

PŘÍLOHA Č. 5 – WOOD & COMPANY LOGISTICS PODFOND

1. IDENTIFIKACE PODFONDU

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

Investičním akciím Podfondu je přiřazen tento ISIN: CZ0008051414.

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 26. října 2023.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

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

2. INVESTIČNÍ STRATEGIE

- 2.1 Podfond investuje do komerčních nemovitostí se zaměřením na logistické a průmyslové areály v České republice, Polsku a na Slovensku. Investiční strategie zahrnuje zejména výstavbu nových logistických a průmyslových nemovitostí a zhodnocování existujících aktiv. Investice jsou realizovány převážně v raných fázích developmentu nebo formou akvizic Nemovitostních společností, typicky ve spolupráci s etablovanými developery.
- 2.2 V rámci jednotlivých projektů se obvykle předpokládá využití externího financování do výše 65 % celkových investičních nákladů. Podfond umožňuje investorům podílet se na developerském výnosu plynoucím z investiční činnosti Podfondu a usiluje o střednědobé až dlouhodobé zhodnocování majetku Podfondu v souladu s rizikovým profilem vymezeným v části 3.3 tohoto Statutu.
- 2.3 Prodeje nemovitostí nebo účastí v Nemovitostních společnostech mohou být časovány v závislosti na tržních podmínkách s cílem maximalizovat výnos Podfondu v rámci jeho investiční strategie. V případě prodeje účasti v některé z Nemovitostních společností mohou likvidní prostředky dočasně tvořit převážnou část majetku Podfondu až do jejich opětovného zainvestování. Podfond vydává investiční akcie denominované v eurech. Doporučený investiční horizont je minimálně tři roky.
- 2.4 Investor může ukončit svou účast v Podfondu prostřednictvím žádosti o odkup investičních akcií podle podmínek uvedených ve Statutu, článek 4.7.

3. RIZIKOVÝ PROFIL

- 3.1 Hodnota Investiční akcie může v čase klesat i stoupat v závislosti na vývoji trhu nemovitostí, finančních trhů, skladbě majetku Podfondu a dalších faktorech a není zaručena návratnost původně investované částky. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trhu nemovitostí nemůže Společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Společnost upozorňuje Investory, že předchozí výkonnost Podfondu není žádnou zárukou výkonnosti v budoucím období.
- 3.2 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 3 roky.
- 3.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
 - (a) Rizika spojená s investicemi do nemovitostí a Nemovitostních společností
 - (i) tržní a cyklické riziko – trh komerčních nemovitostí podléhá cyklickému vývoji v závislosti na makroekonomických podmínkách, úrovni investiční aktivity, dostupnosti financování, vývoji úrokových měr a poptávce po logistických a průmyslových nemovitostech. Nepříznivá fáze tržního cyklu může způsobit pokles hodnoty nemovitostí v majetku Podfondu, ztížit pronájem nebo prodej projektů a vést ke snížení hodnoty majetku Podfondu.

- (ii) stavební vady nebo ekologické zátěže nemovitostí – nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží,
 - (iii) rizika spojená s výstavbou projektu/ů – souvisí především se správným provedením stavby dle schválené dokumentace, tak aby daná nemovitost mohla bezvadně sloužit svému účelu. Dalším rizikem s tím spojeným je překročení rozpočtu a tím zhoršení ekonomiky projektu. Taktéž se nedá zcela vyloučit, že při výstavbě nedojde vlivem vyšší moci (jak se například stalo v době covidové pandemie) k významnému narušení dodavatelského řetězce a tím k prodloužení doby výstavby.
 - (iv) 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.
 - (v) 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.
 - (vi) 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.
 - (vii) 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.
 - (viii) riziko ocenění nefinančních aktiv – aktiva jsou při nákupu a posléze každoročně oceněna znaleckým posudkem provedeným nezávislým kvalifikovaným znalcem vybraným Společností, 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.
 - (ix) riziko exitu/prodeje projektu/ů – trh komerčních nemovitostí podléhá cyklickému vývoji a nelze vyloučit, že v období, na kdy byl naplánován exit/prodej projektu/ů dojde k významnému utlumení prodejní aktivity a projekt bude možné prodat až v pozdějším termínu a za jiných cenových podmínkách, což by mělo vliv na hodnotu podfondu.
- (b) Ostatní rizika
- (i) tržní riziko – vyplývá z vlivu vývoje finančních trhů na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Jedná se především o akciové riziko, charakterizující vliv změny tržní ceny akcií, a úrokové riziko, charakterizující vliv změny tržních úrokových sazeb na tržní ceny dluhových instrumentů,
 - (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 žádostí 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 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).

3.4 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.

3.5 Rizika týkající se udržitelnosti – Podfond má za to, že rizika týkající se udržitelnosti nejsou relevantní vzhledem ke skutečnosti, že k posouzení rizik týkajících se udržitelnosti neexistují relevantní údaje za dané referenční období.

4. POPLATKY A NÁKLADY

A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

4.1 Fixní manažerský poplatek je stanovován ke každému ocenění majetku a dluhů, a to od prvního ocenění majetku a dluhů. 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,
$t - 1$	den předchozího ocenění majetku a dluhů 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,
$NAUV$	fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii,
n	počet dní v období T ,
x	počet dní v daném roce.

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena pololetně.

- 4.2 Výkonnostní odměna je stanovena progresivně v závislosti na hrubé výkonnosti, která je pro tento účel určena následovně:

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

$$r_t = \frac{GAUV_t}{GAUV_m} - 1$$

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

$$r_t = \sqrt[y/365]{\frac{GAUV_t}{GAUV_m}} - 1$$

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

- (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:

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

- (d) Je-li r_t větší než 10 % ale menší než 20 %, je výkonnostní odměna určena částkou rovnou 20 % ze zisku dle následujícího vzorce:

$$VO_t = 0,10 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{0,1}{r_t}; 0 \} + \\ + 0,2 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{(r_t - 0,1)}{r_t}; 0 \}$$

- (e) Je-li takto určená hrubá výkonnost r_t rovna nebo vyšší než 20 %, je výkonnostní odměna určena částkou rovnou 30 % ze zisku dle následujícího vzorce:

$$VO_t = 0,10 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{0,1}{r_t}; 0 \} + \\ + 0,2 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{(0,1)}{r_t}; 0 \} + \\ + 0,3 * \max \{ [GAV_t - GAV_m - \sum_{i=1}^t (S_i - R_i)] * \frac{(r_t - 0,2)}{r_t}; 0 \}$$

- VO výkonnostní odměna,
 GAV fondový kapitál před zohledněním výkonnostní odměny,
 S_i hodnota úpisů Investičních akcií v den i po dni m ,
 R_i hodnota zpětných odkupů Investičních akcií v den i po dni m .

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

- 4.3 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
- 4.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond.
- 4.5 Ostatní poplatky a náklady hrazené z majetku Podfondu 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 Podfondu, 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

- 4.6 Při vydávání Investičních akcií je aplikován vstupní poplatek (přirážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 4.7 Při odkupu Investičních akcií Podfondu může Fond aplikovat výstupní poplatek (srážku), jejíž maximální výše je stanovena v závislosti na tom, jak dlouho po vydání Investičních akcií Investorovi nebo jejich nákupu od jiného Investora (dále společně jako „Datum investice“) 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) 5 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 3 let od Data investice (včetně),
- (b) 0 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií více než 3 let po Datu investice.

Čistá vyplacená částka Investorovi je dána následujícím vzorcem:

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

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

Výstupní poplatek je příjmem Podfondu.

V případě více investic Investora do Investičních akcií se při odkupu postupně započítávají nejstarší investice.

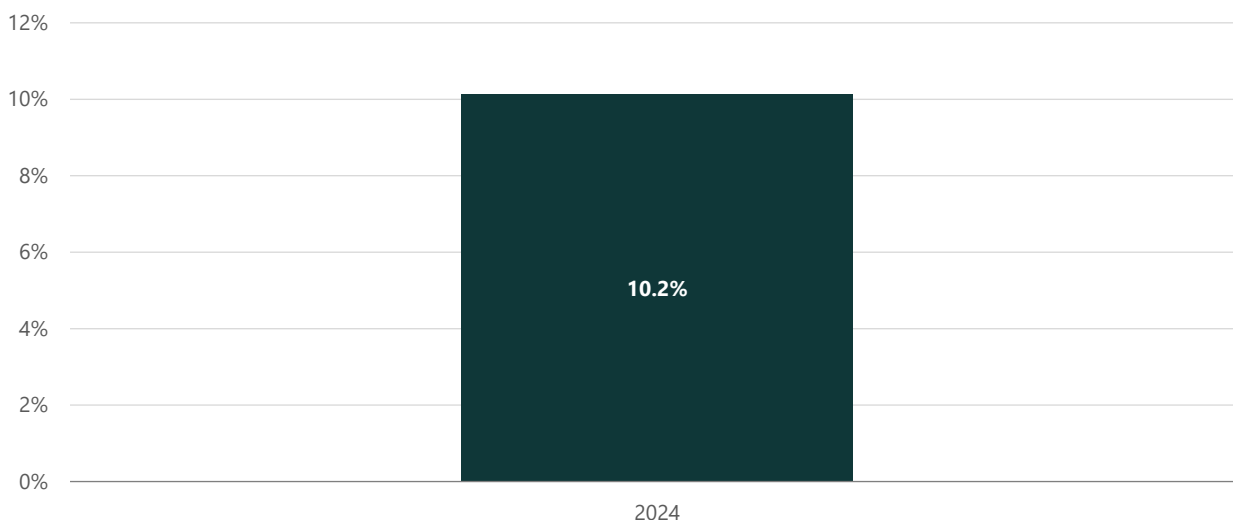
5. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

- 5.1 Počáteční hodnota, za kterou je zahájeno vydávání Investičních akcií po vzniku Podfondu, je stanovena na 1 EUR. Tato částka může být zvýšena o vstupní poplatek (přirážku) dle bodu 6.6 této Přílohy.
- 5.2 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.
- 5.3 Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce šestého kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 5.4 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 tří (3) let od vzniku Podfondu se Investiční akcie neodkupují.

- 5.5 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.
- 5.6 V souladu s čl. 7 odst. 2 SFDR regulace Podfond informuje, že nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti.
- (a) Důvodem nezohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti je nedostatek veškerých relevantních údajů za dané referenční období.
- 5.7 V souladu s čl. 7 Taxonomie EU Podfond prohlašuje, že podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

6. HISTORICKÁ VÝKONNOST

- 6.1 Údaje o historické výkonnosti nejsou žádnou zárukou výkonnosti Podfondu v budoucím období a jejich použitelnost jako indikátoru budoucí výkonnosti je omezená.
- 6.2 Podfond vznikl 26. října 2023, hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.



V Praze dne 1. prosince 2025