

Sdělení klíčových informací

WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

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. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PRODUKTU

- 2.1 Název produktu:** WOOD & Company Brownfield Zahradní Město podfond, WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Produkt“)
- 2.2 Tvůrce produktu:** WOOD & Company investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ 05 15 45 37 (dále jen „Fond“)
- 2.3 ISIN:** CZ1005205235 (CZK Třída)
CZ1005205243 (EUR Třída)
- 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 (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:** 15. září 2026

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

3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1 Typ

Třída podfondu WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., investičního fondu kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

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 investičních akcií může být ukončena dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou ze strany investora nebo též Fondu, a to s uvedením nebo bez uvedením důvodu. Práva investora inkorporovaná do investičních akcií trvají i po ukončení smluvního vztahu, zejména pak právo na odkoupení investičních akcií.

3.3 Cíle

Investičním cílem je zhodnocení investičních akcií Produktu investiční strategií zaměřenou na investice především do nemovitostí a do účastí v nemovitostních společnostech, které vlastní nebo provozují průmyslové areály a sklady v Praze s potenciálem změny jejich stávajícího průmyslového nebo skladového využití na rezidenční využití a jejich následné transformace na rezidenční projekty. Investiční strategie Produktu zahrnuje zejména přípravu a realizaci změny příslušné územně plánovací dokumentace a následnou přípravu rezidenčního developmentu a získání potřebných veřejnoprávních povolení, s cílem podílet se na zhodnocení tohoto sektoru a dosáhnout v doporučeném investičním horizontu zhodnocení majetku Produktu. Produkt může dále doplňkově investovat i do jiných finančních aktiv. Výnosy Produktu se odrazí ve zvýšené hodnotě investiční akcie, přičemž výnosy budou zejména reinvestovány, ale v odůvodněných případech mohou být rovněž vyplaceny jako dividendy.

Fond vydává třídu investičních akcií denominovanou v korunách českých (CZK Třída) a třídu investičních akcií denominovanou v eurech (EUR Třída); pro účely sdělení klíčových informací byla zvolena CZK třída Produktu jako reprezentativní za EUR třídu.

S ohledem na zaměření investic Produktu zejména do České republiky je měnové riziko u CZK Třídy omezené, zatímco EUR třída není měnově zajištěna.

Produkt nesleduje ani nekopíruje určitý index nebo ukazatel a výkonnost Produktu není porovnávána proti žádnému srovnávacímu ukazateli. Produkt může k zajišťování financování nebo efektivnímu obhospodařování využívat repo obchody a další SFT operace.

Návratnost investovaných prostředků není zaručena a je závislá na cenách podkladových aktiv. S ohledem na tento profil rizik je doporučená doba držení investice nejméně 7 let.

Upozornění k likviditě: Po dobu pěti (5) let od vzniku Produktu se investiční akcie neodkupují a k žádostem doručeným v této době Fond nepřihlíží. Následně jsou investiční akcie odkupovány za podmínek stanovených ve Statutu (včetně uplatnění výstupního poplatku v prvních letech).

3.4 Zamýšlený investor

Fond a Produkt nejsou určeny 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 dostatečné zkušenosti s investováním do různých nástrojů finančního trhu a mají dostatečné znalosti potřebné pro posouzení rizik investice, odlišností v regulaci fondu kvalifikovaných investorů a odpovídající kapitálovou vybavenost pro akceptaci likvidity a rizik spojených s brownfieldovým developmentem s investičním horizontem minimálně 7 let.

Investice do Produktu není určena pro kvalifikované investory s investičním horizontem kratším než 7 let, pro kvalifikované investory, kteří nemají dostatečné zkušenosti s investováním do obdobných finančních nástrojů a pro investory bez dostatečné kapitálové vybavenosti zajišťující, že případný nezdár investice výrazněji neohrozí životní úroveň investora a dopad na splnění jeho finančních cílů nebude zásadní.

3.5 Další informace

Depozitářem Fondu a 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 ceny Investičních akcií a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu jsou k dispozici na webových stránkách www.woodis.cz. Aktuální statut Fondu může každý upisovatel investičních akcií dále bezúplatně získat v sídle Fondu 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 PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

4.1 Ukazatel rizik



Ukazatel rizik předpokládá, že si Produkt ponecháte po dobu 7 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud Produkt vyinkasujete dříve, 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 (druhá nejvyšší), což odráží rizikovitost spojenou s nemovitostním developmentem, koncentrací na specifické projekty a nižší likviditou. 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.

Pozor na měnové riziko. Obdržíte platby v různých měnách, takže konečný výnos, který získáte, závisí na směnném kurzu mezi dotyčnými dvěma měnami. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli zvažováno (platí pro EUR třídu investičních akcií).

Další rizika, která investor podstupuje při investování do tohoto Produktu a která nejsou zohledněna v ukazateli SRI: rizika spojená s investicemi do nemovitostí (stavební vady, ekologické zátěže, dekontaminace, povoloovací procesy a změny územního plánu), úvěrové riziko, riziko spojené s dluhovým financováním (pákový efekt), riziko ocenění nefinančních aktiv, riziko koncentrace na jediný projekt/lokalitu, měnové riziko (pro EUR třídu), riziko protistrany a operační riziko.

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.

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Doporučená doba držení:		7 let	
Příklad investice:		250 000 CZK	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 7 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	201 330 CZK	341 530 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-19,47 %	4,56 %
Nepříznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	218 590 CZK	607 350 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-12,56 %	13,52 %
Umírněný	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	230 100 CZK	869 700 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-7,96 %	19,49 %
Příznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	239 680 CZK	1 157 370 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-4,13 %	24,47 %

5. CO SE STANE, KDYŽ WOOD & COMPANY INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

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

6. S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

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

6.1 Náklady v čase

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

Předpokládali jsme, že:

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

Scénáře	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 7 let
Náklady celkem	77 776 CZK	627 231 CZK
Dopad ročních nákladů (*)	31,11 %	7,80 %

(*) 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 39,14 % před odečtením nákladů a 19,49 % po odečtení nákladů.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám Produkt prodává, účtovat (3,0 % 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 1 roku
Náklady na vstup	3,0 % 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	30,0 % v případě, kdy je žádost o odkup podána do dne předcházejícího šestému (6.) výročí vzniku Produktu (včetně). 15,0 % v případě, kdy je žádost o odkup podána ode dne šestého (6.) výročí vzniku Podfondu (včetně), avšak do dne předcházejícího sedmému (7.) výročí vzniku Podfondu (včetně). 0 % v případě, kdy je žádost o odkup podána ode dne sedmého (7.) výročí vzniku Podfondu (včetně).	52 944 CZK
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,13 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad Fondu.	2 742 CZK
Transakční náklady	0,13 % 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.	242 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	4,24 % z hodnoty Vaší investice za rok. Dopad výkonnostního poplatku, který inkasujeme jako 20 % ze zisku a principu high-water mark.	10 305 CZK

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

Doporučená doba držení: 7 let

Délka doporučeného horizontu souvisí s charakterem brownfieldového developmentu a rizikovým profilem Produktu. Dodržení investičního horizontu výrazně zvyšuje pravděpodobnost dosažení investičního cíle a kladného zhodnocení.

Po dobu prvních pěti (5) let od vzniku Produktu se investiční akcie neodkupují a k žádostem doručeným v této době Fond nepřihlíží. Po uplynutí této 5leté lhůty lze podat žádost o odkup, přičemž investiční akcie jsou od investora odkoupeny nejpozději do patnácti (15) měsíců od doručení žádosti (pokud nejsou aktivovány nástroje řízení likvidity). Při předčasném odkupu po uplynutí 5 let se navíc uplatňují výstupní poplatky. Nedodržení doporučeného investičního horizontu nebo předčasný výstup tak může mít zásadní negativní vliv na výnos Vaší investice a vystavuje Vás výraznému riziku nedosažení investičního cíle.

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 adresu sídla Fondu: WOOD & Company investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Palladium, náměstí Republiky 1079/1a 110 00 Praha 1;
- osobně v sídle Fondu.

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

Investor je oprávněn podat stížnost na postup Fondu 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 Fondu, 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 (dále jen „Nařízení PRIIPs“) a bude aktualizováno nejméně jednou za 12 měsíců. Aktuální znění sdělení klíčových informací naleznete na webových stránkách Fondu. Aktuální znění tohoto Sdělení klíčových informací a údaje o výkonnosti v minulosti je možné nalézt na www.woodis.cz. Použité údaje o výkonnostech vychází z údajů za uplynulých 10 let; pokud je historie Produktu kratší než toto období, jsou skutečná historická data Produktu za dobu jeho existence doplněna o vhodná referenční data (proxy) a modelový vývoj v souladu s metodikou Nařízení PRIIPs. Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí.