

## PŘÍLOHA Č. 2 – WOOD & COMPANY OFFICE PODFOND

### 1. IDENTIFIKACE PODFONDU

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

Původní název podfondu byl WOOD & Company Czechoslovak High-Yield. O změně názvu rozhodlo dne 19. června 2019 představenstvo Fondu v souvislosti s úpravou investiční strategie.

Investičním akciím Podfondu jsou přiřazeny tyto ISINy:

- (a) pro Office podfond EUR třídu: CZ0008042769
- (b) pro Office podfond CZK třídu: CZ0008045200

Podfond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného ČNB dne 24. května 2017.

Investiční akcie Podfondu jsou vedeny v Centrální evidenci.

Investiční akcie Podfondu jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu organizovaném společností Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie Podfondu je možné nabýt na základě vnesení nepeněžitých vkladů. Vnášení nepeněžitých vkladů se řídí podmínkami uvedenými v čl. 10.11 Statutu Fondu.

### 2. INVESTIČNÍ STRATEGIE

2.1 Podfond investuje do komerčních nemovitostí, a především je zaměřen na kvalitní kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě. Cílem Podfondu je vytvořit, dlouhodobě optimalizovat a aktivně spravovat diverzifikované portfolio kancelářských budov v dobrých lokalitách, s kvalitním portfoliem nájemníků, stabilním cash-flow a konzervativní mírou 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. Záměrem Podfondu je dosahovat pro své investory dlouhodobý výnos odpovídající aktivům tohoto typu. Investičním cílem je dlouhodobé zhodnocení Investičních akcií Podfondu. 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 prime umístěním v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech, České, Slovenské a Polské republiky. Podfond dále drží likvidní prostředky (pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu, případně nástroje peněžního trhu), které za běžných okolností tvoří minoritní část majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v jedné nebo více Nemovitostních společnostech mohou však likvidní prostředky tvořit majoritní podíl majetku Podfondu, a to do okamžiku jejich opětovného zainvestování. Podfond vydává Třidu denominovanou v eurech (Office podfond EUR třída) a Třidu denominovanou v korunách českých (Office podfond CZK třída). Měnové riziko Office podfond EUR třídy a Office podfond CZK třídy se bude zajišťovat způsobem a v případech, kdy to obhospodařovatel uzná za vhodné. Doporučený investiční horizont je dlouhodobý, a to minimálně 5 let.

2.2 Výnosy Podfondu budou reinvestovány a odrazí se ve zvýšené hodnotě Investiční akcie.

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,
- (b) pohledávky z úvěrů a zápůjček poskytnutých Nemovitostní společnosti nebo jiné společnosti ze skupiny Nemovitostní společnosti,
- (c) pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu (například bankovní vklady),

- (d) dluhopisy nebo obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky,
  - (e) nástroje peněžního trhu,
  - (f) finanční deriváty.
- 2.5 Součet investic do aktiv, které nesplňují podmínky podle §17b odst. 1 písm. c) Zákona o daních, musí být vždy nižší než 10 % majetku Podfondu.
- 2.6 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
  - (d) je tento derivát sjednán s protistranou, která podléhá dohledu ČNB, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.
- 2.7 Technikami k obhospodařování Podfondu jsou repo obchody a finanční deriváty podle článku 2.6. 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.
- 2.8 Podfond pro účely výpočtu celkové expozice může využívat:
- (a) metodu hrubé hodnoty aktiv, nebo
  - (b) jinou pokročilou metodu měření rizik.
- 2.9 Podfond může poskytnout úvěr nebo zápůjčku.
- 2.10 Majetek Podfondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním.
- 2.11 Podfond umožní podřídít své půjčky jiné půjčce či úvěru, obvykle v rámci bankovního financování.
- 2.12 Podfond může přijmout úvěr nebo zápůjčku. Podfond může postoupit úvěr nebo zápůjčku poskytnutou třetí stranou. Úvěry a zápůjčky nepřesáhnou 100 % Fondového kapitálu Podfondu.
- 2.13 Podfond může vydat dluhopis.
- 2.14 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 se řídí § 94 Nařízení.

### 3. TŘÍDY

- 3.1 Společnost k Podfondu vydává dvě Třídy, a to

- (a) Třidu vydanou v EUR: Office podfond EUR třída („**EUR Třída**“),  
 (b) Třidu vydanou v CZK: Office podfond CZK třída („**CZK Třída**“).
- 3.2 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.

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

- 4.1 Pro každou Třidu jsou fondový kapitál Třidy a Hodnota Investiční akcie Třidy stanovovány v měně Třidy. Nejsou-li ke Dni ocenění vydány žádné Investiční akcie Třidy a zároveň mají být vydány nové Investiční akcie této Třidy, stanoví se Hodnota Investiční akcie této Třidy jako Hodnota Investiční akcie druhé Třidy přepočtená do měny této Třidy měnovým kursem ČNB ke Dni ocenění.
- 4.2 Pro každý den, kdy je stanovován Fondový kapitál, jsou zjišťovány váhy Tříd. Pokud byly k předcházejícímu Dni ocenění vydány Investiční akcie pouze EUR Třidy 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 Třidy, 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:  
 $\Delta DPP_{T-1}$ ,  $FMP_{EUR;T-1}$ ,  $FMP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $VO_{EUR;t-1}$ ,  $VO_{CZK;t-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta Z_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$ ,  $\Delta DP_{CZK;T-1}/FX_{t-1}$

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

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

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

$K_{EUR}$	vybrané položky EUR Třidy pro výpočet vah,
$K_{CZK}$	vybrané položky CZK Třidy 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),
$FMP_{EUR}$	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),
$\Delta Z_{CZK}$	změna zisku/ztráty plynoucí ze zajištění měnového rizika investic v CZK Třídě (v CZK),
$\Delta DP_{CZK}$	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),
$\Delta DPP$	změna celkové výše daňové povinnosti Podfondu (v EUR) po odečtení $\Delta DP_{CZK}/FX$ .

- 4.3 Váhy tříd jsou následně použity pro stanovení fondového kapitálu CZK Třídy a EUR Třídy, které jsou dány 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)

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

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

## 5. RIZIKOVÝ PROFIL

- 5.1 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.
- 5.2 Investice do Podfondu je určena k dosažení 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.
- 5.3 Rizika vyplývající z investice do Podfondu:
- Rizika spojená s investicemi do Nemovitostních společností
    - 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 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.
  - (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 zkrácení či nedodržení prosazovaných environmentálních anebo sociálních vlastností, což by mohlo mít negativní vliv na hodnotu Investičních akcií.
- (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 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).

5.4 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.

## 6. POPLATKY A NÁKLADY

### A. Poplatky hrazené z majetku Podfondu

6.1 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 % ročně je určen vzorcem:

$$FMP_T = N_t * NAUV_{t-1} * 0,01 * \frac{n}{x}$$

$t$	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 akcií Třídy,
$n$	počet dní v období $T$ ,
$x$	počet dní v daném roce.

Alikvotní část fixního manažerského poplatku je hrazena vždy po každém ocenění majetku a dluhů Třídy.

6.2 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 vztahem:

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

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

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

$m$  poslední den předcházejícího rozhodného období, kdy naposledy vznikl nárok na výplatu výkonnostní odměny (resp. den prvního vydání Investičních akcií),

$r$  hrubá výkonnost Třídy,

$y$  Počet dní od dne  $m$  do dne  $t$

$GAUV$  fondový kapitál Třídy před zohledněním výkonnostní odměny připadající na jednu Investiční akcii Třídy.

(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 vztahu:

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

(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 vztahu:

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

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

$VO$  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  $m$ .

Nárok na výkonnostní odměnu vzniká pouze tehdy, pokud platí:

$$NAUV_t \geq NAUV_m$$

V opačném případě platí:

$$VO_t = 0$$

6.3 Odměna za výkon funkce depozitáře je stanovena pevnou měsíční částkou 45.000 CZK, navýšenou o daň z přidané hodnoty. Tato částka je Depozitáři hrazena každý kalendářní měsíc

6.4 Odměna za výkon funkce administrátora je tvořena podílem z fixního manažerského poplatku, který hradí Podfond.

- 6.5 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

- 6.6 Při vydávání Investičních akcií Podfondu je aplikován vstupní poplatek (přírážka) ve výši max. 3 % z čisté zainvestované částky.
- 6.7 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) 3 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 3 let od Data investice (včetně),
  - (b) 2 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 4 let od Data investice (včetně),
  - (c) 1 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií do 5 let od Data investice (včetně),
  - (d) 0 % v případě, kdy je podána žádost o odkup Investičních akcií více než 5 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.

Výstupní poplatek se neuplatní při odkupu Investičních akcií, jejichž Datum investice nastalo před 28. červnem 2020 (včetně).

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

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

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

<i>NCF</i>	čistá převedená částka (EUR),
<i>N</i>	počet vyměňovaných Investičních akcií,

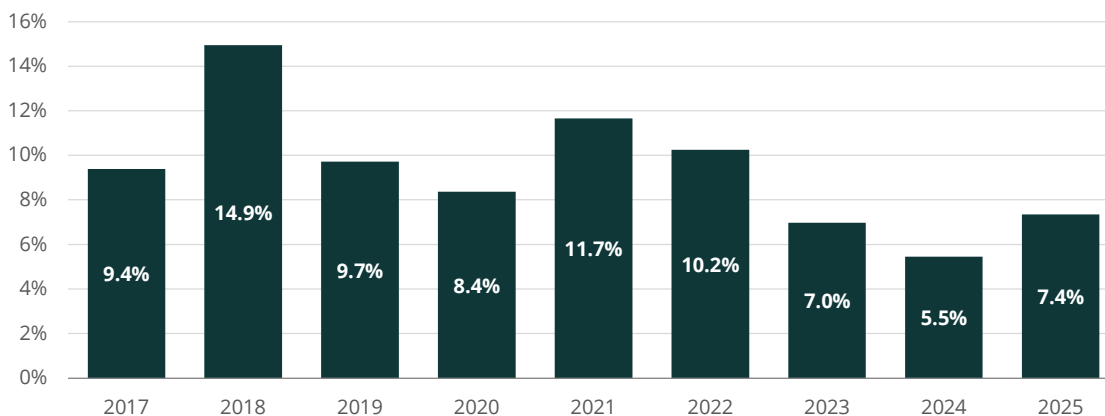
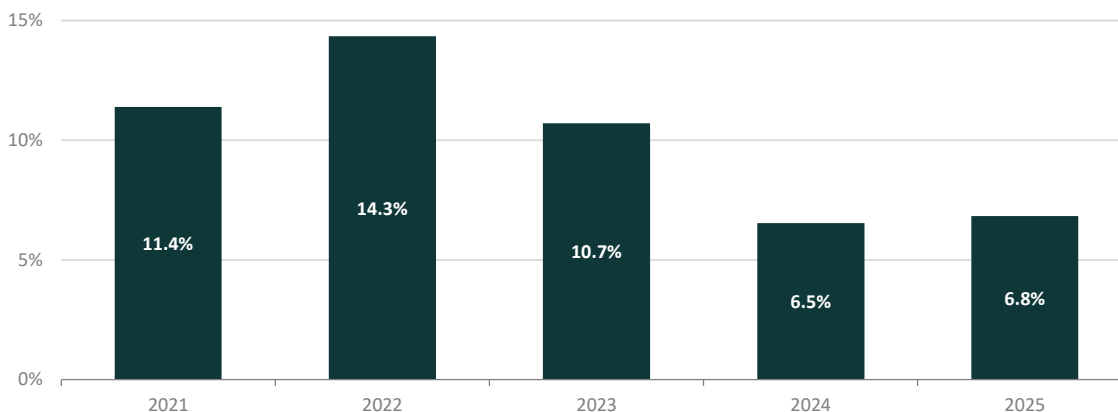
NAUV fondový kapitál připadající na jednu Investiční akcii Podfondu.

## 7. DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

- 7.1 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.
- 7.2 Oceňování majetku a dluhů Podfondu se provádí pravidelně 4x ročně, a to ke dni 31. 3., 30. 6., 30. 9. 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.
- 7.3 Hodnota Investiční akcie je vyhlášována nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po dni, ke kterému bylo provedeno ocenění majetku a dluhů Podfondu.
- 7.4 Investiční akcie jsou od Investora odkoupeny v následujících lhůtách:
- (a) do šesti (6) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup dle Smlouvy, a to v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě nepřesahující 30 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií;
  - (b) do dvanácti (12) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost o odkup dle Smlouvy, a to v případě, kdy je žádáno o odkup Investičních akcií v hodnotě přesahující 30 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií.
- Pokud jsou Investiční akcie jedné Třídy v okamžiku přijetí žádosti o odkup Investičních akcií z dané Třídy vlastněny méně než 100 Investory, a je žádáno o odkup Investičních akcií této Třídy v hodnotě nepřesahující 10 000 000 Kč podle poslední vyhlášené hodnoty Investičních akcií, budou Investiční akcie odkoupeny ve lhůtě čtyř (4) měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, v němž byla doručena žádost.
- 7.5 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.

## 8. HISTORICKÁ VÝKONNOST

- 8.1 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.
- 8.2 Podfond vznikl 24. května 2017, hodnota výkonnosti za neúplný kalendářní rok zde není dle pravidel EFAMA (The European Fund and Asset Management Association) zobrazena.

**A. Historická výkonnost u Office podfond EUR třídy****B. Historická výkonnost u Office podfond CZK třídy****9. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI**

- 9.1 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 2a Statutu.

V Praze dne 13. dubna 2026

**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 system 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 Office podfond (dále jen “**Podfond**” nebo také “**finanční produkt**”)

**Identifikační číslo právnické osoby:**  
315700GIZKN949SMA411

## 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 budov – 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
- Šetrné nakládání a aktivní třídění odpadů – představuje systematický přístup k minimalizaci tvorby odpadů, podporující efektivní třídění a opětovné využívání materiálů s cílem snížit negativní dopady na životní prostředí.
- Snižování 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 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 spotřeby 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?**

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 prime umístěním v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech, Evropské unie. Podfond dále drží likvidní prostředky (pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu, případně nástroje peněžního trhu), které za běžných okolností tvoří minoritní část majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v jedné nebo více nemovitostních společnostech mohou však likvidní prostředky tvořit majoritní podíl majetku Podfondu, a to do okamžiku jejich opětovného zainvestování.

**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 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 "udržitelné" certifikace, což svědčí o vysokých standardech environmentální udržitelnosti a kvality staveb.

Investiční strategie dále věnuje pozornost energetickému štítku budov (PENB), V rámci zefektivnění využívání energie, podfond, mimo jiné, vyhledává projekty u nichž technologická připravenost umožňuje např. instalaci fotovoltaických panelů, 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. Provádí se důkladný Due Diligence proces při investicích, hodnotící jak finanční, tak nefinanční aspekty (např. aspekty udržitelnosti) společností, do nich má být investováno. 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.



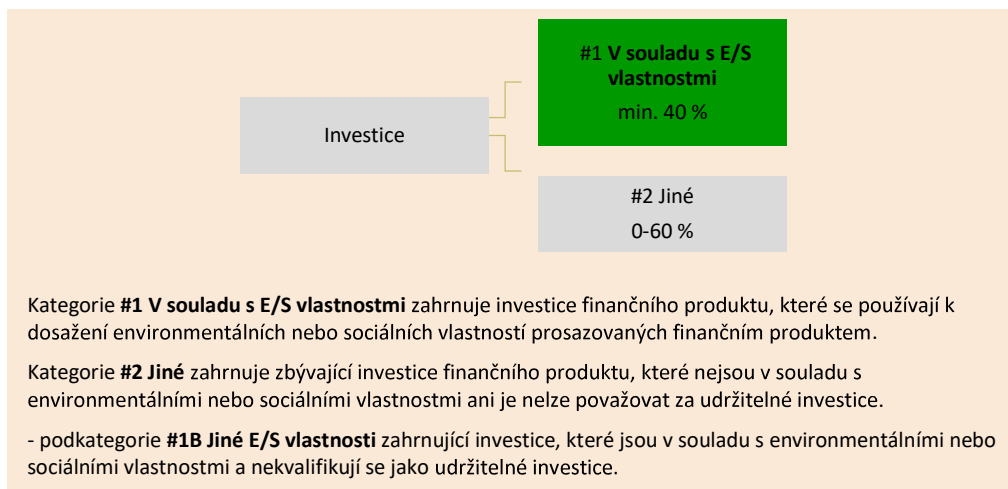
**Jaká alokace aktiv je pro tento finanční produkt plánována?**

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 nákladech (OPEX)** představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

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

Deriváty nejsou využívány k dosažení environmentálních nebo sociálních cílů.

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 environmentálním u 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.



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

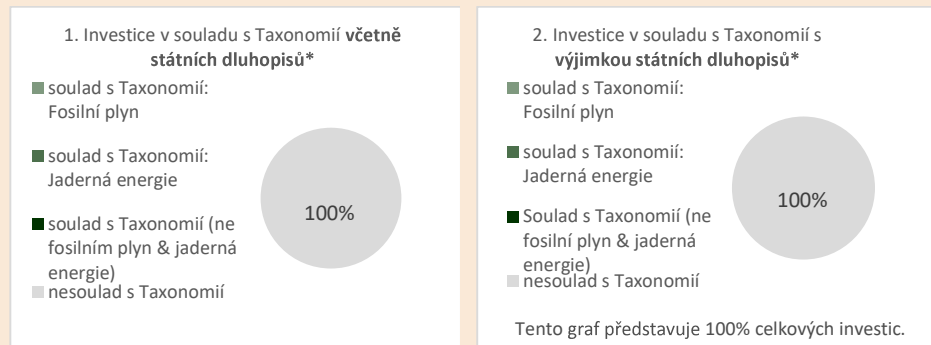
● **Investuje finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU<sup>12</sup>?**

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.

<sup>12</sup> 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 **ne**zohledňují 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“](#)