

Dokument s kľúčovými informáciami

WOOD & Company FENIX Real Estate Fund

WOOD & Company Funds SICAV p.l.c.

1. ÚČEL

V tomto oznámení nájdete kľúčové informácie o tomto investičnom produkte. Nejde o propagačný materiál. Poskytnutie týchto informácií sa vyžaduje zo zákona, aby vám pomohli pochopiť povahu, riziká, náklady, potenciálne výnosy a straty spojené s týmto produktom a porovnať ho s inými produktmi.

2. PRODUKT

- 2.1 Názov produktu:** WOOD & Company FENIX Real Estate Fund, podfond spoločnosti WOOD & Company Funds SICAV p.l.c. (ďalej len "fond")
- 2.2 Tvorca produktu:** WOOD & Company Funds SICAV p.l.c., registračné číslo: SV 51, sídlo: 475, Triq IL-Kbira San Guzepp, Santa Verena, SVR 1011, Malta ("spoločnosť")
- 2.3 Investičný manažér:** WOOD & Company investiční společnost, a.s., identifikačné číslo: 60192445, sídlo: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (ďalej len "investičný manažér")
- 2.4 ISIN:** Akumulačná trieda akcií: MT7000036505, Distribučná trieda akcií : MT7000036513
- 2.5 Web:** www.woodis.cz
- 2.6 Ďalšie informácie:** +356 21 227 311 alebo e-mailom: infobovfs@bov.com
- 2.7 Príslušný dozorný orgán:** Malta Financial Services Authority (MFSA), sídlo Triq I-Imdina, Zone 1, Central Business District, Birkirkara CBD 1010, webová stránka: [MFSA](http://mfsa.com), je zodpovedný za dohľad nad fondom vo vzťahu k dokumentu s kľúčovými informáciami.
- 2.8 Dátum vypracovania dokumentu s kľúčovými informáciami / dátum poslednej úpravy:** 31. marca 2025

3. O AKÝ TYP PRODUKTU IDE?

3.1 Typ

Fond alternatívneho investičného fondu, ktorý ponúka investície Oprávneným investorom, t. j. profesionálnym alebo kvalifikovaným investorom, ako je uvedené v ponukovom memorande spoločnosti ("ponukové memorandum") a v ponukovom dodatku fondu ("ponukový dodatok").

3.2 Doba trvania

Spoločnosť je založená na dobu neurčitú a nemá stanovený dátum splatnosti. Na investíciu do Fondu sa vzťahuje sedem (7) ročné obdobie viazanosti od dátumu úpisania, počas ktorého investori nebudú môcť odkúpiť časť alebo celú svoju investíciu. Po uplynutí obdobia viazanosti je spätné odkúpenie podielov povolené v prvý pracovný deň nasledujúci po dni ocenenia (31. st decembra). Investori musia dodržať postup podania žiadosti uvedený v časti "Postup pri spätnom odkúpení" v časti "Nákup a predaj" ponukového memoranda. Akcie môžu podliehať povinnému odkúpeniu špecifikovanému v časti "Povinné odkúpenie" ponukového dodatku.

3.3 Investičný cieľ

Fond sa bude snažiť dosiahnuť svoj investičný cieľ akvizíciou realitných spoločností, ktoré vlastnia obchodné centrum, dve administratívne budovy ("Nový Polus") a pozemok určený na výstavbu rezidenčnej veže ("Resi Tower") v hlavnom meste SR Bratislave (spolu "Projekt FENIX"), aktívnu správu nadobudnutých aktív a výstavbou, predajom a/alebo prenájmom bytových a komerčných jednotiek Resi Tower v spolupráci so skúseným developerom. Odporúčaný investičný horizont je minimálne sedem (7) rokov. Fond sa nebude zameriavať na investorov, ktorí majú bydlisko na Malte.

Investícia Fondu do spoločnosti, ktorá vlastní aktíva New Polus, bude realizovaná v dvoch etapách. Po prvej investičnej etape bude Fond v spoločnom podniku s pôvodným vlastníkom, pričom bude mať kontrolu nad spoločnosťou. Fond vymenuje manažéra pre aktíva New Polus. Druhá investičná etapa sa zrealizuje v roku 2026 kedy pôvodný vlastník úplne vystúpi z projektu FENIX. Fond nadobudne pozemok určený na výstavbu budovy Resi Tower v plnej miere v prvej investičnej etape. Pozemok bude vlastníť samostatná spoločnosť. Na pozemku sa plánuje výstavba približne 250 bytových jednotiek.

Fond môže mať spoluinvestora v projekte, ktorý bude spolu s Fondom investovať do oboch realitných spoločností. Fond môže financovať projekt FENIX prostredníctvom vlastného kapitálu a úverov. Dlhové financovanie bude využívané len ako doplnková forma financovania v rámci investičnej stratégie. Fond môže tiež investovať aj do dlhových nástrojov emitovaných spoločnosťami v rámci skupiny FENIX Project, ako aj do pohľadávok z úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnosťami v rámci skupiny projektu FENIX.

Hoci má Fond v úmysle investovať predovšetkým do projektu FENIX, nie je vylúčené investovanie aj do iných realitných aktív s podobnými charakteristikami ako projekt FENIX a nachádzajúcich sa v strednej a východnej Európe. Rovnaké pravidlá investičnej politiky sa primerane vzťahujú aj na takéto ostatné investície.

Fond vydáva dve triedy akcií: Akumulátor a Distribútor. Fond môže vyplácať dividendy triede akcií Distribútor, zatiaľ čo v prípade triedy akcií Akumulátor sa všetky zisky akumulujú v cene fondu. Fond je denominovaný v eurách.

3.4 Zamýšľaný investor

Fond nie je vhodný pre retailových investorov. Fond je určený výlučne pre Oprávnených investorov, t. j. profesionálnych alebo kvalifikovaných investorov, ktorí majú skúsenosti s investovaním do rôznych finančných nástrojov a dostatočné skúsenosti potrebné na posúdenie rizík investície. Sú si teda vedomí všetkých rizík, ktoré pre nich z tejto investície vyplývajú, a poznajú rozdiely v regulácii alternatívnych investičných fondov a riziká spojené s týmto typom investícií. Investícia do Fondu nie je určená pre investorov s investičným horizontom kratším ako 7 rokov, pre investorov, ktorí nemajú dostatočné skúsenosti s investovaním do podobných finančných nástrojov, a pre investorov bez dostatočného kapitálu, ktorý zabezpečí, že prípadný neúspech investície výrazne neohrozí životnú úroveň investora a dopad na finančné ciele investora nebude významný. Ďalšie kritériá pre oprávnených investorov sú uvedené v prílohe II ponukového dodatku a v ponukovom memorande.

3.5 Ďalšie informácie

Depozitárom fondu je spoločnosť Reyl & Cie (Malta) Ltd, sídlo: Frederick Street 5, Valleta VLT 1470, Malta ("depozitár"). Depozitár podlieha regulačnému dohľadu MFSA a je držiteľom licencie na poskytovanie investičných služieb kategórie 4a udelenej MFSA.

Správcom fondu je spoločnosť BOV Fund Services Limited, sídlo: Venera SVR, Triq il-Kbira San Guzepp, 475 (ďalej len "správca"). Správca je uznaný na poskytovanie služieb správy fondu a má povolenie MFSA ako poskytovateľ služieb spoločnosti triedy C. Aktuálna verzia ponukového memoranda a ponukového dodatku je k dispozícii na internetovej stránke [WOOD & Company investiční společnost a.s.](http://WOOD&Companyinvestičníspolečnost.a.s.) | [WOOD SICAV Malta](http://WOODSICAVMalta) a každý investor ju môže získať v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu na požiadanie toinfobovfs@bov.com v anglickom jazyku. Rovnakým spôsobom je možné získať aj ďalšie informácie o fonde.

4. AKÉ SÚ POTENCIÁLNE RIZIKÁ A AKÚ ÚROVEŇ NÁVRATNOSTI MOŽNO OČAKÁVAŤ?

4.1 Ukazovateľ rizika



Indikátor rizika predpokladá, že si produkt ponecháte 7 rokov. Skutočné riziko sa môže výrazne líšiť, ak produkt speňažíte v počiatočnej fáze a môžete získať späť menej peňazí.

Súhrnný ukazovateľ rizika je ukazovateľom úrovne rizika tohto produktu v porovnaní s inými produktmi. Ukazuje, aká je pravdepodobnosť, že pridáte o peniaze v dôsledku vývoja na trhoch alebo preto, že Vám nebudeme schopní zaplatiť. Tento produkt sme zaradili do triedy 6 zo 7, čo je druhá najvyššia riziková trieda. Týmto sa potenciálna strata budúceho výkonu hodnotí na vysokej úrovni a je veľmi pravdepodobné, že

naša schopnosť platiť bude ovplyvnená nepriaznivými podmienkami na trhu.

V praxi sa riziko spojené s investíciou výrazne líši pri rôznych obdobiach držby (dĺžkach investície), a ak nedodržíte investičný horizont, skutočné riziko môže byť oveľa vyššie a v prípade predčasného ukončenia investície môžete získať podstatne menej.

Viac informácií o predčasnom ukončení a odporúčanom období držby nájdete nižšie. Upozorňujeme tiež, že hodnota investície môže časom klesať aj stúpať a návratnosť investície nie je zaručená. V extrémnych prípadoch môže maximálna strata predstavovať celú investovanú sumu.

Pozor na menové riziko. Hoci fond môže uzatvárať zabezpečovacie transakcie s cieľom znížiť menové, kurzové a úrokové riziká, neočakávané zmeny meny, úrokových sadzieb a akciových trhov môžu mať za následok nižšiu celkovú výkonnosť fondu.

Ďalšie riziká, ktoré investor podstupuje pri investovaní do fondu a ktoré nie sú zohľadnené v SRI, sú: špecifické riziko pri investovaní do nehnuteľností, oceňovanie nehnuteľností, riziko ocenenia a odkúpenia, riziko vyrovnania, používanie derivátov, tržové riziko, riziko nelikvidity, riziko pákového efektu a pôžičiek, riziko hospodárskeho cyklu, riziko krajiny, daňové riziko atď.

4.2 Scenáre výkonnosti

Tieto údaje zahŕňajú všetky náklady na samotný produkt, ale nemusia zahŕňať všetky náklady, ktoré platíte svojmu poradcovi alebo distribútorovi. Tieto údaje nezohľadňujú vašu osobnú daňovú situáciu, ktorá môže tiež ovplyvniť výšku vášho zisku. To, čo získate z tohto produktu, závisí od budúcej výkonnosti trhu. Budúca výkonnosť trhu je neistá a nedá sa presne predpovedať. Uvedené scenáre sú príklady založené na minulej výkonnosti a určitých predpokladoch. Trhy sa môžu v budúcnosti vyvíjať úplne inak.

Záťažový scenár ukazuje, čo by ste mohli získať späť za extrémnych tržových podmienok.

Odporúčaný čas držania:		7 rokov	
Príklad investície		10.000 EUR	
Scenáre		Ak ukončíte investíciu po 1 roku	Ak ukončíte investíciu po 7 rokoch
Minimálne	Minimálny výnos nie je zaručený. Môžete prísť o časť alebo celú investíciu.		
Stres	Čo môžete získať späť po odpočítaní nákladov Priemerný ročný výnos	9 398 EUR -6.02 %	7 732 EUR -3.61 %
Nepriaznivé	Čo môžete získať späť po odpočítaní nákladov Priemerný ročný výnos	10 811 EUR 8.11 %	20 614 EUR 10.89 %
Mierne	Čo môžete získať späť po odpočítaní nákladov Priemerný ročný výnos	11 287 EUR 12.87 %	27 866 EUR 15.77 %
Priaznivé	Čo môžete získať späť po odpočítaní nákladov Priemerný ročný výnos	11 637 EUR 16.37 %	34 497 EUR 19.35 %

5. ČO SA STANE, AK FOND NEBUDE SCHOPNÝ VYPLÁCAŤ?

Peňažné a majetkové účty zriaďuje a vedie depozitár v mene fondu a sú oddelené od majetku spoločnosti a depozitára. Preto prípadná platobná neschopnosť Spoločnosti ako tvorcu Fondu alebo Depozitára neovplyvní hodnotu investície. Návratnosť investície do Fondu, ktorejkoľvek jej časti alebo výnos z investície nie je nijako zaručená. Na ochranu investorov nie sú poskytované žiadne záruky tretích strán.

6. AKÉ SÚ NÁKLADY SPOJENÉ S INVESTÍCIOU?

Osoba, ktorá Vám produkt predáva alebo Vám radí, môže účtovať rôzne náklady. V takom prípade táto osoba poskytne informácie o týchto nákladoch a ich vplyve na vašu investíciu

6.1 Náklady v čase

V scenároch sú uvedené sumy, ktoré pokrývajú rôzne typy nákladov z Vašej investície. Tieto sumy závisia od výšky Vašej investície, dĺžky držby produktu a (prípadne) výkonnosti produktu. Uvedené sumy sú príklady založené na vzorovej výške investície a rôznych možných obdobiach investovania.

Predpokladali sme, že:

- V prvom roku by ste získali späť investovanú sumu (0 % ročný výnos), pre ostatné obdobia držby sme predpokladali výkonnosť produktu podľa mierneho scenára
- Investovaná suma by bola 10 000 EUR

Scenáre	Ak ukončíte investíciu po 1 roku	Ak ukončíte investíciu po 7
Celkové náklady	598 EUR	6 038 EUR
Vplyv na výnos (RIY) ročne	5.98 %	8.63 %
(*) Tento údaj ukazuje, ako náklady znižujú Váš výnos každý rok počas obdobia držby. Ukazuje napríklad, že ak investíciu ukončíte počas odporúčaného obdobia držby bude Váš očakávaný priemerný ročný výnos 24,4 % pred odpočítaním nákladov a 15,8 % po odpočítaní nákladov. Tieto údaje zahŕňajú maximálny poplatok za distribúciu, ktorý vám môže účtovať osoba predávajúca produkt, a to 5 % z investovanej sumy. Skutočnú výšku poplatku za distribúciu Vám oznámi táto osoba.		

6.2 Zloženie nákladov

Jednorazové náklady na vstup alebo výstup		Ak ukončíte investíciu po 1 roku
Vstupný poplatok	poplatok do výšky 3 % z investovanej sumy	291 EUR
Výstupný poplatok	0 % zo sumy vyplatenej investorovi pri spätnom odkúpení jeho akcií	0 EUR
Priebežné náklady platené ročne		
Poplatok za správu a iné administratívne alebo prevádzkové náklady	1,6 % z hodnoty Vašej investície za rok	155 EUR
Transakčné	0,1 % hodnoty Vašej investície. Ide o odhad nákladov, ktoré fondu vznikajú pri nákupe alebo predaji podkladových investícií. Skutočná suma sa môže líšiť v závislosti od objemu investície, ktorá sa kupuje alebo predáva.	10 EUR
Náklady zaplatené za určitých podmienok		
Poplatky za výkonnosť a zhodnotenie kapitálu	1,5 % z hodnoty vašej investície ročne. Výkonnostný poplatok sa vyberá z čistého zhodnotenia Vašej investície v prípade, že produkt dosiahol pozitívny výsledok. Tento produkt nemá poplatok za zhodnotenie.	185 EUR

7. AKO DLHO BY SOM MAL INVESTÍCIU DRŽAŤ A MÔŽEM SI VYBRAŤ PENIAZE PREDČASNE? ODPORÚČANÉ OBDOBIE DRŽBY: 7 ROKOV

Dĺžka odporúčaného investičného horizontu súvisí s rizikovým profilom fondu, kde rizikovejšie aktíva podliehajú v krátkodobom horizonte väčším výkyvom na trhu, čo môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície. Dodržanie horizontu výrazne zvyšuje pravdepodobnosť, že zhodnotenie investície bude kladné.

Po dobu 7 rokov odo dňa upísania sa Investičné akcie neodkupujú a na žiadosti o odkúpenie prijaté v tomto období správca fondu neprihliada. Upozorňujeme, že prípade nedodržania odporúčaného investičného horizontu môže byť skutočné riziko vyjadrené súhrnným ukazovateľom rizika vyššie. Nedodržanie investičného horizontu preto môže mať vplyv na výnosnosť investície vyjadrenú ukazovateľom RIY, ako aj na uvedené scenáre odhadu výkonnosti (pozri informácie vyššie).

8. AKO SA MÔŽEM SŤAŽOVAŤ?

Investor má možnosť podať sťažnosť týmito spôsobmi:

- e-mailom na adresu infobovfs@bov.com
- telefonicky na +356 21 227 311
- poštou alebo osobne v sídle správcu

Investor je oprávnený podať sťažnosť na postup fondu orgánu dohľadu, t. j. MFSR.

9. ĎALŠIE RELEVANTNÉ INFORMÁCIE

Tento dokument s kľúčovými informáciami bol vypracovaný v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1286/2014/EÚ a bude sa aktualizovať a revidovať najmenej každých 12 mesiacov. Najnovšiu verziu Dokumentu s kľúčovými informáciami nájdete na webovom sídle Investičného manažéra.