

Sdělení klíčových informací

WOOD & Company Office podfond

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

1. ÚČEL DOKUMENTU

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

2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PRODUKTU

2.1	Název produktu:	WOOD & Company Office podfond, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
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	Administrátor Fondu:	WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ 60 19 24 45
2.4	ISIN:	CZ0008042769
2.5	Internetové stránky:	www.woodis.cz
2.6	Pro další informace:	(+420) 222 096 111 nebo pište na e-mail: fondy@wood.cz
2.7	Příslušný dohledový orgán:	Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz
2.8	Datum vypracování klíčových informací / datum poslední úpravy:	31. května 2022

3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1 Typ produktu

Podfond investičního fondu kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

3.2 Investiční cíle

Cílem Fondu je zhodnocení investičních akcií Fondu 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 Fondu. Fond může dále doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Fond je denominován v eurech (EUR). Měnové riziko není aktivně řízeno, cílem je maximalizace výnosu v eurech.

Fond nesleduje ani nekopíruje určitý index nebo ukazatel a výkonnost Fondu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu ukazateli. Fond uplatňuje strategii absolutního výnosu a výnosy z hospodaření Fondu jsou reinvestovány. Fond může využívat repo obchody, a to za účelem snížení rizika, snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro Fond. Investiční akcie Fondu 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 doporučená doba držení investice nejméně 5 let.

3.3 Zamýšlený investor

Fond 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 Fondu 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.

3.4 Doba trvání produktu

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 uvedením důvodu. Práva investora inkorporovaná do investičních akcií trvají i po ukončení smluvního vztahu, zejména pak právo na odkoupení investičních akcií.

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

4.1 Souhrnný ukazatel rizik



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 negativního pohybu na trzích či v důsledku dalších faktorů. Fond je zařazen do vysoce rizikové třídy označené hodnotou 6 na sedmistupňové škále, kde ani nejnižší hodnota neznamena investici bez rizika. Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte minimálně po doporučený investiční horizont, tj. 5 let. 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.

Fond je denominován v eurech a nese tak měnové riziko, které není aktivně řízeno a návratnost investice se může měnit v závislosti na kolísání měny členského státu. Fond rovněž zahrnuje věcně významné riziko likvidity.

4.2 Souhrnný ukazatel rizikového profilu nezahrnuje následující další rizika související s investicí do Fondu:

Operační riziko, plynoucí z potenciálních nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo selhání pod vlivem vnějších událostí. Riziko vypořádání, představující teoretickou možnost, že vypořádání transakce neproběhne dle předpokladů, např. z důvodu neplnění protistrany. Další specifická rizika spojená s investicemi do nemovitostí, jako jsou skryté stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí. Rizika spojená s oceněním nemovitostí na základě znaleckých posudků. Riziko nízké likvidity investice s ohledem na specifika trhu s nemovitostmi. Riziko koncentrace, vyplývající z expozice Fondu na nízký počet nemovitostních společností.

4.3 Scénáře výkonnosti

Tato tabulka sestavená na základě nejlepšího odhadu provedeného Fondem, demonstruje, kolik prostředků by klient mohl ztratit/získat při jednorázové investici 10 000 EUR a při zachování doporučené doby držení, která je stanovena na nejméně 5 let. Uvedené scénáře ilustrují, jak by se Vaše investice mohla vyvíjet. Scénáře můžete porovnat se scénáři jiných produktů. Scénáře jsou konzervativním nejlepším odhadem budoucího zhodnocení a nejsou přesným ukazatelem ani zárukou budoucích výnosů. Váš skutečný výnos se bude lišit v závislosti na tom, jak se bude příslušný trh vyvíjet a jak dlouho si investici ponecháte. Tento produkt nelze snadno a rychle zlikvidovat. Je proto obtížné odhadnout, kolik byste získali zpět, pokud byste z investice chtěli vystoupit před koncem doporučené doby držení, přičemž můžete utrpět značnou ztrátu, pokud tak učiníte. Uvedené údaje zahrnují náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Upozorňujeme, že údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

JEDNORÁZOVÁ INVESTICE 10 000 EUR

Scénáře		1 rok	3 roky (Doporučená doba držení)	5 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	8 259 EUR	5 634 EUR	3 844 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-17,41%	-17,41%	-17,41%
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	9 759 EUR	9 295 EUR	8 854 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-2,41%	-2,41%	-2,41%
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	11 039 EUR	13 454 EUR	16 396 EUR
	Průměrný výnos každý rok	10,39%	10,39%	10,39%
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	11 559 EUR	15 446 EUR	20 638 EUR
	Průměrný výnos každý rok	15,59%	15,59%	15,59%

5. CO SE STANE, KDYŽ FOND NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

Peněžní i majetkové účty zřizuje a vede jménem Fondu depozitní banka, kterou je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 – Michle, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, vložka 3608 (dále jen jako „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?

Ukazatel snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít vydané náklady na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady.

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady samotného produktu po tři různé doby držení. Zahrnují možné poplatky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete jednorázově 10 000 EUR a je aplikován vstupní poplatek v maximální výši dle statutu (tj. 2 % z investované částky). Skutečnou výši vstupního poplatku stanovuje distributor Fondu a může být i nižší. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnu měnit.

6.1 Náklady v čase

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat i jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

JEDNORÁZOVÁ INVESTICE 10 000 EUR

Scénáře	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 3 letech	Pokud provedete odprodej po 5 letech (doporučená doba držení)
Náklady celkem	1 101 EUR	2 482 EUR	4 146 EUR
Dopad na výnos (RIY) ročně	8,60%	4,51%	3,25%

6.2 Skladba nákladů

Tabulka níže ukazuje:

- dopad různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat po uplynutí doporučené doby držení
- význam různých kategorií nákladů.

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0,60%	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investice. Údaj vychází z maximální výše vstupního poplatku, skutečnou výši určuje distributor produktu.
	Náklady na výstup	0,29%	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice po uplynutí doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00%	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových aktiv na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,07%	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	1,29%	Dopad výkonnostního poplatku, který inkasujeme z čistého zhodnocení Vaší investice, pokud měl produkt kladnou výkonnost.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0,00%	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu.

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

Doporučená doba držení investice je minimálně 5 let.

Délka doporučeného horizontu souvisí s rizikovým profilem Fondu, 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 výkonnosti (viz informace uvedené výše).

8. JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Investor má možnost podat stížnost či reklamaci následujícími způsoby:

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