

Sdělení klíčových informací

WOOD & Company Residential podfond, CZK 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 Residential podfond, CZK 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, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537 (dále jen „Fond“)
- 2.3 ISIN:** CZ0008053063
- 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, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz, je odpovědná za dohled nad WOOD & Company Residential podfond, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve vztahu ke sdělení klíčových informací.
- 2.7 Datum vypracování klíčových informací / datum poslední úpravy:** 30. června 2025

Upozornění: Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1 Typ

Korunová třída podfondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., investičního fondu kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

3.2 Doba trvání

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

Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií může být ukončena dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí s měsíční 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 je zhodnocení investičních akcií podfondu v dlouhodobém časovém horizontu investiční strategií koncentrovanou na investice do rezidenčních nemovitostí, především developerských projektů kvalitních rezidenčních výstaveb, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Cílem podfondu je zahájit svoji činnost investicemi do developerského projektu rezidenční výstavby Vackov v širším centru hlavního města Prahy s více než 1.100 byty (dále jen „Projekt“) s cílem zhodnotit investované prostředky prostřednictvím financování Projektu a jeho plánovaným následným nákupem s tím, že dojde k prodeji po jeho dokončení, ať již vcelku, po jednotlivých fázích či částech, strategickému investorovi, či jednotlivým investorům. Podfond spolupracuje na projektu s největším slovenským developerem, skupinou Cresco Real Estate.

Výnosy CZK třídy budou zejména reinvestovány s cílem zvyšovat hodnotu investičních akcií, ale mohou být také vypláceny jako dividendy vlastníkům investičních akcií. Výkonnost portfolia podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu. Produkt může využívat repo obchody, a to účelem snížení rizika nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro Produkt. Investiční akcie podfondu (Produkt) nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Podfond je denominovaný v českých korunách, měnové riziko není aktivně řízeno. Podfond bude využívat míru zadlužení obvyklou pro obdobné rezidenční a developerské projekty. Doporučený investiční horizont pro investora je minimálně 7 let. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány pololetně za aktuální hodnotu stanovenou podle statutu fondu. Investor může požádat o odkup investičních akcií.

Fond vydává také třídu investičních akcií denominovanou v eurech (EUR třída, ISIN: CZ0008053071). V tomto sdělení klíčových informací byla zvolena CZK třída Fondu jako reprezentativní za EUR třídu. Výnosy EUR třídy budou zejména vypláceny jako dividendy vlastníkům investičních akcií, ale mohou být také reinvestovány s cílem zvyšovat hodnotu investičních akcií.

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 7 let, pro kvalifikované investory, kteří nemají dostatečné zkušenosti s investováním do obdobných finančních nástrojů a pro investory bez dostatečné kapitálové vybavenosti zajišťující, že případný nezdar 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, aktuální ceny investičních akcií 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 7 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 Produktu a která nejsou zohledněna v ukazateli SRI jsou: stavební vady nebo ekologické zátěže, rizika spojená s výstavbou Projektu/projektů, právní riziko, riziko spojené s dluhovým financováním, riziko ocenění nefinančních aktiv, riziko exitu/prodeje projektu/ů, úvěrové, riziko spojené s deriváty, riziko pákového efektu, riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast, výpadky plánovaných příjmů z prodeje či pronájmu nemovitostí, 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. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Doporučená doba držení:		7 let	
Příklad investice:		250 000 CZK	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 7 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 Průměrný každoroční výnos	231 190 CZK	242 720 CZK
		-7,52 %	-0,42 %
Nepříznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů Průměrný každoroční výnos	255 230 CZK	485 160 CZK
		2,09 %	9,93 %
Umírněný	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů Průměrný každoroční výnos	265 410 CZK	637 820 CZK
		6,16 %	14,32 %
Příznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů Průměrný každoroční výnos	275 810 CZK	834 810 CZK
		10,32 %	18,80 %

5. CO SE STANE, KDYŽ WOOD & COMPANY INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. NENÍ SCHOPNA 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 výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- jednorázově je investováno 250 000 CZK.

Scénáře	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 7 letech
Náklady celkem	28 895 CZK	196 952 CZK
Dopad na výnos (RIY) ročně	11,56 %	11,25 %
(*) 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 31,9 % před odečtením nákladů a 18,3 % 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.	7 282 CZK
Náklady na výstup	5 % z částky, které zaplatíte při výstupu z investice.	11 055 CZK
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,90 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	4 612 CZK
Transakční náklady	0,20 % 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.	485 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu	2,25 % z hodnoty Vaší investice za rok. Dopad výkonnostního poplatku, který inkasujeme z čistého zhodnocení Vaší investice, pokud měl produkt kladnou výkonnost.	5 461 CZK

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

Doporučená doba držení: 7 let

Délka doporučeného investičního 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 za obvyklých podmínek ve lhůtě 6 měsíců od prvního ocenění Podfondu následujícího po doručení žádosti dle Smlouvy, nejdéle pak do 2 let od doručení žádosti. Po dobu pěti 5 let od vzniku Podfondu se Investiční akcie neodkupují, k případným žádostem o odkup doručeným v této lhůtě Fond nepřihlíží. Upozorňujeme, že při nedodržení doporučeného 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 odhadů výkonnosti (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;
- osobně v sídle Fondu.

Postup pro podávání stížností a reklamací zákazníků, jakož i postup pro jejich vyřízení 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.