

Sdělení klíčových informací

WOOD & Company Office podfond, EUR třída

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

1. ÚČEL

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

2. PRODUKT

- 2.1 Název produktu:** WOOD & Company Office podfond, EUR třída, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Produkt“)
- 2.2 Tvůrce produktu:** WOOD & Company investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ 05 15 45 37 (dále jen „Fond“)
- 2.3 ISIN:** CZ0008042769
- 2.4 Internetové stránky:** www.woodis.cz
- 2.5 Pro další informace:** (+420) 222 096 111 nebo pište na e-mail: fondy@wood.cz
- 2.6 Příslušný dohledový orgán:** Česká národní banka (Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz) je odpovědná za dohled nad WOOD & Company Office podfond, EUR třída, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve vztahu ke sdělení klíčových informací. Tomuto produktu s investiční složkou bylo uděleno povolení v České republice s možností přeshraničního nabízení v Kyprské republice, Maďarsku, Irsku, Italské republice, Polské republice a Slovenské republice.
- 2.7 Datum vypracování klíčových informací / datum poslední úpravy:** 24. března 2023

3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1 Typ

Eurová třída podfondu investičního fondu kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

3.2 Doba trvání

Fond je zřízen na dobu neurčitou a není stanoveno žádné datum splatnosti. Investice do Fondu nemůže být za žádných okolností automaticky ukončena.

Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií může být ukončena dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou ze strany investora nebo též Fondu, a to s uvedením nebo bez uvedení důvodu. Práva investora inkorporovaná do investičních akcií trvají i po ukončení smluvního vztahu, zejména pak právo na odkoupení investičních akcií.

3.3 Cíle

Cílem Produktu je zhodnocení investičních akcií v dlouhodobém časovém horizontu. Investiční strategií jsou investice zejména do nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správu budov v segmentu zahrnujícím především kancelářské budovy a potenciálně ostatní komerční aktiva s prímé umístěním v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech, České republiky, Slovenské republiky a Polské republiky, a to až do výše 100 % majetku podfondu. Podfond může dále doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Měnové riziko je aktivně řízeno.

Produkt nesleduje ani nekopíruje určitý index nebo ukazatel a výkonost Produktu není porovnáována proti žádnému srovnávacímu ukazateli. Produkt uplatňuje strategii absolutního výnosu a výnosy z hospodaření Produktu jsou reinvestovány. Produkt může využívat repo obchody, a to za účelem snížení rizika, snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro Produkt. Investiční akcie podfondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s.

Návratnost investovaných prostředků není zaručena a je závislá na cenách podkladových aktiv, které jsou ovlivněny zejména vývojem na trhu nemovitostí a makroekonomickým prostředím. S ohledem na tento profil rizik je doporučena doba držení investice nejméně 5 let. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány čtvrtletně za aktuální hodnotu stanovenou podle statutu fondu. Investor může požádat o odkup investičních akcií.

Produkt nemá zvláštní cíl ve vztahu k žádnému průmyslovému, zeměpisnému nebo jinému sektoru trhu nebo konkrétním druhům majetku. Produkt neumožňuje volbu podle vlastního uvážení v případě určitých zamýšlených investic.

Fond vydává třídu investičních akcií denominovanou v eurech (EUR třída) a třídu investičních akcií denominovanou v korunách českých (CZK třída). Měnové riziko je aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech. V tomto sdělení klíčových informací byla zvolena EUR třída Fondu jako reprezentativní.

3.4 Zamýšlený investor

Fond a Produkt nejsou určeny pro retailové investory. Produkt je určen výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, kteří mají zkušenosti s investováním do různých nástrojů finančního trhu a mají dostatečné zkušenosti potřebné pro posouzení rizik investice. Jsou si tak vědomi všech rizik, které pro ně z této investice vyplývají, a znají odlišnosti v regulaci fondů kvalifikovaných investorů a rizika s tímto druhem investice spojená. Investice do Produktu není určena pro kvalifikované investory s investičním horizontem kratším než 5 let, pro kvalifikované investory, kteří nemají dostatečné zkušenosti s investováním do obdobných finančních nástrojů a pro investory bez dostatečné kapitálové vybavenosti zajišťující, že případný nezdár investice výrazněji neohrozí životní úroveň investora a dopad na splnění jeho finančních cílů nebude zásadní.

3.5 Další informace

Depozitářem Fondu a Produktu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 92, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

Aktuální znění Statutu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu jsou k dispozici na webových stránkách www.woodis.cz a každý upisovatel investičních akcií je může dále bezúplatně získat v sídle Fondu či zasláním v elektronické podobě na základě žádosti zasláné na e-mail fondy@wood.cz, a to v české a anglickém jazyce. Stejným způsobem lze získat i další informace o Produktu.

4. JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

4.1 Ukazatel rizik



Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud Produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že přijmete o peníze v důsledku na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

V praxi se riziko spojené s investicí podstatně liší při odlišné době držení (délky investice), při nedodržení investičního horizontu může být skutečné riziko podstatně vyšší a můžete tak při předčasném ukončení investice získat zpět podstatně méně.

Více informací o předčasném ukončení a doporučené době držení investice naleznete níže. Dále upozorňujeme, že hodnota investice může v čase klesat i stoupat a návratnost investice není zaručena. V krajním případě může maximální ztráta představovat celou investovanou částku.

Pozor na měnové riziko. Obdržíte platby v různých měnách, takže konečný výnos, který získáte, závisí na směnném kurzu mezi dotýčnými dvěma měnami. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli zvažováno. Fond rovněž zahrnuje věcně významné riziko likvidity.

S investicí do investičních akcií denominovaných v českých korunách (CZK třída) není spojeno žádné podstatné riziko v porovnání s investicí do investičních akcií denominovaných v eurech (EUR třída).

Další rizika, která investor podstupuje při investování do tohoto fondu a která nejsou zohledněna v ukazateli SRI jsou: operační, vypořádání, rizika spojená s oceněním nemovitostí, riziko koncentrace.

4.2 Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat.

Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně.

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Doporučená doba držení:		5 let	
Příklad investice:		10 000 EUR	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let
Minimální	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	7 768 EUR	3 654 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-22,3 %	-18,2 %
Nepříznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	9 182 EUR	8 431 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-8,2 %	-3,4 %
Umírněný	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	10 389 EUR	15 630 EUR
	Průměrný každoroční výnos	3,9 %	9,3 %
Příznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	10 879 EUR	19 682 EUR
	Průměrný každoroční výnos	8,8 %	14,5 %

5. CO SE STANE, KDYŽ WOOD & COMPANY INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

Peněžní i majetkové účty zřizuje a vede jménem Fondu Depozitář a jsou odděleny od majetku Fondu i Depozitáře. Případná insolvence Fondu jako tvůrce Produktu nebo Depozitáře proto nemá vliv na hodnotu investice. Návratnost investice do Fondu, její části ani výnos z investice nejsou žádným způsobem zajištěny. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

6. S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytne Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

6.1 Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu [a (případně) na výkonnosti produktu]. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

- v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonost produktu podle umírněného scénáře,
- je investováno 10 000 EUR ročně.

Scénáře	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let
Náklady celkem	818 EUR	2 575 EUR
Dopad ročních nákladů (*)	8,18%	5,15%

(*) Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 14,5 % před odečtením nákladů a 9,3 % po odečtení nákladů.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat 3 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

6.2

Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu	Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	3 % z částky, které zaplatíte při vstupu do investice. Údaj vychází z maximální výše vstupního poplatku, skutečnou výši určuje distributor produktu. 291 EUR
Náklady na výstup	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice po uplynutí doporučené doby držení. 275 EUR
Průběžné náklady účtované každý rok	
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,06 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok. 106 EUR
Transakční náklady	0,10 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu. 10 EUR
Vedlejší náklady za určitých podmínek	
Výkonnostní poplatky	1,36 % z hodnoty Vaší investice za rok. Dopad výkonnostního poplatku, který inkasujeme z čistého zhodnocení Vaší investice, pokud měl produkt kladnou výkonnost. 136 EUR
Odměny za zhodnocení kapitálu	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. 0 Kč

7.

JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?

Doporučená doba držení: 5 let

Délka doporučeného horizontu souvisí s rizikovým profilem Produktu, kdy rizikovější aktiva podléhají v krátkém období vyšším tržním výkyvům a tím může být negativně ovlivněna hodnota investice. Dodržení horizontu výrazně zvyšuje pravděpodobnost, že zhodnocení investice bude kladné.

Investiční akcie jsou od investora odkoupeny nejpozději do šesti (6) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě nepřesahující 30 000 000 Kč, nebo nejpozději do dvanácti (12) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě přesahující 30 000 000 Kč. Upozorňujeme, že při nedodržení investičního horizontu může být skutečné riziko vyjádřené souhrnným ukazatelem rizik vyšší. Nedodržení investičního horizontu tak může mít vliv na výnos investice vyjádřené ukazatelem RIY i na uvedené scénáře výkonosti (viz informace uvedené výše).

8.

JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Investor má možnost podat stížnost či reklamaci následujícími způsoby:

- e-mailem na adresu fondy@wood.cz
- telefonicky na číslo +420 222 096 111;
- poštou na adresu sídla Fondu: WOOD & Company investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Palladium, náměstí Republiky 1079/1a 110 00 Praha 1;
- faxem zaslaným na číslo +420 222 096 222;
- osobně v sídle Fondu.

Postup pro podávání stížností a reklamací zákazníků, jakož i postup pro jejich vyřizování je upraven v Reklamačním řádu dostupném na webových stránkách Fondu www.woodis.cz a na vyžádání na e-mailové adrese fondy@wood.cz nebo v sídle Fondu.

Investor je oprávněn podat stížnost na postup Fondu u dohledového orgánu, tj. u České národní banky, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, případně se také obrátit na Finančního arbitra nebo příslušný soud.

9.

JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Dokumenty, na něž má investor (klient) nárok ze zákona: smluvní materiály, statut Fondu, sdělení klíčových informací.

Dokumenty / informace dostupné nad rámec zákona, které jsou investorovi dostupné – lze je získat na žádost: jakékoli jiné informace, které se vztahují k Vaší smlouvě.

Dodatečné informace lze získat osobně v sídle Fondu, telefonicky či písemně prostřednictvím kontaktních údajů uvedených v kapitole Základní informace o produktu.

Toto sdělení klíčových informací bylo zpracováno na základě Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1286/2014/EU a bude aktualizováno a přezkoumáno nejméně jednou za 12 měsíců. Aktuální znění sdělení klíčových informací naleznete na webových stránkách Fondu.