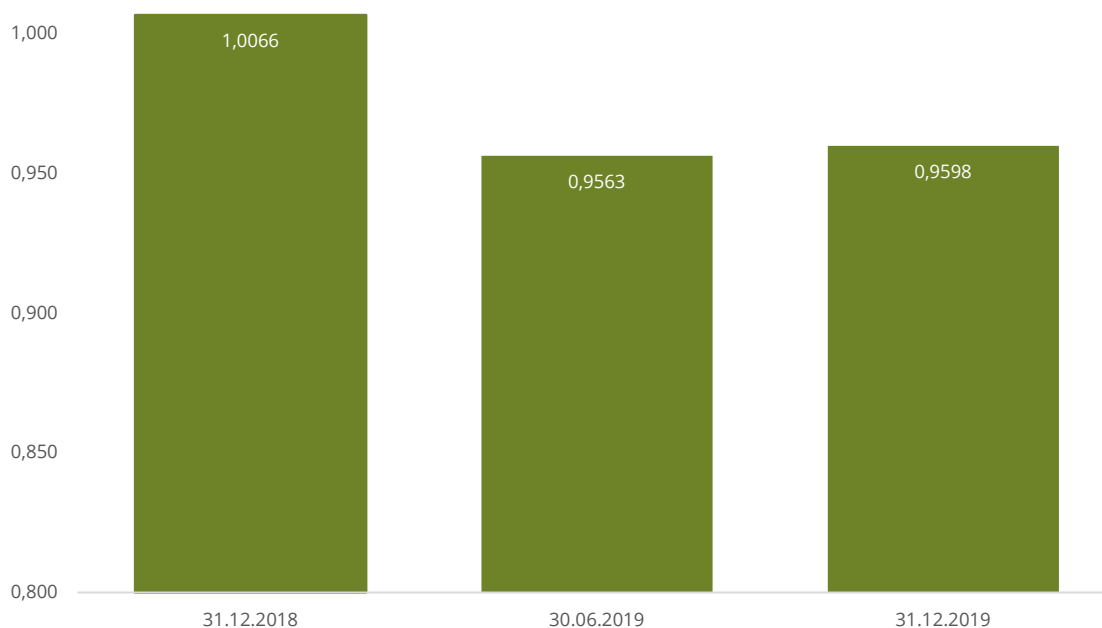
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

EUR m	2019
ISIN	CZ0008042686
Vznik podfondu	5.4.2017
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 2019 (V EUR)



HODNOTA FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ

	2017	2018	2019
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	660 348,44	1 348 378	1 285 722
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci (EUR)	1,0318	1,0066	0,9598

K 31. prosinci 2019 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.

Podfond Classic Cars byl zaměřený na sběratelsky cenné automobilové veterány. Aktivity ohledně sběratelsky cenných historických automobilů v průběhu roku 2019 přebrala příbuzná společnost PORTU Gallery. WOOD & Company podfond Classic Cars ke konci roku 2019 proto utlumil své aktivity a začal podnikat kroky vedoucí ke zrušení podfondu. K vypořádání investorů došlo na začátku roku 2020.

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADECH

Za sledované období vygeneroval podfond Classic Cars provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 501 tis. CZK.

Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 413 tis. CZK a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora částka 61 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	bankovní účty EUR	1,300,930.77	1,299,119.96	100.00

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

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: 751 60 161

Součástí účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty


Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY PODFOND CLASSIC CARS

VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2019

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019.....	3
ROZVAHA K 31.12.2019.....	5
PODROZVAHA K 31.12.2019	8
PODROZVAHA K 31.12.2019	9
PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU.....	10
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU	12
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu	12
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	13
2.1 Účetní principy.....	13
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu	13
2.3 Zachycení operací v cizích měnách	13
2.4 Daně.....	13
2.5 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	14
2.6 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	14
2.7 Vlastní kapitál Podfondu.....	14
2.8 Regulační požadavky.....	14
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	15
3.1 Čisté úrokové výnosy	15
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	15
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	15
3.4 Ostatní provozní výnosy	15
3.5 Správní náklady.....	16
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE.....	16
4.1 Pohledávky za bankami	16
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	16
4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	16
4.4 Ostatní pasiva	16
4.5 Kapitálové fondy.....	17
4.6 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek.....	17
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	17
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO.....	17
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	20
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ.....	20
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	20

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období	
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	911	416
	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 účasti s podstatným vlivem	6	0	0
b)	výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7	0	0
c)	výnosy z ostatních akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provízí	9	0	0
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-918	-671
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-584	-420
7.	Ostatní provozní výnosy	12	182	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	0	-127
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	0	-127
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.	Rozeřštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39	0	0

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	41	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	42	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	43	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	44	-409
20.	Daň z příjmů	45	0
21.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	46	-409

ROZVAHA K 31.12.2019

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
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0
b)	Ostatní	4	0	0	0
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	33,012	0	33,012
a)	splatné na požádání	6	33,012	0	33,012
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	0	0	0
a)	splatné na požádání	9	0	0	0
b)	ostatní pohledávky	10	0	0	16,118
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0
a)	vládních institucí	12	0	0	0
b)	ostatních subjektů	13	0	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0
a)	V bankách	16	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	17	0	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	0	0	1,801
a)	V bankách	19	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	0	0	1,801
9.	Nehmotný majetek	21	0	0	0
a)	V tom: zřizovací výdaje	22	0	0	0
b)	Goodwill	23	0	0	0
c)	Ostatní	24	0	0	0
10.	Hmotný majetek	25	0	0	0
a)	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0
b)	Ostatní	27	0	0	0
11.	Ostatní aktiva	28	0	0	0
12.	Pohledávky za akcionáři a společníky	29	0	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	0	0	0
14.	AKTIVA CELKEM		33,012	0	33,012
					35,080

ROZVAHA K 31.12.2019

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0
a)	splatné na požádání	32	0
b)	ostatní závazky	33	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0
a)	splatné na požádání	35	0
	V tom: úsporné	36	0
b)	ostatní závazky	37	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0
	bc) termínové se splatností	40	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	0
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	0
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0
4.	Ostatní pasiva	45	342
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0
6.	Rezervy	47	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0
b)	na daně	49	0
c)	ostatní	50	0
7.	Podřízené závazky	51	0
8.	Základní kapitál	52	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0
9.	Vlastní akcie	54	0
10.	Emisní ážio	55	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0
	V tom: rizikový fond	61	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0
13.	Kapitálové fondy	63	34,555
14.	Oceňovací rozdíly	64	0
a)	Z majetku a závazků	65	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0
c)	z přepočtu účastí	67	1,608

Čís. Pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-1,476	-658
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-409	-818
17.	PASIVA CELKEM	70	33,012	35,080

PODROZVAHA K 31.12.2019**PODROZVAHOVÁ AKTIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0
a)	Přísliby	72	0
b)	záruky a ručení	73	0
c)	záruky ze směnek	74	0
d)	záruky z akreditivů	75	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0
a)	nemovité zástavy	77	0
b)	peněžní zástavy	78	0
c)	cenné papíry	79	0
d)	Ostatní	80	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0
b)	s měnovými nástroji	83	0
c)	s akciovými nástroji	84	0
d)	s komoditními nástroji	85	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0
b)	s měnovými nástroji	88	0
c)	s akciovými nástroji	89	0
d)	s komoditními nástroji	90	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0
b)	Na měnové nástroje	94	0
c)	Na akciové nástroje	95	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0
	z toho: cenné papíry	100	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	33,012
	z toho: cenné papíry	102	0
			1,801

PODROZVAHA K 31.12.2019**PODROZVAHOVÁ PASIVA***(v tisících Kč)*

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

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO 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 31.12.2017	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
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	-818	0	818	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	-1,608	0	-1,608
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-409	-409
Stav k 31.12.2019	0	0	34,555	0	-1,476	0	-409	32,670

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU
S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY
ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

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 k 31. prosinci 2019

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
Dozorčí rada:	předseda	Peter 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.

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

Podfond zahájil činnost 5. dubna 2017.

Podfond Classic Cars byl zaměřený na sběratelsky cenné automobilové veterány. Aktivity ohledně sběratelsky cenných historických automobilů v průběhu roku 2019 přebrala příbuzná společnost PORTU Gallery. WOOD & Company podfond Classic Cars proto ke konci roku utlumil své aktivity a připravoval se na zrušení podfondu v nadcházejícím roce. K vypořádání investorů došlo počátkem roku 2020.

Po rozhodnutí představenstva o zrušení podfondu ze dne 31.1.2020 došlo k porušení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond upravil účetní metody tak, aby majetek byl vykázan v realizovatelných hodnotách. Majetek je tvořený výhradně pohledávkami za bankami splatnými na požádání, které jsou oceněny v nominální hodnotě.

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 2019 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 přečteny 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 přečte na základě znaleckého posudku dvakrát ročně, a to ke dni 30.6. a 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 dvakrát ročně ke dni 30.6. a 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

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy	911	416
V tom: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Čisté úrokové výnosy celkem	911	416

Podfond v roce 2019 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2 ČISTÉ NÁKLADY A VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-918	-671
na výkon funkce depozitáře	-413	-415
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-501	-253
Ostatní	-4	-3
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-918	-671

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondem 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 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.

3.3 ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Zisk/(ztráta) z CP určených k obchodování	0	0
Ostatní	-584	-420
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-584	-420

3.4 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

K 20. srpnu 2019 prodal Podfond svou jedinou majetkou účast ve společnosti WOOD Classic Cars Investment s.r.o. Prodejní částka činila 360 tisíc Kč, související náklady transakce činily 178 tisíc Kč. Realizovaný zisk představuje částku 182 tisíc Kč.

3.5 SPRÁVNÍ NÁKLADY

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	0	-127
Správní náklady celkem	0	-127

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohledávky za bankami	0	0
Zůstatky na běžných účtech	33,012	17,161
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	33,012	17,161

4.2 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Položka "Pohledávky za nebankovními subjekty" je nulová.

4.3 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond byl 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 statutem veterán.

Dne 20. srpna 2019 byla uzavřena smlouva o převodu obchodního podílu ve společnosti WOOD Classic Cars Investment s.r.o. mezi Podfondem a WOOD & Company Group S.A a došlo tak k odprodeji společnosti WOOD Classic Cars Investment s.r.o. z portfolio Podfondu.

4.4 OSTATNÍ PASIVA

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2019	Stav 31.12.2018
Přijatá hotovost na vydání podílových listů	0	0
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	246	62
Závazky vůči depozitáři	34	35
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	62	110
Závazky z titulu DPH	0	0
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní	0	186
Ostatní pasiva celkem	342	393

4.5 KAPITÁLOVÉ FONDY

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

(v tisících Kč)

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. CZK)
Zůstatek k 31. prosinci 2018	1,339,510	1,340	34,555
Investiční akcie vydané	0	0	0
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	1,339,510	1,340	34,555

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2019 činí 0,9598 EUR.

4.6 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA / ZÁVAZEK

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-409	-802
Výnosy nepodléhající zdanění	-360	0
Daňově neodčitatelné náklady	503	1,134
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Odpočet daňové ztráty	0	-9
Mezisoučet	-266	323
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	-16
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2019 neúčtoval o odložené daňové pohledávce.

5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2019 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 33,012 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.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	33,012	0	0	0	0	33,012
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	33,012	0	0	0	0	33,012
Ostatní pasiva	342	0	0	0	0	342
Pasiva celkem	342	0	0	0	0	342
Čisté riziko likvidity k 31.12.2019	32,670	0	0	0	0	32,670

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	17,161	0	0	0	0	17,161
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	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

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.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	33,012	0	0	0	0	33,012
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Aktiva celkem	33,012	0	0	0	0	33,012
Ostatní pasiva	342	0	0	0	0	342
Pasiva celkem	342	0	0	0	0	342
Čisté riziko likvidity k 31.12.2019	32,670	0	0	0	0	32,670

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	17,161	0	0	0	0	17,161
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	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

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 2019 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2019 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky proběhlo vypořádání jediného investor Fondu na základě podané žádosti o odkup investičních akcií ze dne 22.12.2019. Odkup byl proveden za hodnotu investiční akcie k 31.12.2019. Částka byla vyplacena dne 24.1.2020. Následně představenstvo Fondu rozhodlo dne 31.1.2020 o zrušení podfondu.

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 2019, 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 2019 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 skutečnost uvedenou v bodě 2.1 přílohy účetní závěrky, který uvádí, že představenstvo fondu rozhodlo dne 31.1.2020 o zrušení podfondu. Jak je uvedeno v bodě 2.1 přílohy k účetní závěrce, fond sestavil účetní závěrku na principu, že podfond nebude pokračovat ve své činnosti.

Naš 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.

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 podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 29. dubna 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



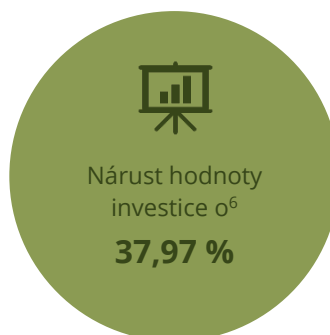
WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU:

EUR m	2019
ISIN	CZ0008042769
Vznik podfondu	24. 5. 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 umístěná v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech České republiky a Slovenské republiky. Podfond zamýšlí rozšířit své geografické zaměření na varšavský kancelářský trh. Podfond může doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Podfond 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

	2018	2019
Celková pronajímatelná plocha	128 000 m ²	145 000 m ²
Počet aktiv	5	6
Druh aktiv	Kancelářské budovy v Praze a Bratislavě	Kancelářské budovy v Praze a Bratislavě
NOI	~ 20,5 mil. EUR ⁷	~ 23,5 mil. EUR
Průměrná obsazenost	~ 96 %	~ 95,78 %
WAULT	~ 3,7 let	~ 5,06 let
Aktuální ocenění (RICS)	260 mil. EUR ⁸	322,7 mil. EUR
Aktuální míra zadluženosti	~ 63 %	~ 62,36 %

⁵ Aktuální tržní ocenění nemovitostí v portfoliu podfondu k 30. 9. 2019 dle metodiky RICS

⁶ Nárůst hodnoty jedné investiční akcie o 37,97 % od založení podfondu dne 24. 5. 2017 do 31. 12. 2019

⁷ Zdroj NOI hodnot: Management Report

⁸ Zdroj ocenění RICS: Jones Lang LaSalle

AKTIVA V PORTFOLIU

Aupark Tower



aupark tower

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

Diverzifikované složení nájemníků zaručuje stabilní peněžní tok a silný potenciál pro budoucí rozvoj. Mezi dlouhodobé nájemníky budovy patří významné slovenské i mezinárodní společnosti. Přibližně 65% výnosu pak zajišťují tři klíčoví nájemníci, kterými jsou společnosti O2, ESET a AT&T. Budova disponuje flexibilní strukturou podlaží, vycházející vstříc potřebám nájemníkům různého typu, a nabízí dobrý poměr parkovacích míst k pronajimatelné 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)
Pronajimatelná plocha	32 600 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 8 400 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	8 400 m ²
Parkování	1:15 (530 míst)
Datum kolaudace a developer	2002, J&T Global
Datum akvizice	červen 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	25 600 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 přidělen uznávaný ekologický certifikát BREEAM Very Good.

Klíčové ukazatele

Třída	B+
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM very good
Počet pater	8-12
Pronajímatelná plocha	37 200 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 24 300 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.

Klíčové ukazatele

Třída	A/B
Certifikace kvality a udržitelnosti	BREEAM very good
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	24 300 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

The Greenline



THE GREENLINE

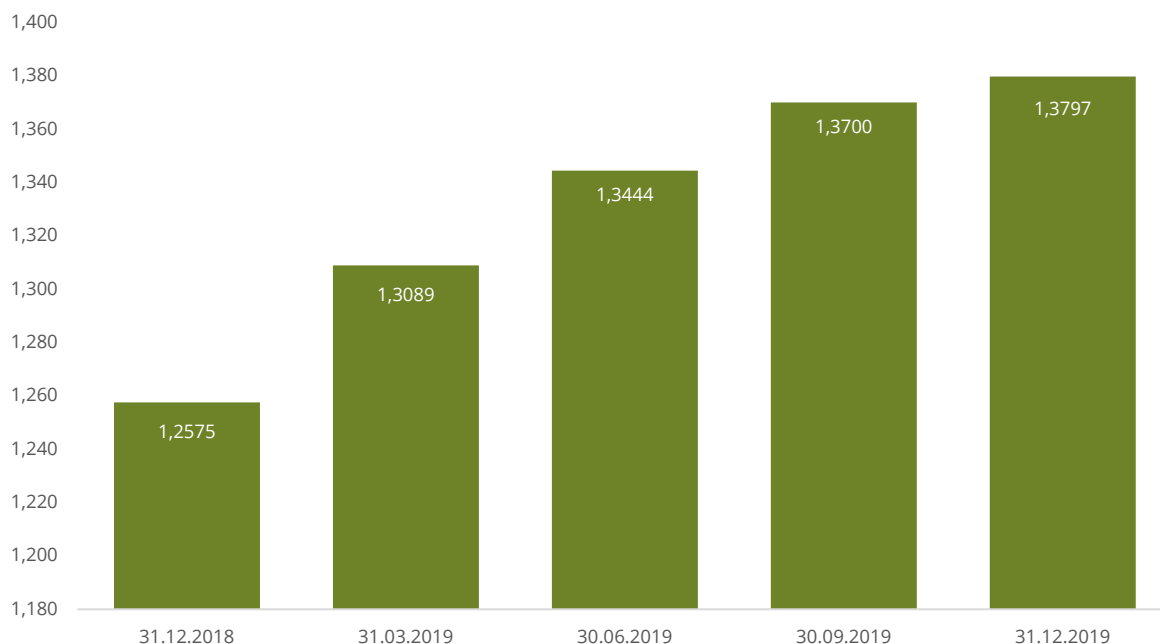
The Greenline se nachází podél ulice 5. května s přímým vjezdem z pražské magistrály. Budova nabízí výbornou dopravní dostupnost na lince metra C (stanice Kačerov) v bezprostřední vzdálenosti autobusové zastávky a pouhých 10 minut od centra Prahy. Budova je plně pronajata renomovaným společností z oblasti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

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

Klíčové ukazatele

Třída	A
Certifikace kvality a udržitelnosti	LEED Gold
Pronajímatelná plocha (vč. retailových a skladovacích prostor)	16 900 m ²
Počet pater	11 (z toho 7 nadzemních a 4 podzemní)
Parkování	1:72 (236 míst)
Datum kolaudace a developer	2015, Karimpol
Datum akvizice	Listopad 2019

VÝVOJ HODNOTY FONDOVÉHO KAPITÁLU PODFONDU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII V ROCE 2019 (V EUR)



HODNOTA FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍHO NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ

	2017	2018	2019
Hodnota fondového kapitálu na konci období (EUR)	5 419 560	90 208 359	110 378 776
Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii platná k 31. prosinci (EUR)	1,0940	1,2575	1,3797

K 31. prosinci 2019 bylo v oběhu celkem 80 002 051 kusů investičních akcií Office podfondu.

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

ÚDAJE O VZNIKLÝCH NÁKLADĚCH

Za sledované období vygeneroval Office podfond provize za výkon činnosti obhospodařování Fondu ve výši 45 892 tis. CZK. Společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., byla za výkon činnosti depozitáře vyplacena částka 423 tis. CZK a společnosti Deloitte Audit s.r.o. za výkon činnosti auditora částka 386 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 (%)
35930691	Aupark Tower Bratislava	10,290,396.52	14,769,000.00	11.45
UVA120185	poskytnutá půjčka do Aupark Tower Bratislava	13,031,104.04	13,054,675.01	10.12
PUA110317	poskytnutá půjčka do Hadovka Holding	11,995,041.32	12,842,005.56	9.96
35889063	HY2 s.r.o. - Lakeside Office 1	8,273,008.39	12,057,000.00	9.35
35945583	BBC Five ABC	5,344,186.31	11,719,000.00	9.09
bú-EUR	bankovní účty EUR	10,768,732.20	10,728,711.29	8.32
UVA122580	poskytnutá půjčka do Greenline Holding	10,064,935.06	10,041,250.00	7.78
UVA122437	poskytnutá půjčka do Lakeside Office 1	8,630,460.45	8,672,263.89	6.72
PUA114698	poskytnutá půjčka do ZRU	7,125,344.35	7,410,666.67	5.75
07034661	Hadovka Holding s.r.o. - Hadovka Office	3,780,571.12	6,881,000.00	5.33
35789948	Dúbravská 2, s.r.o. - Westend Tower	5,265,259.91	5,988,000.00	4.64
51672651	HY3 s.r.o. - Lakeside Office 2 pozemek	4,661,505.29	5,621,000.00	4.36
08661154	Greenline Holding s.r.o.	3,373,453.18	3,666,000.00	2.84
bú-CZK	bankovní účty CZK	3,330,689.67	3,330,689.67	2.58
UVA120187	poskytnutá půjčka do Aupark Tower Bratislava	2,072,201.75	2,075,949.99	1.61

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

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

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 751 60 293

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

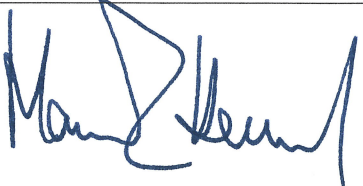
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND
VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2019

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019.....	3
ROZVAHA K 31.12.2019.....	5
PODROZVAHA K 31.12.2019	8
PODROZVAHA K 31.12.2019	9
PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU.....	10
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019	11
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONU	12
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu	12
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	12
2.1 Účetní principy.....	12
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu	13
2.3 Zachycení operací v cizích měnách	13
2.4 Daně.....	13
2.5 Úvěry, půjčky a úrokové výnosy.....	13
2.6 Emitované dluhové cenné papíry	13
2.7 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	13
2.8 Vlastní kapitál Podfondu.....	14
2.9 Regulační požadavky.....	14
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	15
3.1 Čisté úrokové výnosy	15
3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí	15
3.3 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací.....	16
3.4 Správní náklady.....	16
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE.....	17
4.1 Pohledávky za bankami	17
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	17
4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem.....	18
4.4 Emitované vlastní dluhopisy	19
4.5 Ostatní pasiva	19
4.6 Kapitálové fondy	20
4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek.....	20
5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	21
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	21
7. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	23
8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	23
9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	24

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	64,890	31,943
	V tom: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	-7,230	-312
	V tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-7,230	-312
3.	Výnosy z akcií a podílů	5	10,029	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	-56,014	-53,738
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-17,784	6,121
7.	Ostatní provozní výnosy	12	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	13	0	0
9.	Správní náklady	14	-386	-302
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	-386	-302
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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019

(v tisících Kč)

Čís. pol.			Běžné účetní období	Minulé účetní období
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	-6,495	-16,288
20.	Daň z příjmů	45	-1,663	-1,600
21.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	46	-8,158	-17,888

ROZVAHA K 31.12.2019

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	
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	
a)	státní cenné papíry	3	0	0	0	
b)	Ostatní	4	0	0	0	
3.	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	5	357,249	0	357,249	51,700
a)	splatné na požádání	6	357,249	0	357,249	51,700
b)	ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4.	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	1,374,600	0	1,374,600	1,151,352
a)	splatné na požádání	9	1,374,600	0	1,374,600	1,151,352
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	1,542,548	0	1,542,548	1,253,691
a)	V bankách	19	0	0	0	0
b)	V ostatních subjektech	20	1,542,548	0	1,542,548	1,253,691
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	2,283	0	2,283	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		3,276,680	0	3,276,680	2,456,743

ROZVAHA K 31.12.2019

PASIVA

(v tisících Kč)

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0
a)	splatné na požádání	32	0
b)	ostatní závazky	33	0
2.	Závazky vůči nebankovním subjektům	34	0
a)	splatné na požádání	35	0
	V tom: úsporné	36	0
b)	ostatní závazky	37	0
	V tom: ba) úsporné se splatností	38	0
	bb) úsporné s výpovědní lhůtou	39	0
	bc) termínové se splatností	40	0
	bd) termínové s výpovědní lhůtou	41	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	42	223,760
a)	emitované dluhové cenné papíry	43	222,524
b)	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	1,236
4.	Ostatní pasiva	45	248,195
5.	Výnosy a výdaje příštích období	46	0
6.	Rezervy	47	0
a)	na důchody a podobné závazky	48	0
b)	na daně	49	0
c)	ostatní	50	0
7.	Podřízené závazky	51	0
8.	Základní kapitál	52	0
	V tom: splacený základní kapitál	53	0
9.	Vlastní akcie	54	0
10.	Emisní ážio	55	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	0
a)	povinné rezervní fondy	57	0
b)	rezervní fondy k vlastním akciím	58	0
c)	ostatní rezervní fondy	59	0
d)	ostatní fondy ze zisku	60	0
	V tom: rizikový fond	61	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	62	0
13.	Kapitálové fondy	63	2,332,891
14.	Oceňovací rozdíly	64	499,551
a)	Z majetku a závazků	65	0
b)	ze zajišťovacích derivátů	66	0
c)	z přepočtu účastí	67	499,551

Čís. Pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období	
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	-19,558	-1,670
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	-8,158	-17,888
17.	PASIVA CELKEM	70	3,276,680	2,456,743

PODROZVAHA K 31.12.2019**PODROZVAHOVÁ AKTIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.		Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	71	0
a)	Přísliby	72	0
b)	záruky a ručení	73	0
c)	záruky ze směnek	74	0
d)	záruky z akreditivů	75	0
2.	Poskytnuté zástavy	76	0
a)	nemovité zástavy	77	0
b)	peněžní zástavy	78	0
c)	cenné papíry	79	0
d)	Ostatní	80	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	81	0
a)	s úrokovými nástroji	82	0
b)	s měnovými nástroji	83	0
c)	s akciovými nástroji	84	0
d)	s komoditními nástroji	85	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	86	0
a)	s úrokovými nástroji	87	0
b)	s měnovými nástroji	88	0
c)	s akciovými nástroji	89	0
d)	s komoditními nástroji	90	0
e)	s úvěrovými nástroji	91	0
5.	Pohledávky z opcí	92	0
a)	Na úrokové nástroje	93	0
b)	Na měnové nástroje	94	0
c)	Na akciové nástroje	95	0
d)	Na komoditní nástroje	96	0
e)	Na úvěrové nástroje	97	0
6.	Odepsané pohledávky	98	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	99	0
	z toho: cenné papíry	100	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	101	3,276,680
	z toho: cenné papíry	102	1,542,548
			2,456,743
			1,253,691

PODROZVAHA K 31.12.2019**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)	nemovité 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

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	Oceňovac í rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
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
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	-17,888	0	17,888	0
Vyplacené dividendy	0	0	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	288,913	0	0	0	0	288,913
Přecenění rozhodujícího podílu	0	0	0	0	203,360	0	203,360
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-8,158	-8,158
Stav k 31.12.2019	0	2,332,891	0	-19,559	499,551	-8,158	2,804,725

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDSY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

Podfond není samostatnou právnickou osobou a existuje v rámci Fondu.

Investiční akcie jsou vydány v zaknihované podobě bez nominální hodnoty.

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

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

1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu

ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY K 31. PROSINCI 2019

Představenstvo:	předseda	Marek Herold
	místopředseda	Jiří Hrbáček
	člen	Petr Beneš
Dozorčí rada:	předseda	Peter 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 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.

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 2019 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 přečteny 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 přečteny 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 nabyt účastí s rozhodujícím vlivem. Do pořizovacích cen účastí s rozhodujícím vlivem vstupují především přímé kapitálové investice a výdaje spojené s M&A poradenstvím. Účasti se přečteny na základě znaleckého posudku 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09 a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond. Změna hodnoty účasti se vykáže oproti položce 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 4x ročně, a to ke dni 31.03., 30.06., 30.09 a ke dni 31.12. kalendářního roku, a to vždy bez ohledu na skutečnost, zda je tento den pracovním dnem či dnem pracovního volna. O dočasné změně frekvence oceňování rozhodne v odůvodněných případech Fond.

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

(v tisících Kč)

Čisté úrokové výnosy	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy	64,890	31,943
V tom: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	-7,230	-312
Čisté úrokové výnosy celkem	57,660	31,631

Podfond v roce 2019 neuplatnil ani neprominul žádné úroky z prodlení.

3.2 Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí

(v tisících Kč)

Poplatky a provize	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	-46,371	-53,738
na výkon funkce depozitáře	-423	-311
náklady na obhospodařování majetku podfondu	-45,892	-44,572
ostatní	-9,699	-8,855
Čisté náklady a výnosy z poplatků a provizí celkem	-56,014	-53,738

Poplatek za obhospodařování majetku v Podfondu placený Fondem 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

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Kurzové rozdíly	-17,784	6,121
Ostatní	0	0
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	-17,784	6,121

3.4 Správní náklady

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	-386	-302
Správní náklady celkem	-386	-302

Náklady na audit představují 386 tis. Kč.

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	357,249	51,700
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	357,249	51,700

4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje půjčky společnostem, v nichž má rozhodující vliv.

(v tisících Kč)

Název společnosti	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Dúbravská 2, s.r.o.	0	0
Hadovka Holding s.r.o.	326,315	316,096
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	384,469	402,168
Lakeside Office1, a.s.	220,362	252,490
HY3 s.r.o.	0	0
ZRU Slovakia s.r.o.	188,305	180,598
Greenline Holding s.r.o.	255,148	0
Pohledávky za nebankovními subjekty celkem	1,374,600	1,151,352

4.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond držel k 31.12.2019 účasti v následujících nemovitostních společnostech:

Název společnosti	Podíl podfondu*	Sídlo	Základní kapitál (EUR)	Ostatní složky kapitálu (EUR)	Pořizovací cena (tis. CZK)	Reálná hodnota (tis. CZK)
Dúbravská 2, s.r.o.	100%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	33,194	5,110,038	133,790	152,155
Hadovka Holding s.r.o.**	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	101,000 (CZK)	57,002,000 (CZK)	96,064	174,846
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	100%	Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, Slovensko	15,006,639	-7,241,761	261,479	375,280
Lakeside Office 1, a.s.	100%	Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovensko	33,180	5,849,769	210,217	306,368
HY3 s.r.o.***	85%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	5,000	2,197,779	118,449	142,830
BBC Five ABC, a.s. (ZRU Slovakia s.r.o.)****	100%	Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovensko	32,000	3,865,743	135,796	297,780
ZVE Slovakia s.r.o.***	85%	Laurinská 18, 811 01 Bratislava, Slovensko	5,000	2,349,521	136	136
Greenline Holding s.r.o.*****	100%	náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1	100,000 (CZK)	64,833 (CZK)	85,715	93,153

* Uvedené procentuální podíly představují zároveň podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celá procenta.

** Společnost Hadovka Holding s.r.o. neměla k datu sestavení výkazů Podfondu hotové auditované výkazy. Výkazy této společnosti se auditují k 30.6.2019.

*** Společnosti HY3 s.r.o. a ZVE Slovakia s.r.o. nejsou auditovány.

**** Společnost je právním nástupcem v důsledku sloučení (dle OR 10.07.2019)

***** Společnost Greenline Holding s.r.o. neměla k datu sestavení výkazů Podfondu hotové auditované výkazy.

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., IČO: 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.	Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
Aupark Tower Bratislava s.r.o.	Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, so sídлом Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
Lakeside Office 1, a.s.	Slovenská sporiteľna, a.s., IČ: 00 151 653, so sídлом Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
HY3 s.r.o.	Není zástava podílu
BBC Five ABC, a.s. (ZRU Slovakia s.r.o.)	Slovenská sporiteľna, a.s., IČO: 00151653, so sídлом Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
ZVE Slovakia s.r.o.	Není zástava podílu
Greenline Holding, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, Česká republika

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 2019 prodala část těchto dluhopisů (v nominální hodnotě 166.345 tis. Kč) a v roce 2018 (v nominální hodnotě 56,312 tis. Kč) individuálním investorům.

4.5 Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2019	Stav 31.12.2018
Přijatá hotovost na vydání investičních akcií	212,785	528
Závazky z obhospodařování majetku podfondu	27,666	39,060
Závazky vůči depozitáři	54	26
Závazky z auditu, právního a daňového poradenství	384	280
Závazky z titulu DPH a DPPO	830	1,600
Reálná hodnota měnových obchodů	0	0
Ostatní závazky	6,476	38,013
Ostatní pasiva celkem	248,195	79,507

K nárůstu přijaté hotovosti na vydání investičních akcií došlo zvýšeným zájmem investorů o investici do Office podfondu. Ostatní závazky tvoří především neuhrazené faktury za poradenství v oblasti akvizic nemovitostních společností.

4.6 Kapitálové fondy

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

(v tisících Kč)

	Počet investičních akcií	Upsaná hodnota (tis. EUR)	Upsaná hodnota (tis. CZK)
Zůstatek k 1. lednu 2019	71,738,259	79,765	2,043,978
Investiční akcie vydané	8,263,792	11,244	288,913
Investiční akcie odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	80,002,051	91,009	2,332,891

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 investiční akcii k 31. prosinci 2019 činí 1,3797 EUR.

4.7 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-6,495	-16,288
Výnosy nepodléhající zdanění	-10,029	0
Daňově neodčitatelné náklady	49,615	48,231
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Mezisoučet	33,090	31,943
Daň vypočtená při použití sazby 5%	1,655	1,600
Daň vypočtená při použití zvláštní sazby	0	0
Korekce daně za předchozí období	8	0
Daň celkem	1,663	1,600

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Podfond k 31. prosinci 2019 neúčtoval o odložené daňové pohledávce/závazku.

5. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond vykazoval k 31. prosinci 2019 hodnoty předané k obhospodařování ve výši 3,276,680 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 min. 5 let. Podfond je denominován v EUR.

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

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

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

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

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

(v tisících Kč)

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 2019						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	357,249	0	0	0	0	357,249
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	326,315	1,048,285	0	1,374,600
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,542,548	1,542,548
Ostatní aktiva	0	0	0	0	2,283	2,283
Aktiva celkem	357,249	0	326,315	1,048,285	1,544,831	3,276,680
Ostatní pasiva	248,195	0	0	0	0	248,195
Emitované dluhopisy	0	1,236	222,524	0	0	223,760
Pasiva celkem	248,195	1,236	222,524	0	0	471,955
Čisté riziko likvidity k 31.12.2019	109,054	-1,236	103,791	1,048,285	1,544,831	2,804,725

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 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

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.

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložkami	357,249	0	0	0	0	357,249
Pohledávky za nebankovními subjekty	1,374,600	0	0	0	0	1,374,600
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1,542,548	1,542,548
Ostatní aktiva	0	0	0	0	2,283	2,283
Aktiva celkem	1,731,849	0	0	0	1,544,831	3,276,680
Ostatní pasiva	248,195	0	0	0	0	248,195
Emitované dluhopisy	0	1,236	222,524	0	0	223,760
Pasiva celkem	248,195	1,236	222,524	0	0	471,955
Čisté úrokové riziko k 31.12.2019	1,483,654	-1,236	-222,524	0	1,544,831	2,804,725

(v tisících Kč)

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
K 31. prosinci 2018						
Pohledávky za bankami, za družstevními záložkami	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 úrokové riziko k 31.12.2018	-27,807	0	259,471	835,256	1,253,691	2,320,611

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 neneviduje k 31. prosinci 2019 žádné podmíněné pohledávky ani závazky.

8. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ

V průběhu roku 2019 nedošlo k žádnému porušení regulatorních požadavků a limitů.

9. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V souvislosti se situací okolo celosvětového rozšíření koronaviru a nemoci COVID-19 věnuje management Fondu a property manažeři jednotlivých nemovitostních projektů v rámci portfolií Fondu zvýšení úsilí pro zvládnutí nastalé situace a maximálnímu udržení cash-flow a hodnoty nemovitostí.

Vzhledem k rozhodnutím Vlád ČR a Vlády SR o vyhlášení nouzových stavů a opatření s tím spojených, včetně dočasného uzavření provozoven v obchodních centrech, je vedení Fondu toho názoru, že tyto skutečnosti budou mít pouze omezený krátkodobý vliv na fungování nemovitostních projektů.

Je potřeba zdůraznit, že nemovitosti v obou podfondech Fondu mají vysokou obsazenost, kvalitní a diverzifikované portfolio nájemníků, silné cash-flow, nízkou míru zadluženosti a vysoce profesionální a zkušené manažerské týmy.

Kancelářské budovy podfondu mají vysokou obsazenost (95,78 %), diverzifikované portfolio nájemníků (185) a nízkou míru zadluženosti (62,36 %). Důležitým faktorem, poskytujícím podfondu velkou stabilitu, je průměrná doba do expirace nájemních smluv (WAULT), která činila k 31.12.2019 5,06 let. Pro ochranu zdraví zaměstnanců přešla řada nájemníků na režim home office. Nicméně všechny budovy podfondu zůstaly i nadále otevřeny a nájemníci mohou pronajaté prostory využívat. Náš property management tým poskytuje nájemníkům maximální podporu a proaktivně řeší jejich potřeby. Vzhledem k vysoké bonitě nájemců, umožňující bezproblémově pokrýt nájemné bez ohledu na aktuální situaci, neočekáváme výpadky cash-flow. Kancelářské budovy podfondu splňují veškeré předpoklady pro udržení svojí hodnoty.

Jsme toho názoru, že střeoevropský trh komerčních realit má však velmi silné a stabilní základy. I přes krátkodobé výkyvy očekáváme v dlouhodobém horizontu minimální negativní dopad na realitní podfondy WOOD & Company.

ZPRÁVA AUDITORA – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky WOOD & Company Office 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 2019, 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 Office podfond, podfondu fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. prosinci 2019 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.

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 29. dubna 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



ÚDAJE O OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPÍRY

Od 1. 1. 2019 do 31.12.2019 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
- 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

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 1.1.2019 až 31.12.2019 (dále jen “Účetní období”) zpracovalo tuto Zprávu o vztazích.

S účinností ke dni 1.12.2019 došlo k převodu listinných kusových zakladatelských akcií Zpracovatele ze společnosti WOOD & Company Group S.A. na tyto společnosti: Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited (specifikovány níže). Nabyvatelé akcií Zpracovatele nejednají ve shodě a nejsou ve smyslu výše uvedeného ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, od 1.12.2019 ovládajícími osobami Zpracovatele. Zpráva o vztazích při dodržení pravdivého a věrného zobrazení uvádí stav před 1.12.2019, kdy ovládající osobou byla společnost WOOD & Company Group S.A. (včetně souvisejících propojených osob). Zpráva o vztazích od 1.12.2019 se neaplikuje.

Zpracovatel je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi Zpracovatelem a ovládající osobou a dále mezi Zpracovatelem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“).

OVLÁDAJÍCÍ OSOBA:

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

Do 1. 12. 2019

- WOOD & Company Group S.A.

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

Vztah ke Zpracovateli: přímo ovládající osoba

Akcionáři Ovládající osoby jsou společnosti Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited.

Od 1. 12. 2019 nabyl účinnosti převod akcií na:

- Renaissance Finance S.A.

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

- Maidford Finance S.A.

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

- Burton & Simpson Limited

Sídlo: Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta

Vztah ke Zpracovateli: společníci Zpracovatele nakládající s hlasovacími právy Zpracovatele.

Akcionáři Ovládajících osob jsou Jan Sýkora (Renaissance Finance S.A.), Vladimír Jaroš (Maidford Finance S.A.) a Ľubomír Šoltýs (Burton & Simpson Limited). 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: Cannon Road 20, SVR 9039 Santa Venera, Malta

- Wood and Company Financial Services AG

Sídlo: Freier Platz 10, 8200 Schaffhausen, Švýcarsko.

- Wood and Company Holding AG

Sídlo: Freier Platz 10, 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: The Bastions Office No. 2, Emvin Cremona Street, FLORIANA FRN 1281, 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.

- Portu Gallery s.r.o.

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

- Investičníweb s.r.o.¹

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

- WOOD & CO. S.A.M.

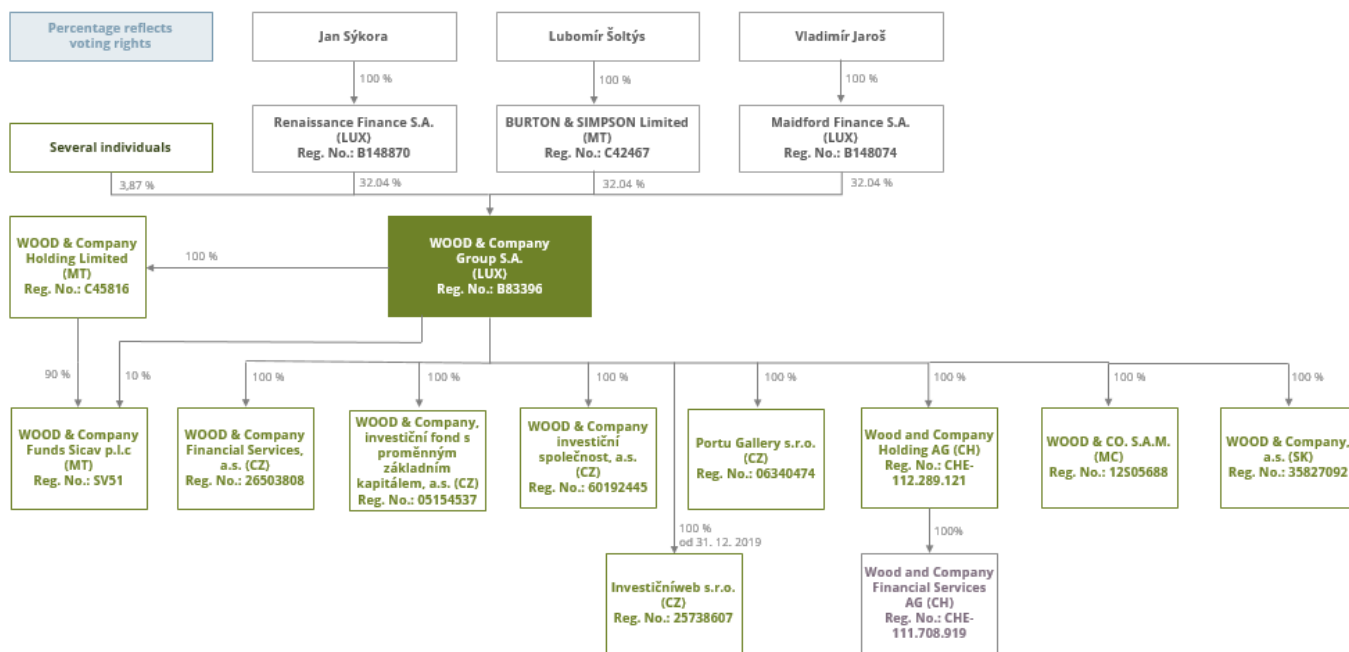
Sídlo: 74 boulevard d'Italie, 980 00 Monaco, Monako.

¹ Podíl ve společnosti Investičníweb s.r.o. byl WOOD & Company Group S.A. získán k 31.12.2019. Tato skutečnost se ovšem propsala do OR dne 29.2.2020.

(dále jen "Propojené osoby")⁹

SCHÉMA OSOB, JEJICHŽ VZTAHY JSOU VE ZPRÁVĚ POPISOVÁNY V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Níže uvedené schéma zobrazuje vztahy mezi společnostmi, které jsou ovládány WOOD & Company Group S.A. Tento stav časově odpovídá situaci před 1. 12. 2019 (pro úplnost uvádíme i Investičníweb s.r.o., byt se stal Propojenou osobou až od 31.12.2019). Toto schéma je s výjimkou vyjádření vztahu Zpracovatele a společnosti WOOD & Company Group S.A. nadále aktuální.



Níže uvedené schéma zobrazuje vztahy mezi Zpracovatelem a osobami nakládajícími s hlasovacími právy včetně znázornění rozdělení těchto práv tak, jak odpovídá stavu od 1.12.2019.



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

STRUKTURA VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI, ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ:

Zpracovatel je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, orgány Zpracovatele jsou dozorčí rada, představenstvo 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 OVLÁDÁJÍCÍ OSOBY NEBO JINÝCH PROPOJENÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY:

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 OVLÁDÁJÍCÍ 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

Název smlouvy	Předmět smlouvy	Datum uzavření
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
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

Název smlouvy	Předmět smlouvy	Datum uzavření
Smlouva o poskytnutí podlicence mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company investiční společnost, a.s.	WOOD & Company investiční společnost, a.s. poskytuje Ovládané osobě podlicenci k programu Webportfolio společnosti MERITUM SOFTWARE, s.r.o.	1.1.2019
Smlouva o podnájmu nebytových prostor mezi osobou Ovládanou (pro účely této smlouvy dále jen jako „Podnájemce“) a WOOD & Company Financial Services, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen jako „Pronajímatel“)	Vzhledem k předmětu podnikání Podnájemce sjednaly smluvní strany smlouvu o podnájmu nebytových prostor na adrese nám. Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1 na pozemku parc. č. 461, budova č.p. 1079, a to na dobu neurčitou	1.1.2019
Smlouva o poskytnutí a správě informačních a komunikačních technologií IT mezi osobou Ovládanou (pro účely této smlouvy dále jen jako „Fond“) a WOOD & Company Financial Services, a.s. (pro účely této smlouvy dále jen jako „Správce“)	Vzhledem k tomu, že pro řádný výkon činnosti Fondu je potřebné zajištění poskytnutí a správy informačních a komunikačních technologií tak, aby mohl řídicí a kontrolní systém mohl efektivně fungovat, Fond uzavřel se Správce smlouvu o poskytnutí a správě informačních a komunikačních technologií IT	2.4.2019
Facility Agreement mezi osobou Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s.	Osoba ovládaná (pro účely této smlouvy jako „Lender“) poskytla WOOD & Company Financial Services, a.s. (pro účely této smlouvy jako „Borrower“) úvěr v souladu s § 2395 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	29.7.2019
Amendment no. 1 to the Facility Agreement mezi Ovládanou a WOOD & Company Financial Services, a.s.	Facility Agreement, kterou Ovládaná osoba a WOOD & Company Financial Services, a.s. uzavřely dne 29. 7. 2019, byla doplněna o dodatek č. 1, kterým se mění výše úrokové sazby u sjednaného úvěru	18.12.2019

POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBE 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 1.1.2019 do 1.12.2019 osobě Ovládané žádná újma.

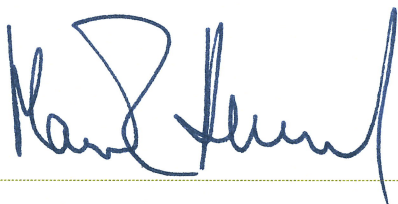
Výhodou začlenění Fondu do podnikatelského seskupení je využití značky WOOD & Company a reputační přínos ze synergií aktivit celé skupiny či společného postupu při jednáních s dodavateli a následné úspory z rozsahu.

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.

Předseda představenstva 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 31 března 2020.



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 2019, 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 2019 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.

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.

Odpovědnost 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 29. dubna 2020

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

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: 051 54 537

Součásti účetní závěrky:

Výkaz zisku a ztráty

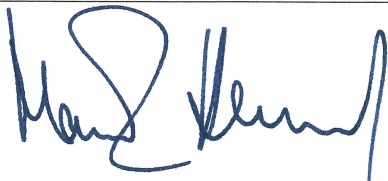
Rozvaha

Podrozvaha

Přehled o změnách fondového kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 29. dubna 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Marek Herold předseda představenstva	

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

**VÝKAZY A PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÁ
PODLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ
K 31. PROSINCI 2019**

OBSAH

Článek	Strana
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019.....	3
ROZVAHA K 31.12.2019.....	5
PODROZVAHA K 31.12.2019	6
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	7
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI STANDARDY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019	8
1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA FONDU	9
1.1 Představenstvo a dozorčí rada Fondu	10
2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	11
2.1 Účetní principy.....	11
2.2 Okamžik uskutečnění obchodního případu	11
2.3 Operace s cennými papíry pro klienty	11
2.4 Zachycení operací v cizích měnách	11
2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty.....	11
2.6 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	12
2.7 Daně.....	12
2.8 Rezervy a opravné položky.....	12
2.9 Opravy související s minulými účetními obdobími.....	12
2.10 Regulační požadavky.....	12
2.11 Změny účetních metod	12
3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	13
3.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize	13
3.2 Správní náklady.....	13
4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE.....	14
4.1 Pohledávky za bankami	14
4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty.....	14
4.3 Ostatní aktiva	14
4.4 Ostatní pasiva	14
4.5 Základní kapitál.....	14
4.6 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek.....	15
5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	15
6. HODNOTY PŘEDANÉ A PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ	15
7. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	15
7.1 Riziko likvidity	15
7.2 Úrokové riziko	16
7.3 Měnové riziko.....	18
8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	19
9. PODMÍNĚNÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	20
10. DODRŽOVÁNÍ REGULATORNÍCH POŽADAVKŮ A LIMITŮ	20
11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	20

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1.1. DO 31.12.2019*(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	840	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	78,339	72,593
5.	Náklady na poplatky a provize	-14,556	-2,600
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-413	-37
7.	Ostatní provozní náklady	-12	0
9.	Správní náklady	-10,360	-171
a)	Náklady na zaměstnance	-7,433	-20
aa)	Mzdy a platy	-5,825	-20
ab)	Sociální a zdravotní pojištění	-1,592	0
ac)	Ostatní sociální náklady	-16	0
b)	Ostatní správní náklady	-2,927	-151
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	53,838	69,785
23.	Daň z příjmů	-10,271	-13,242
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	43,567	56,543

ROZVAHA K 31.12.2019**AKTIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3. Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	4.1	11,159	8,139
a) splatné na požádání		11,159	8,139
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	59,835	0
b) Ostatní pohledávky		59,835	0
11. Ostatní aktiva	4.3	49,915	72,695
13. Náklady a příjmy příštích období		1	0
14. AKTIVA CELKEM		120,910	80,834

ROZVAHA K 31.12.2019**PASIVA***(v tisících Kč)*

Čís. Pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
4. Ostatní pasiva	4.4	12,532	16,023
8. Základní kapitál	4.5	8,500	8,500
V tom: splacený základní kapitál		8,500	8,500
15. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		56,311	-232
16. Zisk nebo ztráta za účetní období	5	43,567	56,543
17. PASIVA CELKEM		120,910	80,834

PODROZVAHA K 31.12.2019**PODROZVAHOVÁ AKTIVA***(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
8. Hodnoty předané k obhospodařování	6.	0	0
z toho: cenné papíry		0	0

PODROZVAHOVÁ PASIVA*(v tisících Kč)*

Čís. pol.	Bod přílohy	Běžné účetní období	Minulé účetní období
7. Hodnoty převzaté k obhospodařování	6.	5,653,434	4,173,176
z toho: cenné papíry		5,053,752	2,794,001

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitálové fondy	Nerоз. zisk min. let	Neuhrazená ztráta min. let	Oceňovací rozdíly	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
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
Zvýšení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	0	0	56,543	0	-56,543	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	43,567	43,567
Stav k 31.12.2019	8,500	0	0	0	56,311	0	43,567	108,378

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PŘIPRAVENÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI
STANDARDSY ZA OBDOBÍ OD 1.1.2019 DO 31.12.2019**

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“). Obhospodařovatelem fondu je Fond samotný. Administrátorem fondu je Společnost.

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

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Činnost Fondu podléhá dohledu České národní banky. Fond působí pouze na území České republiky.

Fond může vytvářet podfondy.

Fond měl k datu 31. prosince 2019 tři podfondy.

WOOD & Company Retail podfond (dále jen „Retail podfond“)
původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Realitní podfond I.
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 10. června 2016
ISIN: CZ0008042124

Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty.

WOOD & Company Office podfond (dále jen „Office podfond“)
původní název platný do 24. června 2019: WOOD & Company Czechoslovak High-Yield Realitní podfond
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 24. května 2017
ISIN: CZ0008042769

WOOD & Company podfond Classic Cars (dále jen „Podfond Classic Cars“)
Datum zápisu do seznamu investičních fondů vedeného ČNB: 5. dubna 2017
ISIN: CZ0008042686

Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

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

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

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 Fondu

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2019

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

Za rozhodné období se v představenstvu Fondu nezměnily žádné skutečnosti.

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

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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 31.12.2019.

Účetní závěrka fondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nezohledňuje finanční pozici a výkonnost podfondů: Retail podfond, Office podfond a 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

P 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 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 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 2019 nedošlo ke změně účetních metod.

3. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VE VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí	78,339	72,593
Náklady na poplatky a provize	-14,556	-2,600
Celkem	63,783	69,993

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

(v tisících Kč)

Popis	2019	2018
Mzdy a odměny zaměstnanců	-5,825	-20
- z toho mzdy a odměny členům statutárních orgánů a vedení	-4,678	-20
Sociální a zdravotní pojištění	-1,592	0
Ostatní sociální náklady	-16	0
Celkem náklady na zaměstnance	-7,433	-20
Ostatní správní náklady	-2,927	-151
- z toho náklady na audit, právní a daňové poradenství	-1,248	-151
Celkem	-10,360	-171

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

Popis	2019	2018
Zaměstnanci	6	1
- v tom členové statutárních orgánů	2	1
Celkem	6	1

4. VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V ROZVAZE

4.1 Pohledávky za bankami

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohledávky za bankami		
zůstatky na běžných účtech	11,159	8,139
termínované vklady	0	0
Ostatní pohledávky	0	0
Pohledávky za bankami celkem	11,159	8,139

4.2 Pohledávky za nebankovními subjekty

Položka "Pohledávky za nebankovními subjekty" představuje poskytnutou půjčku společnosti ze skupiny.

4.3 Ostatní aktiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohledávky za podfondy z obhosp. majetku	15,587	8,189
Dohadné účty aktivní	34,317	64,506
Ostatní	11	0
Celkem	49,915	72,695

Společnost neměla v r. 2019 (resp. v r. 2018) ve svém účetnictví nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné a nevytvářela tudíž opravné položky na vrub nákladů.

Dohadné účty aktivní byly tvořeny k 31.12.2019 i 31.12.2018 především výkonnostní odměnou za obhospodařování podfondů.

4.4 Ostatní pasiva

(v tisících Kč)

Popis	Stav 31.12.2019	Stav 31.12.2018
Závazky z obchodního styku	3,728	172
Závazky ze srážkové daně	941	3
Dohadné účty pasivní	4,212	2,590
Závazky vůči zaměstnancům	0	17
Daň z příjmu běžná	3,650	13,241
Ostatní	0	0
Celkem	12,532	16,023

4.5 Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Fondu je 8,500 tis. Kč (31.12.2018: 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.

4.6 Daň z příjmů a odložená daňová pohledávka / závazek

a) Splatná daň z příjmů

(v tisících Kč)

	Období od 1.1.2019 do 31.12.2019	Období od 1.1.2018 do 31.12.2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	53,839	69,785
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitelné náklady	218	0
Výnosy zdaněné zvláštní sazbou	0	0
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	0	0
Vliv daňová ztráta minulých let	0	-91
Mezisoučet	54,057	69,694
Splatná daň z příjmů (sazba 19 %)	-10,271	-13,242

b) Odložená daňová pohledávka / závazek

Fond k 31. prosinci 2019 ani k 31. prosinci 2018 neúčtoval o odložené daňové pohledávce /závazku.

5. ZISK / ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Fond vykázal za běžné účetní období zisk ve výši 43,567 tis. Kč (2018: zisk 56,543 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 2018 hodnoty předané k obhospodařování Společnosti ve výši 4,173,176 tis. Kč.

K 31. prosinci 2019 vykazoval Fond jako hodnoty převzaté k obhospodařování hodnotu aktiv jednotlivých podfondů ve výši 5,653,434 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

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 2019						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	11,159	0	0	0	0	11,159
Pohledávky za nebankovními subjekty	59,835	0	0	0	0	59,835
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	49,915	0	0	0	0	49,915
Náklady a příjmy příštích období	1	0	0	0	0	1
Aktiva celkem	120,910	0	0	0	0	120,910
Ostatní pasiva	8,882	3,650	0	0	0	12,532
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	8,882	3,650	0	0	0	12,532
Čisté riziko likvidity rozvahy	112,028	-3,650	0	0	0	108,378
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	112,028	108,378	108,378	108,378	108,378	

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						
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	

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

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 2019						
Pokladní hotovost	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	11,159	0	0	0	0	11,159
Pohledávky za nebankovními subjekty	59,835	0	0	0	0	59,835
Hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	49,915	0	0	0	0	49,915
Náklady a příjmy příštích období	1	0	0	0	0	1
Aktiva celkem	120,910	0	0	0	0	120,910
Ostatní pasiva	8,882	3,650	0	0	0	12,532
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Pasiva celkem	8,882	3,650	0	0	0	12,532
Čisté riziko likvidity rozvahy	112,028	-3,650	0	0	0	108,378
Kumulativní riziko likvidity rozvahy	112,028	108,378	108,378	108,378	108,378	

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						
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	

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:

(v tisících Kč)

K 31.12.2019	EUR	CZK	Celkem
Pokladní hotovost	0	0	0
Pohledávky za bankami	10,433	726	11,159
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	59,835	59,835
Hmotný majetek	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0
Ostatní aktiva	49,904	11	49,915
Náklady a příjmy příštích období	0	1	1
Celkem	60,337	60,573	120,910
Ostatní pasiva	7,266	5,266	12,532
Celkem	7,266	5,266	12,532
Čistá devizová pozice	53,071	55,308	108,378

(v tisících Kč)

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

8. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Do 1.12.2019 byla společnost vlastněna společnostmi WOOD & Company Group S.A. Od 1.12.2019 společnostmi Renaissance Finance S.A., Maidford Finance S.A. a Burton & Simpson Limited.

V účetním období došlo k následujícím významným vztahům mezi Fondem a společnostmi ve skupině:

(v tisících Kč)

K 31.12.2019	Výnosy	Náklady	Pohledávky	Závazky
WOOD & Company investiční společnost, a.s.	0	15,226	0	3,455
WOOD & Company Financial Services, a.s.	840	411	59,835	0
Celkem	840	15,637	59,835	3,455

Náklady představují poplatky za administraci podfondů a poskytnutí podlicence k programu Webportfolio společnosti MERITUM SOFTWARE, s.r.o.

Náklady představují částku za podnájem nebytových prostor. Výnosy představují úroky z poskytnuté půjčky ve skupině, pohledávky představují poskytnutou půjčku včetně naběhlých úroků.

(v tisících Kč)

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

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 2019 ani k 31. prosinci 2018 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

V souvislosti se situací okolo celosvětového rozšíření koronaviru a nemoci COVID-19 věnuje management Fondu a property manažeři jednotlivých nemovitostních projektů v rámci portfolií Fondu zvýšené úsilí pro zvládnutí nastalé situace a maximálnímu udržení cash-flow a hodnoty nemovitostí.

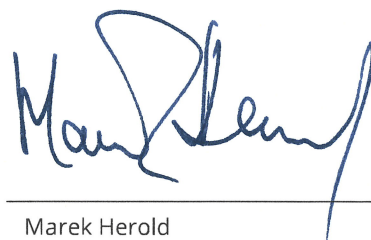
Vzhledem k rozhodnutím Vlád ČR a Vlády SR o vyhlášení nouzových stavů a opatření s tím spojených, včetně dočasného uzavření provozoven v obchodních centrech, je vedení Fondu toho názoru, že tyto skutečnosti budou mít pouze omezený krátkodobý vliv na fungování nemovitostních projektů.

Je potřeba zdůraznit, že nemovitosti v obou podfondech Fondu mají vysokou obsazenost, kvalitní a diverzifikované portfolio nájemníků, silné cash-flow, nízkou míru zadluženosti a vysoce profesionální a zkušené manažerské týmy.

Po datu účetní závěrky proběhlo vypořádání jediného investor podfondu Classic Cars, a to na základě jím podané žádosti o odkup investičních akcií ze dne 22.12.2019. Odkup byl proveden za hodnotu investiční akcie k 31.12.2019. Částka byla vyplacena dne 24.1.2020. Následně představenstvo Fondu rozhodlo dne 31.1.2020 o zrušení podfondu Classic Cars. Tato událost nemá vliv na schopnost fondu pokračovat ve své činnosti.

Vedení Fondu zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne: 29. dubna 2020



Marek Herold
předseda představenstva