

Sdělení klíčových informací

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

1. ÚČEL

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

2. PRODUKT

- 2.1 Název produktu:** WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s., CZK Investorská třída (dále jen „Produkt“)
- 2.2 Tvůrce produktu:** WOOD & Company investiční společnost, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537 (dále jen „Společnost“)
- 2.3 ISIN:** CZ1005300176
- 2.4 Internetové stránky:** www.woodis.cz
- 2.5 Pro další informace:** (+420) 222 096 111 nebo pište na e-mail: fondy@wood.cz
- 2.6 Příslušný dohledový orgán:** Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz, je odpovědná za dohled nad Produktem ve vztahu ke sdělení klíčových informací.
- 2.7 Datum vypracování klíčových informací / datum poslední úpravy:** 17. dubna 2026

Upozornění: Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1 Typ

Podílové listy CZK Investorské třídy WOOD & Company City – otevřený podílový fond, WOOD & Company investiční společnost, a.s., podílového fondu kvalifikovaných investorů v právní formě otevřeného podílového fondu.

3.2 Doba trvání

Produkt je zřízen na dobu neurčitou a není stanoveno žádné datum splatnosti. Investice do Produktu nemůže být za žádných okolností automaticky ukončena. Smlouva o vydávání a odkupování podílových listů může být ukončena dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí s měsíční výpovědní lhůtou ze strany investora nebo též Společnosti, a to s uvedením nebo bez uvedení důvodu. Práva investora trvají i po ukončení smluvního vztahu, zejména pak právo na odkoupení podílových listů.

3.3 Cíle

Cílem Produktu je zhodnocení podílových listů v dlouhodobém časovém horizontu prostřednictvím přímých či nepřímých investic do rezidenčních nemovitostí. Produkt je koncipován jako fond s vysokou koncentrací aktiv zaměřený primárně na akvizici a následnou transformaci a majetkovou optimalizaci stávajícího rezidenčního areálu v lokalitě sídliště Písnice. Strategie projektu je založena zejména na citlivé obnově stávající zástavby a jejího okolí, přičemž klíčovým faktorem bude kvalitní urbanistické řešení a funkční propojení s místní komunitou.

V počáteční fázi bude investiční strategie realizována prostřednictvím akvizice 100% obchodního podílu ve společnosti CIB Rental, s.r.o., se sídlem Vodičkova 709/33, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 08789819, která je vlastníkem předmětných nemovitostí. Tato akvizice však představuje pouze dočasný krok směřující k přímému vlastnictví nemovitostí Produktem. Následně budou nemovitosti převedeny do přímého vlastnictví Produktu, prostřednictvím převzetí jmění společnosti CIB Rental Produktem v rámci přeměny fondu ve smyslu § 381 odst. 1 písm. g) Zákona.

Produkt investuje zejména v České republice. Tím není omezená možnost investovat v rámci celé Evropské unie. Výnosy Produktu budou reinvestovány s cílem zvyšovat hodnotu podílových listů. Produkt investuje primárně v CZK. Výkonnost portfolia Produktu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu. Produkt může využívat repo obchody, a to za účelem snížení rizika, snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů. Podílové listy Produktu nejsou ke dni vypracování těchto klíčových informací přijaty k obchodování na regulovaném trhu, tím není vyloučeno jejich budoucí přijetí.

Produkt je denominovaný v českých korunách. Produkt bude využívat míru zadlužení obvyklou pro obdobné rezidenční a developerské projekty. Doporučený investiční horizont pro investora je minimálně 8 let. Podílové listy jsou vydávány a odkupovány pololetně za aktuální hodnotu stanovenou podle statutu Produktu.

Fond vydává také anchor třídu podílových listů denominovanou v korunách českých (CZK Anchor třída, ISIN: CZ1005300168).

3.4 Zamýšlený investor

Produkt není určen pro retailové investory. Produkt je určen výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, kteří mají zkušenosti s investováním do různých nástrojů finančního trhu a mají dostatečné zkušenosti potřebné pro posouzení rizik investice. Jsou si tak vědomi všech rizik, které pro ně z této investice vyplývají, a znají odlišnosti v regulaci fondů kvalifikovaných investorů a rizika s tímto druhem investice spojená. Investice do Fondu není určena pro kvalifikované investory s investičním horizontem kratším než 8 let, pro kvalifikované investory, kteří nemají dostatečné zkušenosti s investováním do obdobných finančních nástrojů a pro investory bez dostatečné kapitálové vybavenosti zajišťující, že případný nezdar investice výrazněji neohrozí životní úroveň investora a dopad na splnění jeho finančních cílů nebude zásadní.

3.5 Další informace

Depozitářem Produktu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 92, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

Aktuální znění statutu, aktuální ceny podílových listů a poslední uveřejněná výroční zpráva Společnosti jsou k dispozici na webových stránkách www.woodis.cz a každý upisovatel podílových listů je může dále bezúplatně získat v sídle Společnosti či zasláním v

elektronické podobě na základě žádosti zaslané na e-mail fondy@wood.cz, a to v české a anglickém jazyce. Stejným způsobem lze získat i další informace o Produktu.

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

4.1 Ukazatel rizik



Ukazatel rizik předpokládá, že si Produkt ponecháte po dobu 8 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud Produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto Produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že přijmete o peníze v důsledku na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

V praxi se riziko spojené s investicí podstatně liší při odlišné době držení (délky investice), při nedodržení investičního horizontu může být skutečné riziko podstatně vyšší a můžete tak při předčasném ukončení investice získat zpět podstatně méně.

Více informací o předčasném ukončení a doporučené době držení investice naleznete níže. Dále upozorňujeme, že hodnota investice může v čase klesat i stoupat a návratnost investice není zaručena. V krajním případě může maximální ztráta představovat celou investovanou částku.

Produkt zahrnuje věcně významné riziko likvidity.

Další rizika, která investor podstupuje při investování do Produktu a která nejsou zohledněna v ukazateli SRI jsou: stavební vady nebo ekologické zátěže, riziko výpadku plánovaných příjmů z pronájmů, právní riziko, riziko spojené s dluhovým financováním, riziko ocenění nefinančních aktiv, riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje, úvěrové riziko a riziko pákového efektu, riziko spojené s deriváty, riziko repo obchodů, riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Produkt účast, výpadky plánovaných příjmů z prodeje či pronájmu nemovitostí, riziko neschopnosti splácet přijaté úvěry či hradit náklady na údržbu a provoz budov, operační, vypořádání, rizika spojená s oceněním nemovitostí, riziko koncentrace.

4.2 Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného Produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět. Co z tohoto Produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat. Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Doporučená doba držení:		8 let	
Příklad investice:		250 000 CZK	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 8 let
Minimální	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	225 970 CZK	136 990 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-9,61 %	-7,24 %
Nepříznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	235 050 CZK	187 730 CZK
	Průměrný každoroční výnos	- 5,98 %	-3,52 %
Umírněný	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	260 530 CZK	427 760 CZK
	Průměrný každoroční výnos	4,21 %	6,94 %
Příznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	272 670 CZK	615 710 CZK
	Průměrný každoroční výnos	9,07 %	11,93 %

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

Peněžní i majetkové účty zřizuje a vede jménem Produktu Depozitář a jsou odděleny od majetku Společnosti i Depozitáře. Případná insolvence Společnosti jako tvůrce Produktu nebo Depozitáře proto nemá vliv na hodnotu investice. Návratnost investice do Produktu, její části ani výnos z investice nejsou žádným způsobem zajištěny. Třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

6. S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

Osoba, která Vám tento Produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytnete Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

6.1 Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení Produktu a (případně) na výkonnosti Produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

- v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- jednorázově je investováno 250 000 CZK.

Scénáře	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 8 letech
Náklady celkem	14 951 CZK	119 038 CZK
Dopad na výnos (RIY) ročně	5,98 %	5,95 %

(*) Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 12,90 % před odečtením nákladů a 6,94 % po odečtení nákladů.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat 3 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

6.2 Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu	Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku	
Náklady na vstup	3 % z částky, které zaplatíte při vstupu do investice. Údaj vychází z maximální výše vstupního poplatku, skutečnou výši určuje distributor produktu.	7 281 CZK
Náklady na výstup	0 % z částky, které zaplatíte při výstupu z investice.	0 CZK
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,70 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad Společnosti.	4 126 CZK
Transakční náklady	0,20 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	485 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu	1,26 % z hodnoty Vaší investice za rok. Dopad výkonnostního poplatku, který inkasujeme z čistého zhodnocení Vaší investice, pokud měl produkt kladnou výkonnost.	3 058 CZK

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

Doporučená doba držení: 8 let

Délka doporučeného investičního horizontu souvisí s rizikovým profilem Produktu, kdy rizikovější aktiva podléhají v krátkém období vyšším tržním výkyvům a tím může být negativně ovlivněna hodnota investice. Dodržení horizontu výrazně zvyšuje pravděpodobnost, že zhodnocení investice bude kladné.

Po dobu 5 let ode dne vzniku Produktu se podílové neodkupují a k žádostem o zpětný odkup doručeným v tomto období Společnost nepřihlíží. Následně se podílové listy vydávají a odkupují za obvyklých podmínek do 6 měsíců od doručení účinné žádosti o odkup za aktuální hodnotu určenou podle statutu Produktu, nejdéle pak do 2 let. Upozorňujeme, že při nedodržení doporučeného investičního horizontu může být skutečné riziko vyjádřené souhrnným ukazatelem rizik vyšší. Nedodržení investičního horizontu tak může mít vliv na výnos investice vyjádřené ukazatelem RIY i na uvedené scénáře odhadů výkonnosti (viz informace uvedené výše).

8. JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Investor má možnost podat stížnost či reklamaci následujícími způsoby:

- e-mailem na adresu fondy@wood.cz
- telefonicky na čísle +420 222 096 111;
- poštou na adrese sídla Správce: WOOD & Company investiční společnost, a.s., Palladium, náměstí Republiky 1079/1a 110 00 Praha 1;
- osobně v sídle Správce.

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

Investor je oprávněn podat stížnost na postup Správce u dohledového orgánu, tj. u České národní banky, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, případně se také obrátit na Finančního arbitra nebo příslušný soud.

9. JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Dokumenty, na něž má investor (klient) nárok ze zákona: smluvní materiály, statut fondu, sdělení klíčových informací.

Dokumenty / informace dostupné nad rámec zákona, které jsou investorovi dostupné – lze je získat na žádost: jakékoli jiné informace, které se vztahují k Vaší smlouvě.

Dodatečné informace lze získat osobně v sídle Společnosti, telefonicky či písemně prostřednictvím kontaktních údajů uvedených v kapitole Základní informace o Produktu.

Toto sdělení klíčových informací bylo zpracováno na základě Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1286/2014/EU a bude aktualizováno a přezkoumáno nejméně jednou za 12 měsíců. Aktuální znění sdělení klíčových informací naleznete na webových stránkách Společnosti.