

PŘÍLOHA Č. 3 – WOOD & COMPANY AUP BRATISLAVA PODFOND

1. IDENTIFIKACE PODFONDU

Název podfondu zní: WOOD & Company AUP Bratislava podfond („Podfond“).

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- (a) pro AUP Bratislava podfond EUR třídu: CZ0008044914
- (b) pro AUP Bratislava podfond CZK třídu: CZ0008045523

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 21. února 2020.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Investiční akcie Podfondu nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

2. INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 2.1 Investičním cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií koncentrovanou na podíl na Nemovitostní společnosti, v jejímž vlastnictví je majoritní podíl na obchodním centru Aupark v Bratislavě na Slovensku („AUPARK“). Podfond vydává Třídu denominovanou v eurech (AUP Bratislava podfond EUR třída) a Třídu denominovanou v korunách českých (AUP Bratislava podfond CZK třída). Měnové riziko AUP Bratislava podfond EUR třídy a AUP Bratislava podfond CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je minimálně 10 let. Cílem Podfondu je dlouhodobě aktivně a efektivně se spolupodílet na správě AUPARKu s cílem využít jeho růstového potenciálu. Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení. Podfond, mimo jiné, sleduje v rámci svých investic a správy svých aktiv environmentální vlastnosti, přičemž identifikací a řešením environmentálních rizik usiluje o zvýšení udržitelnosti, odolnosti a dlouhodobé hodnoty svého nemovitostního portfolia a zároveň usiluje o minimalizaci negativního dopadu na životní prostředí a sociální hodnoty. Investičním cílem je (i) zhodnocení Investičních akcií Podfondu investiční strategií zaměřenou na akvizici a následnou správu Nemovitostní společnosti, a to s dlouhodobým horizontem, a (ii) průběžné vyplácení Dividend investorům z výnosů Nemovitostní společnosti.
- 2.2 Výnosy Podfondu budou zejména vypláceny jako Dividendy vlastníkům Investičních akcií, ale mohou být také částečně reinvestovány.
- 2.3 Výkonnost portfolia Podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu.
- 2.4 Do jmění Podfondu lze nabýt:
- (a) zejména účasti v Nemovitostních společnostech, přičemž Podfond může investovat do koncentrovaného portfolia pouze jedné Nemovitostní společnosti,
 - (b) dluhové nástroje vydané Nemovitostní společností nebo jinou společností ze skupiny Nemovitostní společnosti,
 - (c) pohledávky z úvěrů a zápůjček poskytnutých Nemovitostní společností nebo jiné společnosti ze skupiny Nemovitostní společnosti,
 - (d) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),
 - (e) finanční deriváty,
 - (f) nástroje peněžního trhu.
- 2.5 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. a) lze investovat až 100 % majetku Podfondu
- 2.6 Do majetkových hodnot uvedených v článku 2.4 písm. b) až f) lze souhrnně investovat až 70 % majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v Nemovitostní společnosti může tento podíl krátkodobě dosáhnout až 100 % majetku Podfondu.

- 2.7 Součet investic aktiv, které nesplňují podmínky podle §17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 2.8 Podfond nemusí dodržet limit uvedený v článku 2.6, a to při vydávání a odkupování Investičních akcií. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu připsání částky odpovídající ceně vydávaných Investičních akcií musí být investovány bez zbytečného odkladu po vydání Investičních akcií Podfondu, avšak s ohledem na dobu nutnou k nalezení vhodné investiční příležitosti odpovídající investiční strategii Podfondu. Vklady převyšující stanovený limit z důvodu shromáždění peněžních prostředků k zajištění finančního vypořádání odkupu Investičních akcií musí být zaslány na účet Investora ve stanovené lhůtě.
- 2.9 Na účet Podfondu lze sjednat finanční derivát nepřijatý k obchodování, jestliže
- (a) hodnotou, k níž se vztahuje hodnota tohoto derivátu, je pouze úroková míra, měnový kurz nebo měna,
 - (b) se tento derivát oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den,
 - (c) může Fond tento derivát z vlastního podnětu kdykoliv postoupit nebo vypovědět anebo jinak ukončit za částku, které lze dosáhnout mezi smluvními stranami za podmínek, které nejsou pro žádnou ze stran významně nerovnovážné, nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu postupem stanoveným v souladu se standardní závazkovou metodou, a
- je tento derivát sjednán s protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 2.10 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou pouze repo obchody a finanční deriváty podle článku 2.9. Tyto techniky obhospodařování lze použít jen tehdy, jestliže:
- (a) jsou použity výhradně za účelem efektivního obhospodařování Fondu a za účelem snížení rizika souvisejícího s investováním na účet Podfondu, snížení nákladů souvisejících s investováním na účet Podfondu, nebo získání dodatečného kapitálu nebo dosažení dodatečných výnosů, jestliže je podstupované riziko v souladu s rizikovým profilem Podfondu,
 - (b) použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená Nařízením vlády a určená Statutem ani investiční strategie Podfondu, a
 - (c) dluhy Podfondu vyplývající z použití těchto technik jsou vždy plně kryty majetkem Podfondu.
- 2.11 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice může využívat:
- (a) metodu hrubé hodnoty aktiv,
- nebo
- (b) jinou pokročilou metodu měření rizik.
- 2.12 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku. Úročené úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % fondového kapitálu Podfondu.
- 2.13 Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.
- 2.14 Podfond umožní podřídit své půjčky jiné půjčce či úvěru, obvykle v rámci bankovního financování.
- 2.15 Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku.
- 2.16 Podfond může vydat dluhopis.
- 2.17 Za účelem efektivního obhospodařování může Podfond využívat pákového efektu. S využitím pákového efektu lze na účet Podfondu uzavřít pouze transakce, které jsou v souladu s povolenými investičními instrumenty. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 100 % fondového kapitálu Podfondu.

3. ZÁSADY PRO VÝPLATU DIVIDENDY

- 3.1 Podfond vyplácí Dividendy s pololetní frekvencí. Rozhodným dnem pro výplatu Dividendy jsou 30. 6. a 31. 12. Dividendy náleží Investorům, kteří k rozhodnému dni vlastní Investiční akcie Podfondu.

- 3.2 Dividenda bude vyplácena formou bezhotovostní platby, a to na účet, který písemně určí Investor nebo Obchodník s cennými papíry vedoucí Navazující evidenci, vždy do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po rozhodném dni.
- 3.3 O výši Dividendy rozhoduje představenstvo Fondu. Cílem je dosažení výplaty pravidelných Dividend. Výše Dividendy však bude ovlivňována realizovanými zisky ve Fondu a dalšími okolnostmi. Dividenda není zaručena a může být i nulová. Výplata Dividendy sníží hodnotu Investičních akcií Podfondu.
- 3.4 Výplata Dividendy probíhá bez ohledu na výsledek hospodaření Podfondu.
- 3.5 Výplata Dividendy je zdaněna v souladu s platnými daňovými zákony.
- 3.6 Nárok na výplatu Dividendy se promlčuje uplynutím promlčecí doby, která činí 4 roky. Promlčecí doba počíná běžet ode dne, kdy měl být závazek vyplatit Dividendu splněn.

4. TŘÍDY

- 4.1 Společnost k Podfondu vydává dvě Třídy, a to
 - (a) Třídu vydanou v EUR: AUP Bratislava podfond EUR třída („EUR Třída“),
 - (b) Třídu vydanou v CZK: AUP Bratislava podfond CZK třída („CZK Třída“).
- 4.2 Investor je oprávněn požádat představenstvo Společnosti o výměnu Investičních akcií jedné třídy za Investiční akcie druhé třídy. Představenstvo rozhodne o výměně Investičních akcií k datu nejbližšího ocenění Investičních akcií Podfondu. Investiční akcie budou vyměněny v poměru odpovídajícímu poměru hodnot Investičních akcií relevantních tříd na základě měnového kursu ČNB k okamžiku, k němuž se aktuální hodnota vypočítává. Na výměnu Investor nemá právní nárok.

5. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ A VÝPLATA PODÍLŮ NA ZISKU NEBO VÝNOSECH SPECIFICKÉ PRO PODFOND

- 5.1 Pro každou Třídu jsou fondový kapitál Třídy a Hodnota Investiční akcie Třídy stanovovány v měně Třídy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie Třídy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této Třídy, stanoví se Hodnota Investiční akcie této Třídy jako Hodnota Investiční akcie druhé Třídy přepočtená do měny této Třídy měnovým kursem ČNB ke Dni ocenění.
- 5.2 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze EUR Třídy nebo Investiční akcie obou Tříd, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{EUR;t} = w_{EUR;t-1} * \frac{1 + \frac{K_{EUR,t}}{w_{EUR;t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{CZK;t} = (1 - w_{EUR;t})$$

Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze CZK Třídy, potom jsou váhy Tříd dány vzorci:

$$w_{CZK;t} = w_{CZK;t-1} * \frac{1 + \frac{K_{CZK,t}}{w_{CZK;t-1} * AV_{t-1}}}{1 + \frac{K_{EUR,t} + K_{CZK,t}/FX_{t-1}}{AV_{t-1}}}$$

$$w_{EUR;t} = (1 - w_{CZK;t})$$

AV_{t-1} Fondový kapitál ke dni $t - 1$ před zahrnutím položek:

$$\Delta DPP_{T-1}, FMP_{EUR;T-1}, FMP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}, VO_{EUR;t-1}, VO_{CZK;t-1}/FX_{t-1}, \Delta Z_{CZK;T-1}/FX_{t-1}, \Delta DP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$$

$$AV_{t-1} = NAV_{t-1} + \Delta DPP_{T-1} + FMP_{EUR;T-1} + VO_{EUR;t-1} + (FMP_{CZK;T-1} + VO_{CZK;t-1} - \Delta Z_{CZK;T-1} + \Delta DP_{CZK;T-1})/FX_{t-1}$$

$$K_{EUR,t} = S_{EUR;T} - R_{EUR;T} - D_{EUR;T-1} - FMP_{EUR;T-1} - \Delta VOK_{EUR;T-1}$$

$$K_{CZK,t} = S_{CZK;T} - R_{CZK;T} - D_{CZK;T-1} - FMP_{CZK;T-1} - \Delta VOK_{CZK;T-1} + \Delta Z_{CZK;T-1} - \Delta DP_{CZK;T-1}$$

K_{EUR}	vybrané položky EUR Třídy pro výpočet vah,
K_{CZK}	vybrané položky CZK Třídy pro výpočet vah,
t	den aktuálního ocenění majetku a dluhů Podfondu,
$t - 1$	den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem t ,
$t - 2$	den předchozího ocenění majetku a dluhů Podfondu před dnem $t - 1$,
T	období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem t ,
$T - 1$	období počínající následujícím dnem po dni $t - 2$ a končící dnem $t - 1$,
w_{EUR}	váha EUR Třídy,
w_{CZK}	váha CZK Třídy,
S_{EUR}	hodnota úpisů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),
S_{CZK}	hodnota úpisů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),
R_{EUR}	hodnota odkupů Investičních akcií EUR Třídy (v EUR),
R_{CZK}	hodnota odkupů Investičních akcií CZK Třídy (v CZK),
D_{EUR}	hodnota Dividend, na jejichž výplatu vznikl nárok v EUR Třídě (v EUR),
D_{CZK}	hodnota Dividend, na jejichž výplatu vznikl nárok v CZK Třídě (v CZK),
FMP_{EUR}	aliquotní výše fixního manažerského poplatku EUR Třídy (v EUR),
FMP_{CZK}	aliquotní výše fixního manažerského poplatku CZK Třídy (v CZK),
VOK_{EUR}	výkonnostní odměna EUR Třídy (v EUR) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni $t - 1$,
VOK_{CZK}	výkonnostní odměna CZK Třídy (v CZK) k poslednímu dni předchozího rozhodného období, pokud je tento den roven dni $t - 1$,
VO_{EUR}	výkonnostní odměna EUR Třídy v aktuálním rozhodném období (v EUR),
VO_{CZK}	výkonnostní odměna CZK Třídy v aktuálním rozhodném období (v CZK),
ΔZ_{CZK}	změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),
ΔDP_{CZK}	změna výše daňové povinnosti plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),
FX	měnový kurz CZK/EUR dle ČNB,
NAV	Fondový kapitál (v EUR),
ΔDPP	změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v EUR) po odečtení $\Delta DP_{CZK}/FX$.

- 5.3 Pro první stanovení Fondového kapitálu, budou-li současně vydány Investiční akcie obou Tříd, se váhy Tříd stanoví poměrem objemu vydaných Investičních akcií EUR Třídy a objemu vydaných akcií CZK Třídy, přepočteným do EUR měnovým kursem ČNB ke dni 26. ledna 2021. Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy, které jsou dány následujícími vzorci:

$$NAV_{EUR,t} = AV_t * w_{EUR;t} - FMP_{EUR;T} - VO_{EUR;t} - \Delta DPP_T * w_{EUR;t}$$

$$NAV_{CZK,t} = AV_t * w_{CZK;t} * FX_t - FMP_{CZK;T} - VO_{CZK;t} + \Delta Z_{CZK;T} - \Delta DP_{CZK;T} - \Delta DPP_T * w_{CZK;t} * FX_t$$

AV_t	Fondový kapitál ke dni t před zahrnutím položek: $\Delta DPP_T, FMP_{EUR;T}, FMP_{CZK;T}/FX_t, VO_{EUR;t}, VO_{CZK;t}/FX_t, \Delta Z_{CZK;T}/FX_t, \Delta DP_{CZK;T}/FX_t$
NAV_{CZK}	fondový kapitál CZK Třídy (v CZK)
NAV_{EUR}	fondový kapitál EUR Třídy (v EUR)

- 5.4 Fondový kapitál je potom roven součtu fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy.

$$NAV_t = NAV_{EUR,t} + NAV_{CZK,t}/FX_t$$

6. RIZIKOVÝ PROFIL

- 6.1 Hodnota Investiční akcie může v čase stoupat i klesat v závislosti na skladbě majetku Podfondu, v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů a dalších faktorech. Podfond neručí za návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Fond zaručit dosažení stanovených cílů. Fond upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.
- 6.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná nejen ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 5 let.
- 6.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
- (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
- (i) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží,
 - (ii) výpadky plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí – k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podfondu může dojít v souvislosti s negativní situací na trhu nemovitostí, případně v důsledku platební neschopnosti nájemce. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podfondu.
 - (iii) právní riziko – spočívá v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí a Nemovitostních společností nabytých do majetku Podfondu, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, předkupního práva apod.
 - (iv) riziko spojené s dluhovým financováním – s ohledem na možnost financování akvizic či výstavby nemovitostí úvěrem či zápůjčkou dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek Podfondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku Podfondu. Přijaté externí financování je zpravidla zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru nebo zápůjčky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti externí financování splácet je možné přijít o majetek Nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.
 - (v) další nemovitostní rizika – souvisí především s vyšším rizikem správného ocenění nemovitosti. V případě nemovitostí se zpravidla jedná o investice s dlouhodobým horizontem, u kterých hrozí zvýšené politické riziko a také vyšší riziko snížené likvidity investice.
 - (vi) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Fondem, ačkoliv finální hodnota aktiva je určena pouze jeho prodejní cenou. Pokud by se ukázalo, že je ocenění provedené nezávislým kvalifikovaným znalcem odlišné od prodejní ceny aktiva, mohla by mít tato skutečnost nepříznivý vliv na čistou hodnotu aktiv Podfondu.
 - (vii) rizika týkající se udržitelnosti – spočívají zejména v potenciální nepřesnosti shromažďovaných údajů vůči realitě, poruše technologického vybavení nemovitostí, selhání nastavených procesů týkajících se udržitelného chování či náhlého zvýšení nákladů na provoz nebo údržbu nemovitostí v důsledku extrémního počasí nebo negativních klimatických změn. Pokud by tyto události nastaly, mohlo by dojít ke zkreslení či nedodržení prosazovaných environmentálních nebo sociálních vlastností, což by mohlo mít negativní vliv na hodnotu Investičních akcií.
- (b) Ostatní rizika
- (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu;
 - (ii) úvěrové 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 nástrojů vydaných širokým spektrem emitentů bez omezení jejich ratingem,

- (iii) riziko vypořádání – souvisí s nedodáním nakoupených investičních nástrojů protistranou nebo nezaplacením, případně zdržením transakce. Výběr protistran je omezen na kvalitní banky a kvalitní finanční společnosti, které splňují nároky státních dohledových orgánů a disponují potřebnými legislativními a kvalifikačními předpoklady,
- (iv) riziko operační – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Patří sem též riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Podfondem,
- (v) riziko nedostatečné likvidity – spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu nebude zpeněženo včas a za přiměřenou cenu a že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům ze žádosti o odkoupení Investičních akcií. Z těchto důvodů investoři nesou riziko pozastavení vydávání a odkupování Investičních akcií,
- (vi) měnové riziko – souvisí s tím, že Podfond může investovat do nemovitostí nebo investičních nástrojů v jiné měně, než je měna dané Třídy Podfondu a dojde ke změně hodnoty majetku Podfondu nebo hodnoty Investiční akcie v důsledku pohybu devizových kurzů,
- (vii) riziko spojené s deriváty – souvisí zejména se změnou tržních cen podkladových aktiv; souvisejícími riziky je riziko likvidity, riziko protistrany a riziko možné progresivní závislosti na ceně podkladového aktiva, kdy malá počáteční investice otevírá prostor nejen pro značné zisky, ale i ztráty,
- (viii) riziko koncentrace – vyplývá z možného soustředění majetku Podfondu do investic v konkrétním regionu, sektoru či úzké skupině emitentů nebo do jediného aktiva,
- (ix) riziko pákového efektu – souvisí s využitím cizího kapitálu k dalším investicím do majetku Podfondu. Pákový efekt může výkonnosti Podfondu zvýšit, avšak při nepříznivém vývoji může naopak výkonnost Podfondu snížit,
- (x) riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast – spočívá v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku).

6.4 Používání a sjednávání repo obchodů při obhospodařování Podfondu a postupy měření a snižování rizika plynoucího z použití těchto technik, nejsou-li ve Statutu upraveny výslovně, se řídí Nařízením vlády. Repo obchod nesmí být sjednán způsobem nebo za účelem obcházejícím investiční strategii Podfondu nebo pravidla upravená Statutem a Nařízením vlády.

7. POPLATKY A NÁKLADY

A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

7.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován pro každou Třidu, a to vždy ke každému ocenění majetku a dluhů Třídy, a to od prvního ocenění majetku a dluhů Třídy. Fixní manažerský poplatek ve výši 1,5 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,015 * \frac{n}{x}$$

t	den aktuálního ocenění majetku a dluhů Třídy,
$t - 1$	den předchozího ocenění majetku a dluhů Třídy před dnem t ,
T	období počínající následujícím dnem po dni $t - 1$ a končící dnem t ,
FMP	fixní manažerský poplatek,
N	celkový počet Investičních akcií Třídy,

$NAUV$ fondový kapitál Třídy připadající na jednu Investiční akcii Třídy,
 n počet dní v období T ,
 x počet dní v daném roce.

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena pololetně.

7.2 Výkonnostní odměna je stanovena pro každou Třidu, a to progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti Třídy, která je pro tento účel určena následovně:

(a) Pokud je y menší než 365 je hrubá výkonnost třídy určena vzorcem:

$$r_t = \frac{GAUV_t + \sum_{i=1}^t DUV_i}{GAUV_m} - 1$$

(b) Pokud je y větší než 365 je hrubá výkonnost třídy určena vzorcem:

$$r_t = \sqrt[y/365]{\frac{GAUV_t + \sum_{i=1}^t DUV_i}{GAUV_m}} - 1$$

m poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií),
 r hrubá výkonnost Třídy,
 y Počet dní od dne m do dne t
 DUV_i Dividenda připadající na jednu Investiční akcii Třídy, na jejíž výplatu vznikl nárok v den i po dni m ,
 $GAUV$ fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny připadající na jednu Investiční akcii Třídy,
 DUV_i Dividenda připadající na jednu Investiční akcii Třídy, na jejíž výplatu vznikl nárok v den i po dni m ,

(c) Je-li takto určená hrubá výkonnost r_t rovna nebo nižší než 10 %, je výkonnostní odměna určena částkou rovnou 10 % ze zisku dle následujícího vzorce:

$$VO_t = 0,1 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)]; 0 \right\}$$

(d) Je-li r_t větší než 10 %, je výkonnostní odměna určena součtem částky rovné 10 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti 10 % a částky rovné 15 % ze zisku odpovídajícímu hrubé výkonnosti nad 10 %, a to dle vzorce:

$$VO_t = 0,10 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)] * \frac{0,1}{r_t}; 0 \right\} +$$

$$+ 0,15 * \max \left\{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i - D_i)] * \frac{(r_t - 0,1)}{r_t}; 0 \right\}$$

VO výkonnostní odměna,
 GAV fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny,
 S_i hodnota úpisů Investičních akcií Třídy v den i po dni m ,
 R_i hodnota zpětných odkupů Investičních akcií Třídy v den i po dni m ,
 D_i hodnota Dividend v Třídě, na jejichž výplatu vznikl nárok v den i po dni m .

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t + \sum_{i=1}^t DUV_i \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

- 7.3 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 1 742 EUR, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc.
- 7.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond.
- 7.5 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfonde jsou uvedené v části 11 Statutu; vedle poplatků a nákladů zde uvedených mohou dále v souvislosti s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí a/nebo účastí v Nemovitostních společnostech vznikat další náklady hrazené rovněž z majetku Podfonde, a to zejména související právní a jiné poradenské služby, náklady na audit, poplatky katastru nemovitostí, náklady spojené s činností realitních zprostředkovatelů, energie, služby, údržba, opravy, pojištění, development, provozní náklady, náklady na due diligence.

B. Poplatky hrazené investorem

- 7.6 Při vydávání Investičních akcií je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 7.7 Při odkupu Investičních akcií Podfonde může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vzniku Podfonde je podána žádost o odkup. Dále uvedené hodnoty v procentech představují výši výstupního poplatku jako procentuální části peněžitého protiplnění, vyplaceného Investorovi za odkoupení Investičních akcií:
- (a) 3 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií od uplynutí pěti (5) let od vzniku Podfonde do 31. prosince 2025 (včetně),
 - (b) 2 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií v období od 1. ledna 2026 do 31. prosince 2026 (včetně),
 - (c) 1 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií po 1. lednu 2027 (včetně).

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + s}$$

NCF čistá vyplacená částka Investorovi (EUR),
N počet odkupovaných Investičních akcií,
NAUV fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfonde,
s výše výstupního poplatku (srážky) v procentech.

Výstupní poplatek je příjmem Podfonde.

Výměna Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfonde není považována pro účely výpočtu výstupního poplatku za novou investici a zůstává zachováno původní Datum investice.

- 7.8 Při výměně Investičních akcií jedné Třídy za Investiční akcie jiné Třídy stejného Podfonde je účtován poplatek 1 % z Hodnoty Investičních akcií, které jsou takto vyměněny. Čistá převedená částka je dána následujícím vzorcem:

$$NCF = \frac{N * NAUV}{1 + 0,01}$$

NCF čistá převedená částka (EUR),
N počet vyměňovaných Investičních akcií,
NAUV fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Třídy.

8. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

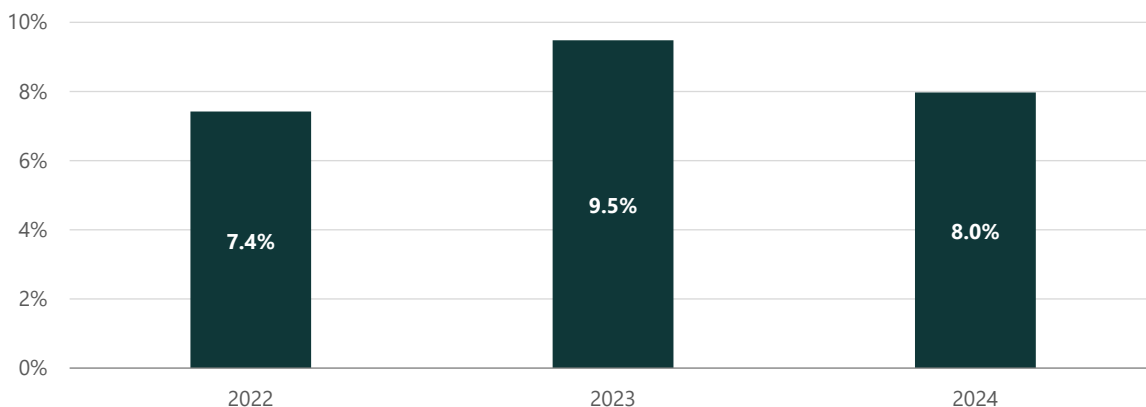
- 8.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, je stanovena na 1 EUR v případě EUR Třídy a v případě CZK Třídy jako ekvivalent v českých korunách odpovídající 1 EUR podle ČNB kurzu CZK/EUR k poslednímu dni lhůty podle 10.11 (d) Statutu. Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 7.6 této Přílohy.
- 8.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně 2x ročně, a to ke dni 30. 6. a 31. 12. kalendářního roku. K prvnímu ocenění Podfondu dojde se zahájením jeho investiční činnosti (předpokládá se po první investici do Nemovitostní společnosti). Oceňování Nemovitostních společností je provedeno na základě podkladů, zejména znaleckých posudků, které byly vyhotoveny ke dni, od kterého uplynulo maximálně 6 (šest) měsíců. Podle potřeby Administrátor zajistí Mimořádné ocenění Podfondu dle bodu 9.6 Statutu. Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce šestého kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 8.3 Úvěry poskytnuté jednotlivým Nemovitostním společnostem z majetku Podfondu se oceňují jejich nominální hodnotou. Reálná hodnota derivátů používaných k zajištění úrokových rizik (například úrokových swapů a jiných instrumentů) nebo přecenění úvěrů poskytnutých jednotlivým Nemovitostním společnostem z majetku Podfondu s pevnou úrokovou sazbou se do hodnoty Fondového kapitálu Podfondu nezahrnuje. Od data účinnosti tohoto odstavce (31. 12. 2023) do data ocenění k 31. 12. 2026 se na Podfond vztahuje přechodné období, kdy bude hodnota těchto derivátů a přecenění těchto úvěrů z hodnoty Fondového kapitálu odstraněna. Metodické postupy a specifika vztahující se k odstranění hodnoty těchto derivátů a tohoto přecenění z hodnoty Fondového kapitálu budou stanoveny ve vnitřním předpisu Fondu, kterým se řídí oceňování majetku a dluhů v Podfondu.
- 8.4 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny za obvyklých podmínek ve lhůtě šesti (6) měsíců od prvního ocenění Podfondu následujícího po doručení žádosti dle Smlouvy, nejdéle pak do dvou (2) let od doručení žádosti. Po dobu pěti (5) let od vzniku Podfondu se Investiční akcie neodkupují.
- 8.5 Fond může pozastavit v souladu se Zákonem vydávání nebo odkupování Investičních akcií Podfondu až na dobu dvou (2) let, je-li to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů Investorů.

9. HISTORICKÁ VÝKONNOST

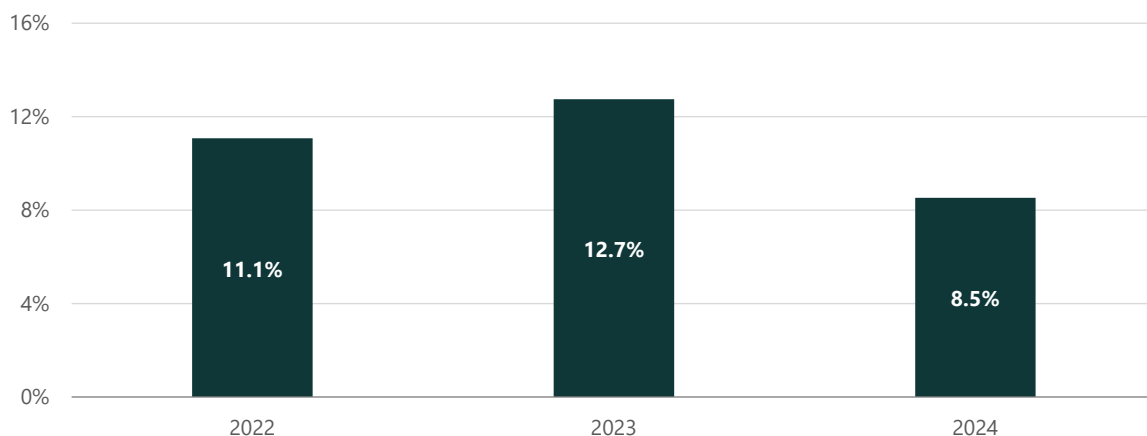
- 9.1 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená. Na grafu je znázorněna čistá výkonnost Podfondu, zohledňující vliv všech nákladů.

Podfond vznikl 21. února 2020, hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.

A. Historická výkonnost u AUP Bratislava podfond EUR třídy



B. Historická výkonnost u AUP Bratislava podfond CZK třídy



10. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI

- 10.1 Tento Podfond prosazuje kromě jiných vlastností také environmentální vlastnosti ve smyslu čl. 8 SFDR regulace. V souladu se SFDR regulací Podfond předkládá informace v souvislosti s udržitelností níže v Příloze 3a Statutu.

V Praze dne 1. prosince 2025

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.



Název produktu: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company AUP Bratislava podfond (dále jen “**Podfond**” nebo také “**finanční produkt**”)

Identifikační číslo právnické osoby:
315700X6R2DDKY55V775

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Má tento finanční produkt cíl udržitelných investic?



Ano



Ne



Bude provádět **udržitelné investice s environmentálním cílem** v minimální výši ____%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Bude provádět **udržitelné investice se sociálním cílem** v minimální výši ____%



Prosazuje **environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesleduje cíl udržitelných investic, bude mít udržitelné investice v minimální výši ____%, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazuje E/S vlastnosti, ale **nebude provádět žádné udržitelné investice**

Jaké environmentální a/nebo sociální vlastnosti tento finanční produkt prosazuje?

Finanční produkt prosazuje následující environmentální vlastnosti:

- Podpora energetické efektivity budovy – finanční produkt usiluje o snížení a optimalizaci provozní spotřeby energií
- Odpovědné hospodaření s vodou – zahrnuje opatření a strategie vedoucí k efektivnímu, udržitelnému a odpovědnému využívání vodních zdrojů s cílem minimalizovat plýtvání vodou a chránit ekosystémy spojené s vodními zdroji.
- Šetrné nakládání a aktivní třídění odpadů – představuje systematický přístup k minimalizaci odpadů, podporující efektivní třídění a opětovné využívání materiálů s cílem snížit negativní dopady na životní prostředí.
- Snížování emisí skleníkových plynů – spočívá v optimalizaci technologické stránky budov zahrnuje implementaci energeticky efektivních systémů a inovativních technologií s cílem minimalizovat celkové emise a přispět k udržitelnějšímu provozu stavebních objektů.

V sociálním kontextu produkt sleduje vlastnosti odpovědného zaměstnavatele, udržuje dlouhodobé a korektní vztahy se zainteresovanými stranami (investory, klienty, nájemci, bankami atd.) a klade důraz na transparentnost a pravidelné zveřejňování informací.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

● **Jaké ukazatele udržitelnosti se používají k měření toho, zda byly dosaženy jednotlivé environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?**

K měření dosažených environmentálních vlastností finančního produktu se používají následující ukazatele:

- Energetická intenzita - měření efektivity využívání energie • Elektrická intenzita – měření spotřeb elektřiny
- Uhlíková intenzita - hodnocení množství emisí skleníkových plynů
- Vodní intenzita – měření účinného využívání vodních zdrojů
- Odpadová intenzita – poskytování informací o generování odpadu

Taxonomie EU stanoví zásadu “významně nepoškozovat”, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii EU.

Zásada “významně nepoškozovat” se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.



Zohledňuje tento finanční produkt hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

☐ Ano, _____

☒ Ne, a to z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů.



Jakou investiční strategii tento finanční produkt uplatňuje?

Cílem je zhodnocení Investičních akcií Podfondu skrze investiční strategii koncentrovanou na podíl na Nemovitostní společnosti, v jejímž vlastnictví je majoritní podíl na obchodním centru Aupark v Bratislavě na Slovensku (dále jen „AUPARK“). Podfond vydává Třidu denominovanou v eurech (AUP Bratislava podfond EUR třída) a Třidu denominovanou v korunách českých (AUP Bratislava podfond CZK třída). Cílem Podfondu je se dlouhodobě aktivně a efektivně spolupodílet na správě AUPARKu s cílem využít jeho růstového potenciálu. Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení.

Investiční strategie představuje vodítko pro investiční rozhodnutí na základě faktorů, jako jsou investiční cíle a tolerance rizik.

Mezi **postupy řádné správy a řízení** patří řádné struktury řízení, vztahy se zaměstnanci, odměňování zaměstnanců a dodržování daňových předpisů.

Jaké jsou závazné prvky investiční strategie, které se používají k výběru investic za účelem dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných tímto finančním produktem?

Výběr investic ovlivňuje proces Due Diligence. Při nových akvizicích zahrnuje podrobné prověrky v oblastech finanční, daňové, komerční, právní, technické a environmentální. Taková analýza poskytuje investorovi detailní pohled na to, jak projekt splňuje stanovená kritéria (nejen) udržitelnosti a jaké jsou možnosti pro zlepšení v delším časovém horizontu.

Investiční strategie dále přihlíží k níže uvedeným certifikacím, které umožní dosažení stanovených environmentálních a/nebo sociálních cílů.

- Certifikace BREEAM / LEED: Fond sleduje a preferuje nové projekty, které získávají tzv. "Udržitelné" certifikace BREEAM nebo LEED, což svědčí o vysokých standardech environmentální udržitelnosti a kvality staveb.

Investiční strategie dále věnuje pozornost energetickému štítku budovy (PENB), V rámci zefektivnění využívání energie, podfond, mimo jiné, vyhledává projekty u nichž technologická připravenost umožňuje např. instalaci fotovoltaických elektráren. nebo projekty využívající úsporné technologie pro vytápění, chlazení či osvětlení.

Jaká je přislíbená minimální míra omezení rozsahu investic zvažovaných před uplatněním této investiční strategie?

N/A

Jaká je politika posuzování postupů řádné správy a řízení společností, do nichž je investováno?

Politika posuzování postupů řádné správy a řízení společností zahrnuje sledování a revizi vnitřních předpisů s cílem identifikovat vysoké standardy etiky a transparentnosti. V případě akvizic se provádí se důkladný Due Diligence proces, hodnotící jak finanční, tak nefinanční aspekty investic. Kromě toho existuje politika aktivního výkonu hlasovacích práv, která umožňuje ovlivňovat rozhodování směřující k určení společností, do nichž je investováno. Dále se aplikuje politika udržitelnosti, která je k nahlédnutí na webových stránkách Podfondu.



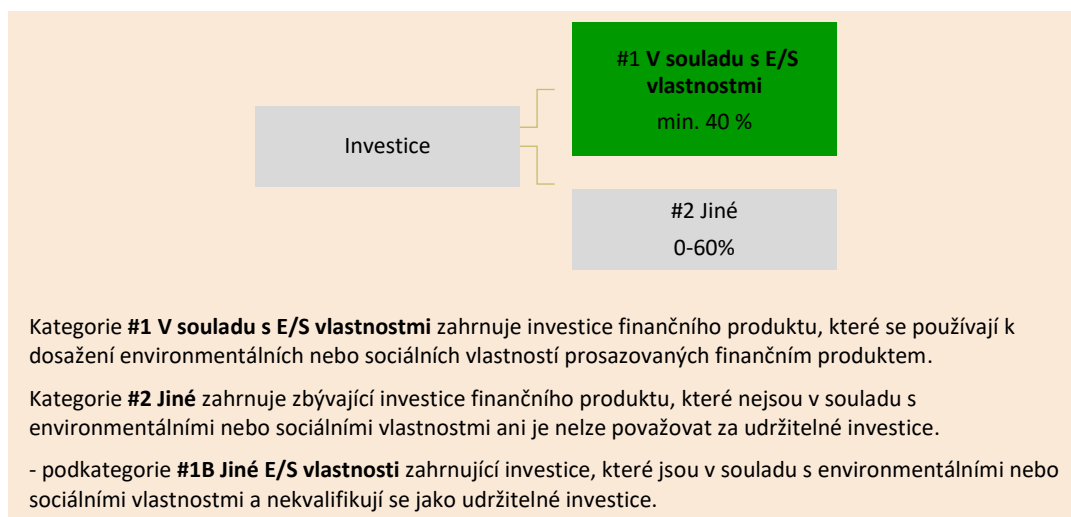
Jaká alokace aktiv je pro tento finanční produkt plánována ?

Nejméně 40 % investic je v souladu s E/S vlastnostmi, zbylé investice spadají do kategorie Jiné.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **Obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno



- **Kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **Provozních nákladů** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

Kritéria pro **fosilní plyn** zahrnují omezení emisí a přechod na obnovitelnou energii nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035, aby byla v souladu s taxonomií EU. V případě **jaderné energie** zahrnují kritéria komplexní pravidla pro bezpečnost a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálními cíli.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

Jak využití derivátů dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných daným finančním produktem?

Deriváty nejsou využívány k dosažení environmentálních nebo sociálních cílů.



V jakém minimálním rozsahu jsou udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Investuje finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹²?



Ano:



fosilní plyn

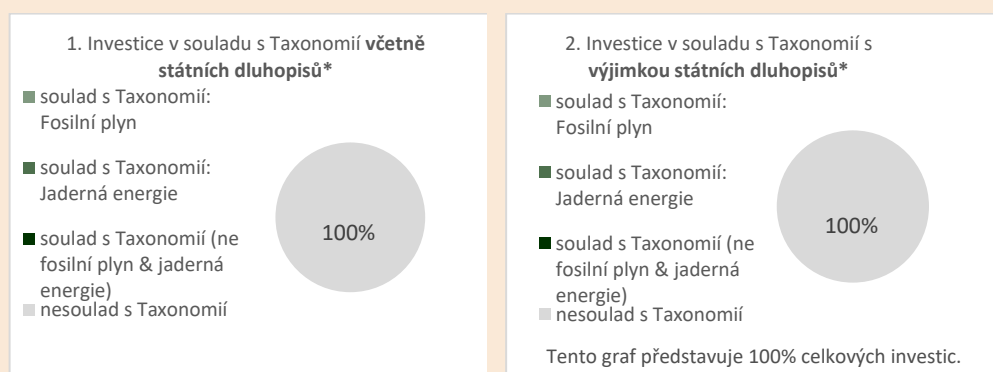


jaderná energie



Ne

Dva níže uvedené grafy ukazují zeleně minimální procento investic, které jsou v souladu s taxonomií EU. Jelikož neexistuje vhodná metodika pro stanovení souladu státních dluhopisů* s Taxonomií, první graf ukazuje soulad s Taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf ukazuje soulad s Taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu jiným než státní dluhopisy.



* Pro účely těchto grafů se "státní dluhopisy" skládají ze všech státních expozic.

¹² Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu ("zmírňování změny klimatu") a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU - viz vysvětlivka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s Taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

● **Jaký je minimální podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

Minimální podíl investic do přechodných a podpůrných činností činí 0 %.



jsou
udržitelné investice
s environmentálním
cílem, které
nezohledňují
kritéria pro
environmentálně
udržitelné
hospodářské
činnosti podle
taxonomie EU.



Jaký je minimální podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nejsou v souladu s taxonomií EU?

Podíl udržitelných investic s environmentálním cílem činí 0 %.



Jaký je minimální podíl sociálně udržitelných investic?

Minimální podíl sociálně udržitelných investic činí 0 %.



Jaké investice jsou zahrnuty do položky „#2 Jiné“, jaký je jejich účel a jsou u nich minimální environmentální nebo sociální záruky?

Jedná se o hotovost a FX. Účelem těchto investic je likvidita, nebo kurzové rozdíly. Bez minimálních environmentálních nebo sociálních záruk.



Kde najdu na internetu další informace o daném produktu?

Další informace týkající se daného produktu jsou k dispozici na webových stránkách:

[„ZDE“](#)