

# Sdělení klíčových informací

## WOOD & COMPANY Realitní

### – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s., CZK třída

#### 1. ÚČEL DOKUMENTU

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	<b>Název produktu:</b>	<b>WOOD &amp; Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD &amp; Company investiční společnost, a.s., CZK třída</b>
2.2	<b>Tvůrce produktu:</b>	<b>WOOD &amp; Company</b> investiční společnost, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ 60 19 24 45 (dále jen „Společnost“).
2.3	<b>ISIN:</b>	CZ0008477551
2.4	<b>Internetové stránky:</b>	<a href="http://www.woodis.cz">www.woodis.cz</a>
2.5	<b>Pro další informace:</b>	(+420) 222 096 111 nebo pište na e-mail: <a href="mailto:fondy@wood.cz">fondy@wood.cz</a>
2.6	<b>Příslušný dohledový orgán:</b>	Česká národní banka (Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, <a href="http://www.cnb.cz">www.cnb.cz</a> ) je odpovědná za dohled nad WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s. ve vztahu ke sdělení klíčových informací.
2.7	<b>Datum vypracování klíčových informací / datum poslední úpravy:</b>	15. června 2023

#### 3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

##### 3.1 Typ

Otevřený podílový fond, a to speciální fond kolektivního investování, který je dle metodiky klasifikace fondů AKAT ČR globálním speciálním fondem nemovitostí.

##### 3.2 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 podílových listů může být ukončena dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí ze strany investora nebo též Společnosti, a to s uvedením nebo bez uvedením důvodu. Práva investora trvají i po ukončení smluvního vztahu, zejména pak právo na odkoupení podílových listů.

##### 3.3 Cíle

Cílem Fondu je zhodnocení podílových listů Fondu v dlouhodobém časovém horizontu prostřednictvím investiční strategie zaměřené na přímé nebo nepřímé investice do Nemovitostí či výstavby nemovitostí včetně bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v Nemovitostních společnostech, poskytování úvěrů Nemovitostním společnostem a další doplňující investice. Fond investuje v regionu střední a východní Evropy, zejména pak v České republice, Polsku a na Slovensku s možností investic v celé Evropské Unii. Fond je aktivně spravován.

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 používat repo obchody a deriváty pouze za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro fond.

Návratnost investovaných prostředků není zaručena a je závislá na cenách podkladových aktiv, které jsou ovlivněny zejména vývojem globálních finančních trhů a ekonomickým prostředím. S ohledem na tento profil rizik je doporučená doba držení investice nejméně 5 let. Podílové listy jsou vydávány a odkupovány jednou měsíčně za aktuální hodnotu stanovenou podle statutu fondu.

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

##### 3.4 Zamýšlený retailový investor

Fond je určený pro investory s alespoň základními znalostmi a zkušenostmi v oblasti investování, kteří jsou připraveni nést riziko dočasných období negativního vývoje hodnoty podílového listu a případně i potenciální ztráty z investice. Proto je doporučená doba držení investice je 5 let. Investice do fondu by neměla tvořit podstatnou část portfolia investora, které by mělo být dostatečně diverzifikované napříč investičními nástroji s různým typem výnosu, rizika a likvidity.

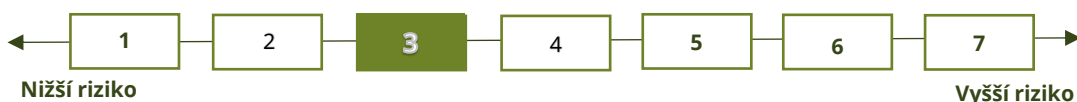
##### 3.5 Další informace

Depozitářem Fondu 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 Fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Společnosti jsou k dispozici na webových stránkách [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz) a každý upisovatel podílových listů je může dále bezúplatně získat v sídle Společnosti či zasláním v elektronické podobě na základě žádosti zaslání na e-mail [fondy@wood.cz](mailto:fondy@wood.cz), a to v české a anglickém jazyce. Stejným způsobem lze získat i další informace o Fondu.

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

##### 4.1 Souhrnný 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 3 ze 7, což je středně nízká třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na středně nízkou úroveň a je nepravděpodobné, že nepříznivé tržní podmínky ovlivní naši kapacitu Vám zaplatit.

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 dotyčnými dvěma měnami. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli zvažováno.** Fond nezahrnuje věcně významné riziko likvidity.

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

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

#### 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:		250 000 CZK	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let
<b>Minimální</b>	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
<b>Stresový</b>	<b>Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	<b>217 380 Kč</b>	<b>197 990 Kč</b>
	Průměrný každoroční výnos	-13,0 %	-4,6 %
<b>Nepříznivý</b>	<b>Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	<b>227 760 Kč</b>	<b>223 150 Kč</b>
	Průměrný každoroční výnos	-8,9 %	-2,2 %
<b>Umírněný</b>	<b>Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	<b>234 200 Kč</b>	<b>262 320 Kč</b>
	Průměrný každoroční výnos	-6,3 %	1,0 %
<b>Příznivý</b>	<b>Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	<b>246 700 Kč</b>	<b>280 400 Kč</b>
	Průměrný každoroční výnos	-1,3 %	2,3 %

- K nepříznivému scénáři došlo u investice mezi 03/2022 a 04/2023.
- K umírněnému scénáři došlo u investice mezi 11/2016 a 11/2021.
- K příznivému scénáři došlo u investice mezi 11/2017 a 11/2022.

## 5. CO SE STANE, KDYŽ WOOD & COMPANY INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S. NENÍ SCHOPNA USKUTEČNIT VÝPLATU?

Peněžní i majetkové účty zřizuje a vede jménem Depozitář a jsou odděleny od majetku Společnosti i depozitáře. Případná insolvence Společnosti 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

Osoba Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu a 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,

#### JEDNORÁZOVÁ INVESTICE 250 000 Kč

Scénáře	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let (doporučená doba držení)
<b>Náklady celkem</b>	<b>27 294 Kč</b>	<b>49,959 Kč</b>
Dopad ročních nákladů (*)	10,9 %	4,1 %

(\*) 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 5,1 % před odečtením nákladů a 1,0 % 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
<b>Náklady na vstup</b>	3 % z částky, které zaplatíte při vstupu do investice. Údaj vychází z maximální výše vstupního poplatku, skutečnou výši určuje distributor produktu.	7 500 Kč
<b>Náklady na výstup</b>	10 % z částky, které zaplatíte při vstupu do investice. Údaj vychází z maximální výše vstupního poplatku.	11 721 Kč
Průběžné náklady účtované každý rok		
<b>Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady</b>	2,5 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad Společnosti.	6 063 Kč
<b>Transakční náklady</b>	0,05 % 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.	118 Kč
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
<b>Výkonnostní poplatky</b>	0,8 % z hodnoty Vaší investice za rok. Dopad výkonnostního poplatku, který inkasujeme z čistého zhodnocení Vaší investice, pokud měl produkt kladnou výkonnost. Jedná se o odhad Společnosti.	1 892 Kč
<b>Odměny za zhodnocení kapitálu</b>	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 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.

O odkup podílových listů fondu lze požádat kdykoliv. Při odkupu bude investorovi stržen výstupní poplatek ve výši 0–10 % v závislosti na délce držení investice. 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](mailto:fondy@wood.cz)
- telefonicky na číslo +420 222 096 111;
- poštou na adresu sídla Společnosti: WOOD & Company investiční společnost, a.s., Palladium, náměstí Republiky 1079/1a 110 00 Praha 1;
- osobně v sídle Společnosti.

Postup pro podávání stížností a reklamací zákazníků, jakož i postup pro jejich vyřizování je upraven v Reklamačním řádu dostupném na webových stránkách Společnosti [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz) a na vyžádání na e-mailové adrese [fondy@wood.cz](mailto:fondy@wood.cz) nebo v sídle Společnosti.

Investor je oprávněn podat stížnost na postup Společnosti 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 Společnosti, 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 tohoto Sdělení klíčových informací a údaje o výkonnosti v minulosti je možné nalézt na [www.woodis.cz](http://www.woodis.cz). Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí.