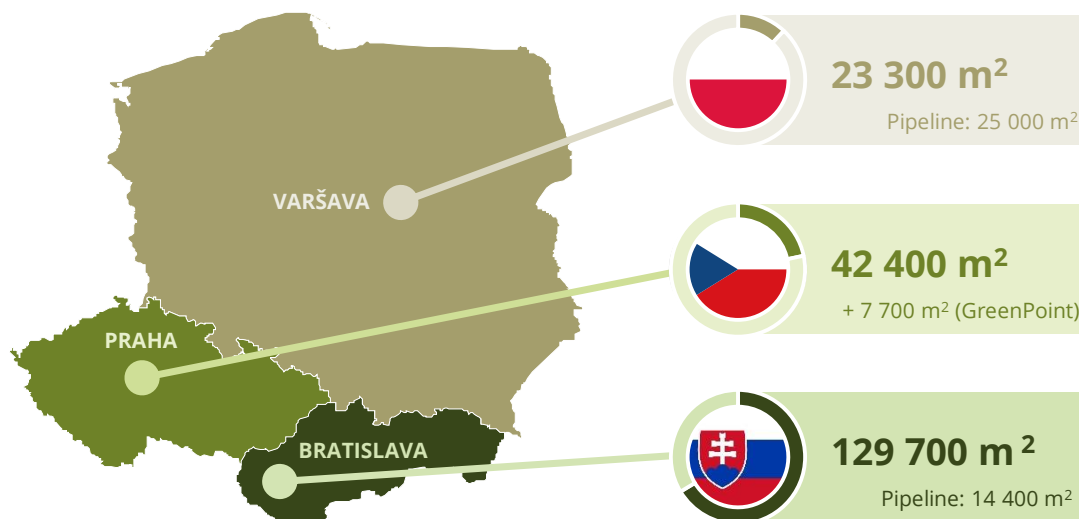


Office Podfond

REAL ESTATE

418,8 mil. EUR
Ocenění aktiv (RICS)195 400 m²
Pronajímatelná plocha30,3 mil. EUR
Čistý provozní výnos (NOI)281 / 93,4 %
Počet nájemců / Obsazenost187,7 mil. EUR
NAV7,56 %
Yield2 100 EUR
Hodnota aktiv na m²3,96 let
WAULT58,07 %
LTV (vč. dluhopisů)

ZÁKLADNÍ INFORMACE

WOOD & Company Office podfond investuje do kvalitních kancelářských budov v hlavních městech střední Evropy. Portfolio podfondu je charakterizováno aktivy se stabilními peněžními toky a konzervativní mírou zadlužení.

■ Vysoký výnos a diverzifikace portfolia

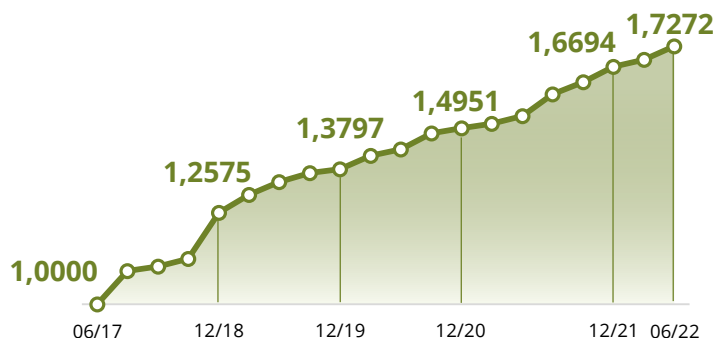
Investor do podfondu získává podíl na reálném nemovitostním aktivu se stabilním cash flow ve formě nájemného. Jedná se o dlouhodobou investici, která cíluje čistý roční výnos 8-10 % a má nízkou korelaci s finančními trhy.

■ Silný střeoevropský koncept

Obchodní záměr podfondu je v blízké době doplnit česko-slovenské portfolio nemovitostí o kvalitní budovy ve Varšavě. Podfond dokončil začátkem června nákup první kancelářské budovy v Polsku – Astrum Business Park, nacházející se v rychle rozvíjející se části Varšavy, která je plně obsazena renomovanými a dlouhodobými nájemci. Vyjma nedávno dokončené akvizice budovy GreenPoint v Praze, podfond zahájil akvizici druhé varšavské kancelářské budovy s termínem dokončení transakce ve 4. čtvrtletí 2022.

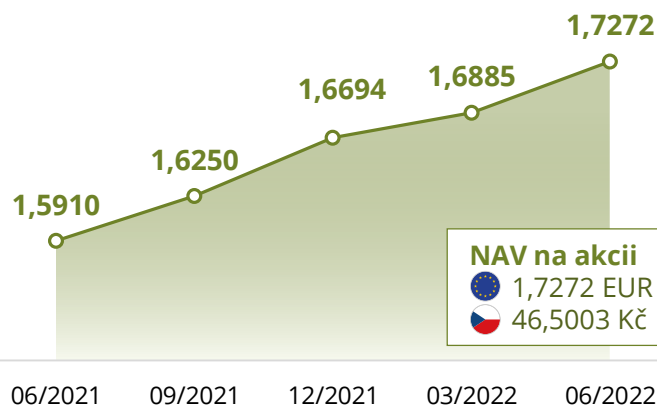
Anualizovaný výnos od založení

11,54 %



Výnos za posledních 12 měsíců

8,56 %



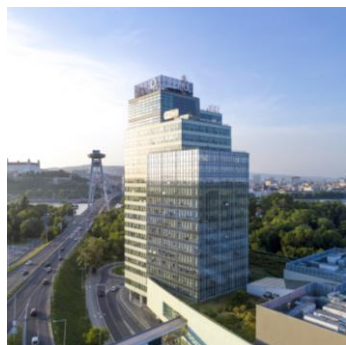
PORTFOLIO



**WESTEND
TOWER**

**Westend Tower
Bratislava**
Červen 2017

8 400 m²



aupark tower

**Aupark Tower
Bratislava**
Červen 2018

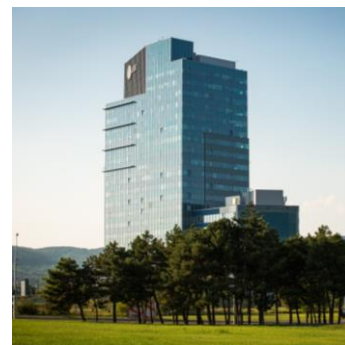
32 600 m²



hadovka

**Hadovka
Praha**
Červen 2018

24 900 m²



LAKESIDE PARK

**Lakeside Park 01
Bratislava**
Červen 2018

26 000 m²



BBC 5
PREMIUM OFFICES

**BBC 5
Bratislava**
Prosinec 2018

37 200 m²



THE GREENLINE

**The Greenline
Praha**
Listopad 2019

17 500 m²



BBC1 PLUS
BRATISLAVA BUSINESS CENTER

**BBC1 & BBC1 Plus
Bratislava**
Březen 2021

25 500 m²



ASTRUM
business park

**Astrum Business Park
Varšava**
Červen 2022

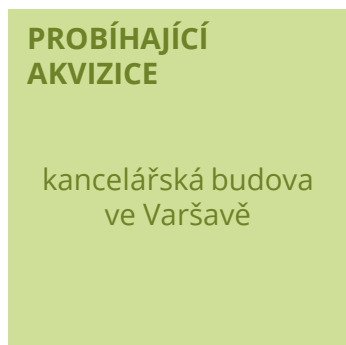
23 300 m²



GREEN POINT
Office Center Anděl

**GreenPoint
Praha**
Červen 2022

7 700 m²



**PROBÍHAJÍCÍ
AKVIZICE**

kancelářská budova
ve Varšavě



VE VÝSTAVBĚ

kancelářská budova
v Bratislavě

**Lakeside Park 02
Bratislava**
3Q-4Q 2022

14 400 m²

PROČ INVESTOVAT DO KANCELÁŘSKÝCH BUDOV VE STŘEDNÍ A VÝCHODNÍ EVROPĚ?

RŮST STAVEBNÍCH NÁKLADŮ ZVYŠUJE I CENY JIŽ EXISTUJÍCÍCH BUDOV

Zrychlený růst nákladů na výstavbu a rostoucí ceny pozemků způsobují výrazný nárůst nákladů na novou výstavbu. To na jedné straně snižuje developerský apetit a celkově zpomaluje developerskou aktivitu v podobě nových projektů. Tlak vyšších nákladů vede k růstu nájemného v nových, ale i stávajících budovách.



Snížení počtu nově vybudovaných kancelářů



Tlak na vyšší nájemného

ÚČINNÉ ZAJIŠTĚNÍ PROTI INFLACI

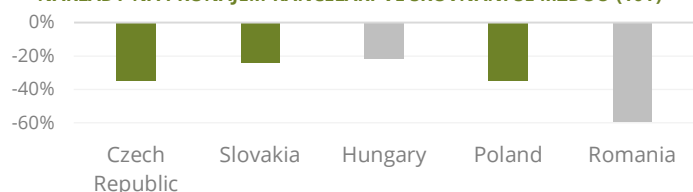
Nájemné z komerčních nemovitostí se každoročně zvyšuje o index spotřebitelských cen, což představuje jedinečné zajištění proti inflaci. Více než 95 % nájemních smluv v rámci portfolia je každoročně indexováno indexy EU nebo místními indexy. To je důležité zejména v současné nestabilní době. Pravidelně indexované příjmy z pronájmu mají podstatný vliv na budoucí hodnotu aktiv.



Růst nájemného v souladu s inflací

NÁJEMNÉ JE NÍZKÝM NÁKLADEM V KONTEXTU RŮSTU MEZD

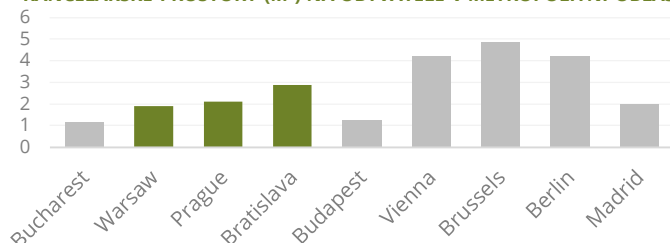
NÁKLADY NA PRONÁJEM KANCELÁŘŮ VE SROVNÁNÍ SE MZDOU (10Y)



V posledním desetiletí nájemné kancelářů ve střední a východní Evropě stagnovalo a platy rostly. Náklady na kancelářské prostory jsou tak nejnižší v historii v celém regionu ve srovnání s náklady na zaměstnance.

NÍZKÁ HUSTOTA KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V REGIONU

KANCELÁŘSKÉ PROSTORY (M²) NA OBYVATELE V METROPOLITNÍ OBLASTI



V hlavních městech střední a východní Evropy je stále výrazně méně kancelářských prostor než ve městech západní Evropy.

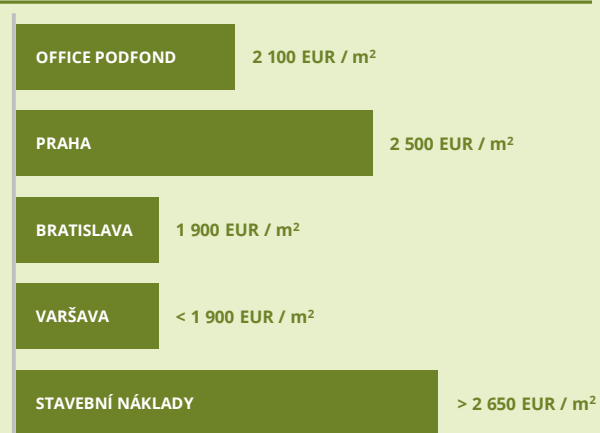
YIELD COMPRESSION

Trh kancelářských nemovitostí ve střední a východní Evropě se postupně přibližuje západní Evropě

	Prime Yield	Cena za m ² (EUR)
Curych	1,70 %	42 250
Paříž	2,50 %	36 400
Berlín	2,50 %	18 720
Mnichov	2,65 %	19 020
Frankfurt	2,70 %	18 890
Vídeň	3,00 %	10 400
Miláno	3,05 %	20 000
Brusel	3,35 %	9 000
Londýn	3,50 %	43 000
Řím	3,50 %	14 300
Barcelona	3,60 %	9 400
Praha	4,00 %	6 900
Varšava	4,50 %	6 400
Bratislava	5,25 %	3 770

Ocenění budov v rámci portfolia podfondu (non-prime)

VS.



Kancelářské budovy již za ceny dle ocenění podfondu nelze postavit. Výše uvedená hodnota varšavského portfolia představuje ocenění Astrum Business Park. Náklady na výstavbu (vč. fit-out) budovy s podobnými vlastnostmi by v současné době přesáhly 2 650 EUR na m².

INDIKATIVNÍ PODMÍNKY PRO INVESTORY

Měna	EUR, CZK
Minimální investice	125 000 EUR nebo eurový ekvivalent 1 mil. CZK v případě schválení administrátorem Fondu
Investiční horizont	Doporučený investiční horizont je 5 let a více
Vstupní poplatek	Až 3 % z investice nebo dle dohody
Výstupní poplatek	3 % do 3 let; 2 % do 4 let; 1 % do 5 let; 0 % po 5. roce
Manažerský poplatek	1 % ročně z objektivní hodnoty Fondu (NAV)
Výkonnostní odměna	10 % z navýšení hodnoty do 10 % čistého výnosu a 15 % z navýšení hodnoty nad 10 % (princip high-water mark)

Auditor

Deloitte.

Regulátor

ČNB ČESKÁ
NÁRODNÍ
BANKA

Depozitář

UniCredit Bank

Oceňovatel (RICS)

JLL

Oceňovatel (Ekvita)

tpa

Listing

**PRAGUE STOCK EXCHANGE
BURZA CENNÝCH PAPÍRŮ PRAHA**

KONTAKTNÍ ÚDAJE

Česká republika

Petr Beneš

m: +420 602 239 001
e: petr.benes@wood.cz

David Matoušek

m: +420 605 794 048
e: david.matousek@wood.cz

Aleš Prandstetter

m: +420 736 481 302
e: ales.prandstetter@wood.cz

Jan Stránský

m: +420 735 760 266
e: jan.stransky@wood.cz

Martin Hosták

m: +420 734 891 914
e: martin.hostak@wood.cz

Ronald Schubert

m: +420 602 232 941
e: ronald.schubert@wood.cz

Karel Nováček

m: +420 602 663 704
e: karel.novacek@wood.cz

Slovensko

Michal Kasana

m: +421 904 972 278
e: michal.kasana@wood.com

Maroš Ďurik

m: +421 903 205 444
e: maros.durik@wood.com

Ivan Svorad

m: +421 903 513 805
e: ivan.svorad@wood.com

Richard Stajanča

m: +421 903 254 030
e: richard.stajanca@wood.com

Michal Zálešák

m: +421 904 937 392
e: michal.zalesak@wood.com

WOOD & Company

náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika
t: +420 222 096 111
wood-re.com

Tento dokument byl připraven skupinou WOOD & Company ("WOOD & Co."). Tento dokument nepředstavuje v žádném případě nabídku k nákupu či prodeji investičních nástrojů. Cílem tohoto dokumentu není poskytnout kompletní analýzu veškerých relevantních skutečností. Příjemci tohoto dokumentu by měli provést vlastní nezávislé zhodnocení a nespolehat se pouze na informace zde uvedené. Jakékoliv rozhodnutí učiněné na základě tohoto dokumentu činí příjemci na vlastní riziko a WOOD & Co v žádném případě neodpovídá za jakékoliv následky rozhodnutí učiněných na základě tohoto dokumentu. Historická výkonnost není zárukou budoucích výnosů. Výnos pro investora se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Podrobnější informace k investiční příležitosti jsou k dispozici na vyžádání od výše jmenovaných kontaktních osob. © 2022 by WOOD & Co.