

WOOD
& Company

Realitní Fondy

3Q 2023



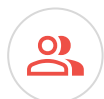
Představení realitních fondů

Investujeme do kvalitních budov v hlavních městech střední a východní Evropy



1,15 MLD. EUR

Aktiva pod správou



782

Počet nájemců



8 – 10 % p.a. net

Cílený dlouhodobý výnos



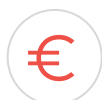
355 400 M²

Pronajímatelná plocha



15

Počet nemovitostí



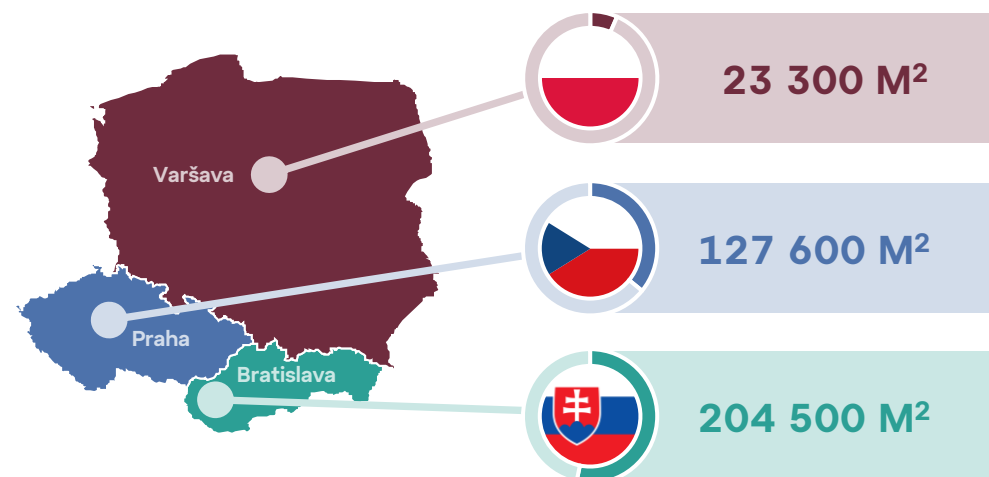
79,69 MIL. EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

WOOD & Co. nabízí od roku 2016 kvalifikovaným investorům možnost podílet se na investicích do komerčních nemovitostí prostřednictvím **Office podfondu**, **Retail podfondu** a **AUP Bratislava podfondu**. Stavíme na fungující infrastruktuře, dlouhodobých nájemních smlouvách a pevných vztazích s našimi partnery. Čas a energie, kterou věnujeme detailní analýze akvizic a profesionální správě, se odráží ve stabilních výnosech dosahovaných našimi podfondy.

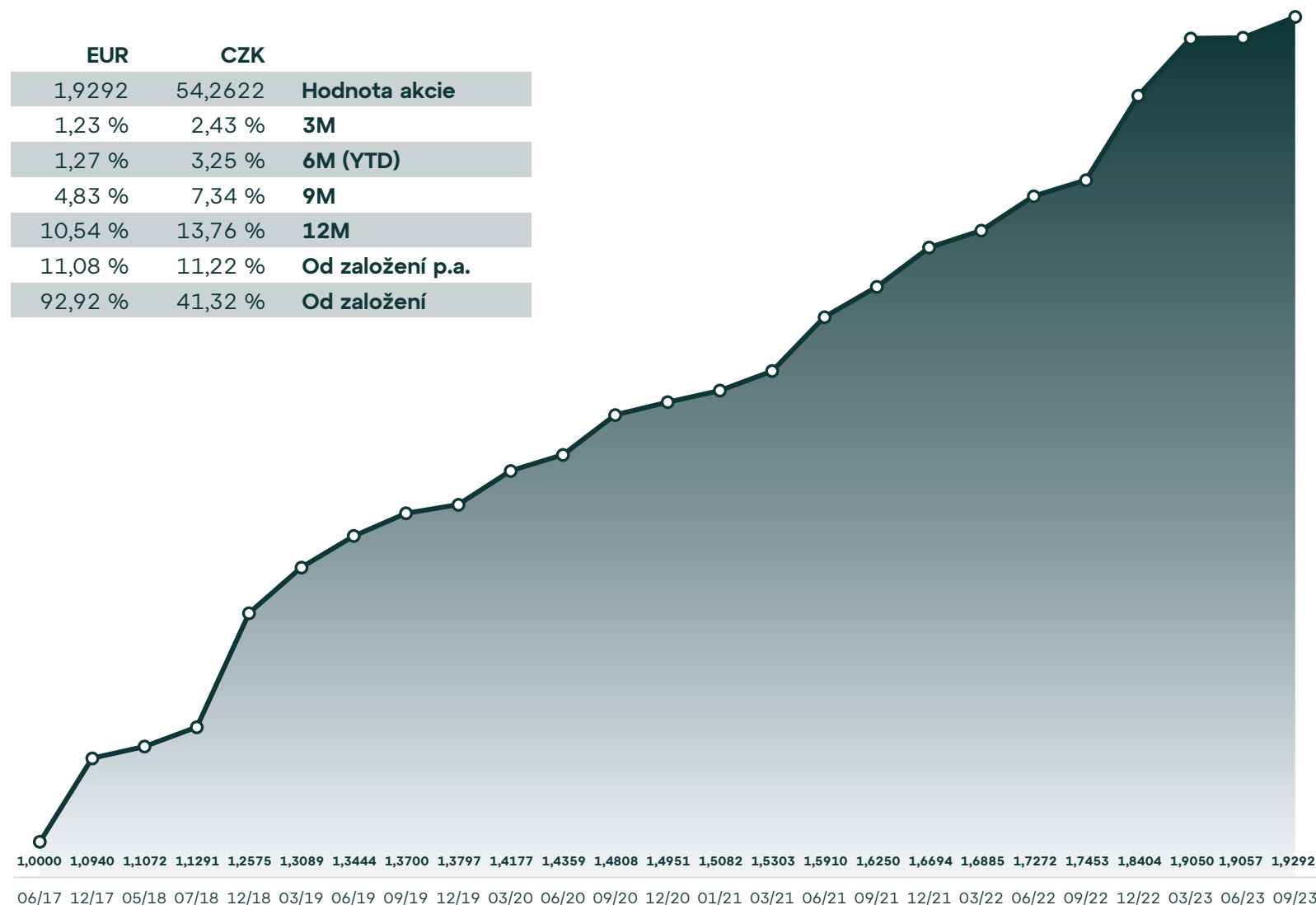
Etablovaná investiční platforma se silným zastoupením v CEE

Jsme jedním z největších lokálních investorů na trhu komerčních nemovitostí v hlavních městech České a Slovenské republiky



Naší ambicí je vytvořit silný středoevropský investiční koncept. Rozšíření aktivit Fondu do hlavního města Polska je tak přirozeným krokem pro realizaci jeho strategie. Office podfond dokončil v červnu 2022 akvizici **Astrum Business Park**, první kancelářské budovy v portfoliu podfondu ve Varšavě. Vyjma nedávno dokončené akvizice budovy **GreenPoint** v Praze je podfond v pokročilé fázi akvizice druhé varšavské kancelářské budovy. V srpnu 2022 dodal podfond na trh **druhou fázi projektu Lakeside Office Park** v Bratislavě s 15 200 M² pronajímatelné plochy. Obsazenost projektu dosáhla 100 % k 31. 3. 2023, což potvrzuje sílu a kapacitu našeho leasingového týmu.

WOOD & Co. Office podfond



WOOD & Co. Office podfond

30. 9. 2023

Ocenění aktiv (GAV)

471,00 MIL. EUR

Net Asset Value (NAV)

226,21 MIL. EUR

Pronajímatelná plocha

218 300 M²

Čistý provozní zisk (NOI)

35,66 MIL. EUR

Průměrná obsazenost

93,37 %

Počet nájemců

336

Yield

7,78 %

Ocenění aktiv na M²

2 157 EUR

WAULT

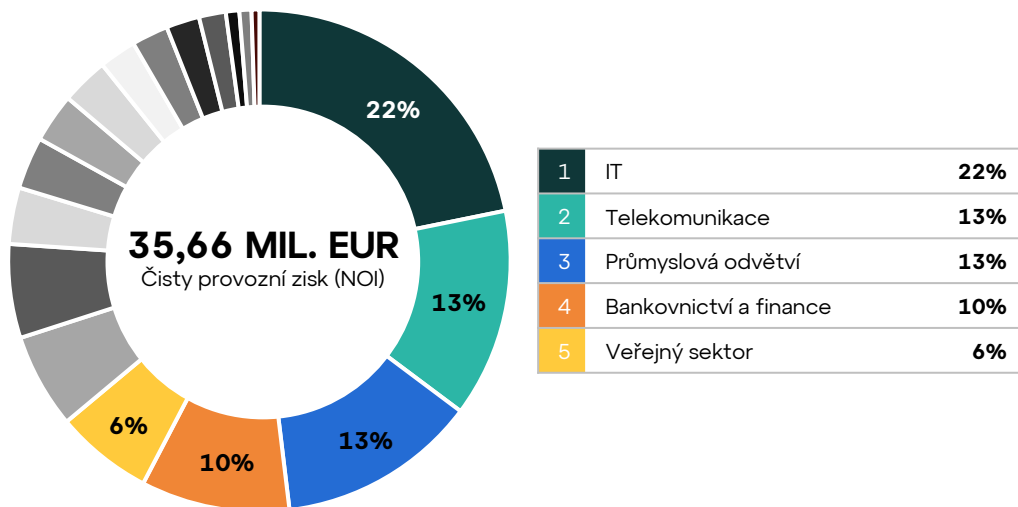
4,1 let

LTV (vč. dluhopisů)

54,25 %

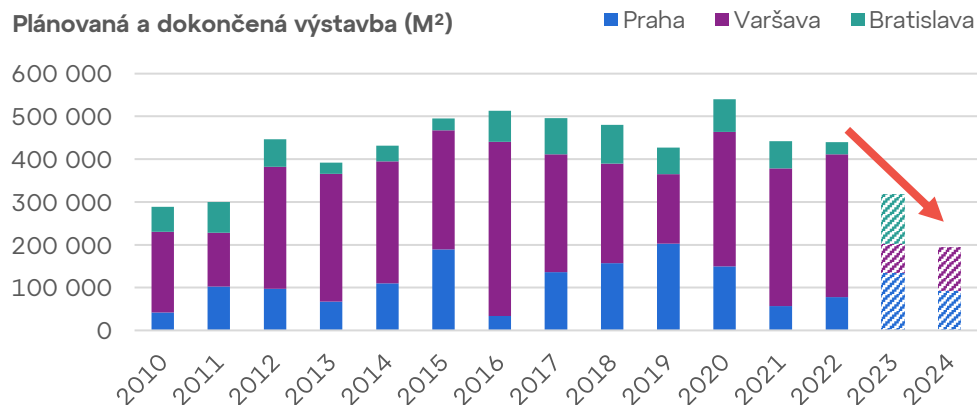
Diverzifikovaný příjem z nájemních smluv

Stabilní zdroj příjmů, který lze přirovnat k dividendové investici



Růst vstupních nákladů zvyšuje ceny již existujících budov

Růst nákladů na stavební materiály, služby, mzdy a rostoucí ceny pozemků snižují developerský apetit a povedou k významnému růstu nájmů a k nedostatku nabídky nových kancelářů v letech 2023-2024



Portfolio navržené pro stabilitu

Strategicky různorodí nájemci zakotvení v dlouhodobých nájemních smlouvách

Velikost nájemců

21,7% Malí **40,8 %** Střední **37,5 %** Velcí

Původ nájemců

44 % Lokální **Zahraniční 56 %**

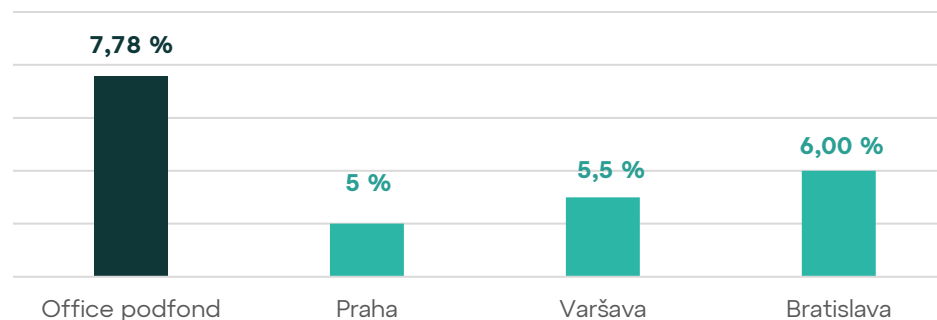
Délka nájemních smluv



Vyšší výnosy díky unikátní strategii

Office podfond vykazuje vyšší výnosy v porovnání s prime yieldy ve všech městech působnosti díky akvizicím projektů s růstovým potenciálem a nadprůměrnými výnosy.

Srovnání výnosů: Yield Office podfondu vs Prime yield



Westend Tower

Bratislava / Slovensko



Základní informace

Datum akvizice	červen 2017
Pronájemná plocha	8 400 M ²
Parkovací místa	548 (ratio 1:13)

Přednosti investice

Westend Tower představuje vysoce výnosné aktivum s vynikajícím poměrem parkovacích míst. Klíčovou výhodou projektu je jeho umístění v blízkosti centra města a nedaleko dálničních spojení do Vídně, Prahy, Brna a Budapešti.

Aupark Tower

Bratislava / Slovensko



Základní informace

Datum akvizice	červen 2018
Pronájemná plocha	32 600 M ²
Parkovací místa	763 (ratio 1:42)

Přednosti investice

Aupark Tower je prémiová kancelářská budova s výbornou dostupností a v blízkosti prestižního nákupního centra Aupark. Většinu příjmů zajišťují 3 blue chip nájemci s dlouhodobou přítomností v budově. Projekt se nachází na hlavním dopravním uzlu s pěší dostupností do centra města.

Hadovka Office Park

Praha / Česká republika



Základní informace

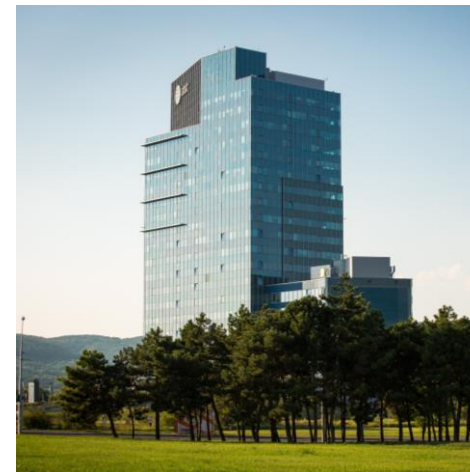
Datum akvizice	červen 2018
Pronájemná plocha	24 900 M ²
Parkovací místa	403 (ratio 1:53)

Přednosti investice

Hadovka Office Park se nachází na Evropské ulici, hlavní dopravní tepně mezi centrem města a letištěm. Budova dlouhodobě přitahuje a úspěšně udržuje mezinárodní i domácí klientelu z celé řady průmyslových odvětví. Nemovitost kombinuje koncept cenově dostupného a kvalitního kancelářského prostoru s výborným zázemím.

Lakeside Park 01

Bratislava / Slovensko



Základní informace

Datum akvizice	červen 2018
Pronájemná plocha	26 000 M ²
Parkovací místa	484 (ratio 1:51)

Přednosti investice

Lakeside Park se nachází na křižovatce dvou hlavních silnic s výbornou dostupností do centra města, přilehlých rezidenčních oblastí a na letiště. Budova těží z bezkonkurenčního spojení veřejnou dopravou se šesti tramvajovými a autobusovými linkami a více než 60 regionálními vlaky spojující oblast s příměstskými částmi Bratislavy (250 metrů od budovy).

BBC 5

Bratislava / Slovensko



Základní informace

Datum akvizice	prosinec 2018
Pronajímatelná plocha	37 200 M ²
Parkovací místa	908 (ratio 1:36)

Přednosti investice

BBC 5 se nachází na prestižní adrese v srdci bratislavské obchodní čtvrti s výborným zázemím a kvalitními službami, které dynamické společnosti očekávají. Nadnárodní společnosti představují téměř 50 % celkové pronajímatelné plochy a zbývající kapacitu představuje diverzifikovaný mix malých a středních nájemců.

The Greenline

Praha / Česká republika



Základní informace

Datum akvizice	listopad 2019
Pronajímatelná plocha	17 500 M ²
Parkovací místa	236 (ratio 1:63)

Přednosti investice

Greenline se nachází čtyři minuty chůze od stanice metra Kačerov a těží z vynikající viditelnosti z ulice 5. května, jedné z hlavních pražských tepen. Různorodost nájemců spolu s odstupňovaným WAULT profilem poskytuje diverzifikovaný tok příjmů.

BBC 1 & BBC 1 Plus

Bratislava / Slovensko



Základní informace

Datum akvizice	březen 2021
Pronajímatelná plocha	25 500 M ²
Parkovací místa	361 (ratio 1:62)

Přednosti investice

BBC 1 a BBC 1 Plus se nachází u vstupu do bratislavské obchodní čtvrti (CBD) a spolu s BBC 5 tvoří značnou část této moderní čtvrti. Dostupnost, efektivní provoz budovy a konkurenceschopná úroveň nájemného zaručují vysokou oblíbenost budov mezi nájemníky, jejímž důsledkem je diverzifikované nájemné a stabilní peněžní toky.

Astrum Business Park

Varšava / Polsko



Základní informace

Datum akvizice	červen 2022
Pronajímatelná plocha	23 300 M ²
Parkovací místa	572 (ratio 1:62)

Přednosti investice

Astrum Business Park se nachází na křižovatce dvou klíčových tepen jihozápadní Varšavy, umožňující rychlý přístup na varšavský okruh a do centra města. Nemovitost je plně pronajata renomovaným nájemcům. S průměrným nájemným za kancelářské prostory, který je výrazně nižší než tržní nájemné daného trhu, nabízí toto aktivum značný potenciál růstu nájemného a s tím souvisejícího růstu hodnoty.

GreenPoint

Praha / Česká republika



Základní informace

Datum akvizice	červen 2022
Pronajímatelná plocha	7 700 M ²
Parkovací místa	87 (ratio 1:85)

Přednosti investice

GreenPoint je jednou z nejmodernějších butikových kancelářských budov na Smíchově. Akvizice budovy s přibližně 50% obsazeností (což bylo zohledněno v kupní ceně) představuje jedinečnou příležitost výrazně zvýšit hodnotu nemovitosti díky aktivní správě a využít tak znalostí a zkušeností z velmi úspěšné správy ostatních budov Fondu.

Lakeside Park 02

Bratislava / Slovensko



Základní informace

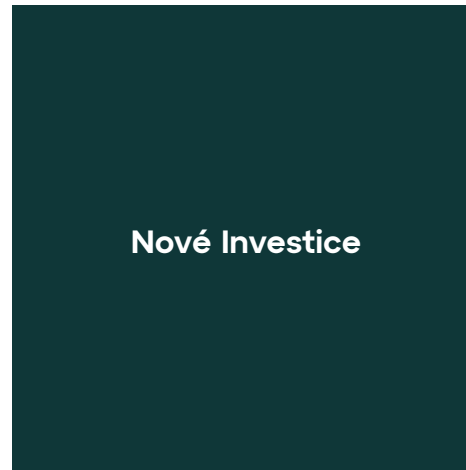
Datum dokončení	srpen 2022
Pronajímatelná plocha	15 200 M ²
Parkovací místa	311 (ratio 1:46)

Přednosti investice

Lakeside Park 02 je navázání na existující Lakeside Park 01 a je prvním developerským projektem Office podfondu. Budova pomohla zlepšit již tak atraktivní a moderní zónu, ve které se nachází, a posílila stávající pověst projektu. Nemovitost je plně pronajatá díky moderním technologickým řešením, která nabízí a která zlepšují komfort nájemců i udržitelnost.

Plánované akvizice

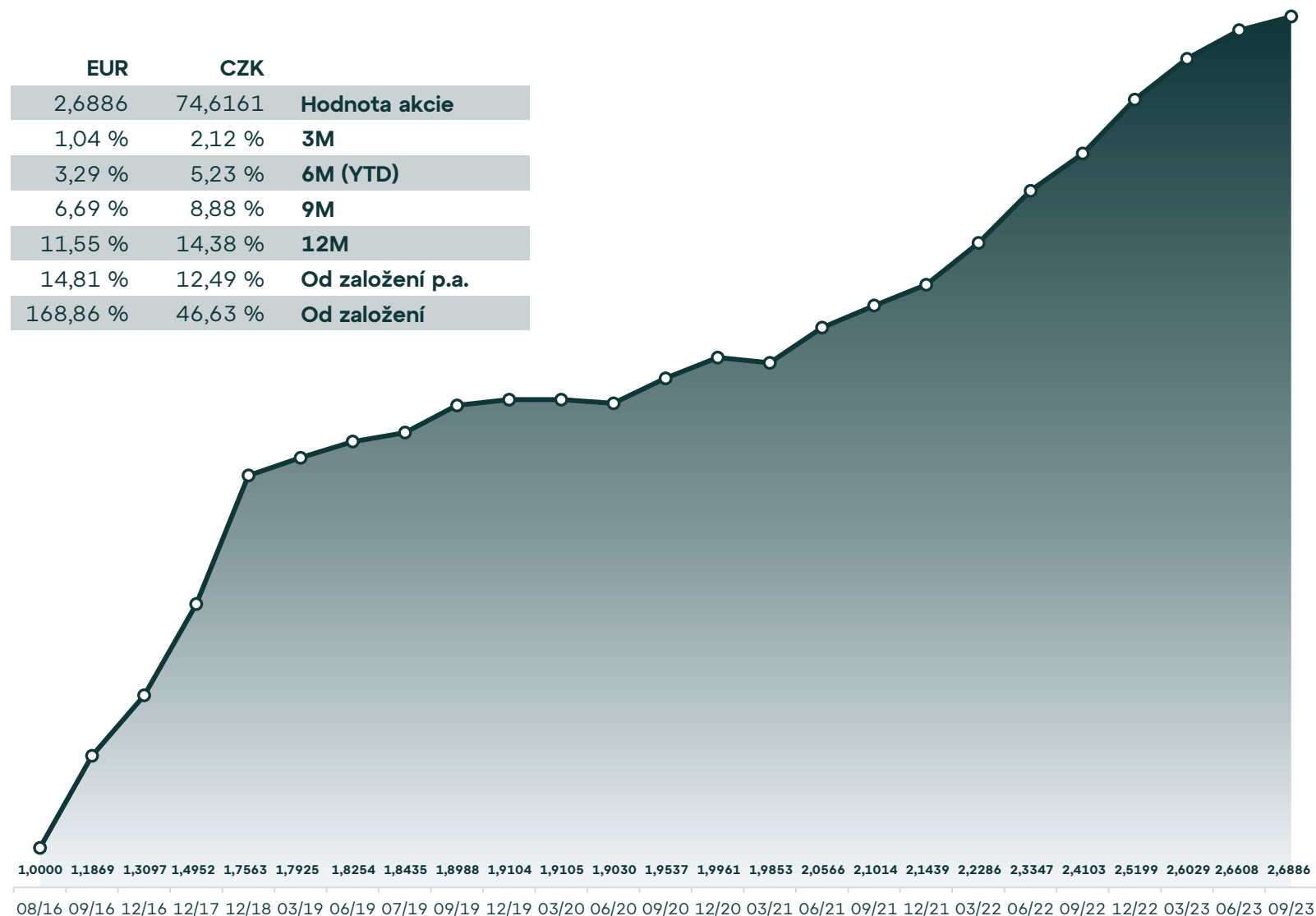
Hlavní města CEE



Investiční kritéria

- Projekty, které prokazatelně přinášejí vysoké výnosy investorům a zachovávají si hodnotu při výkyvech na trhu.
- Budovy umístěné v atraktivních lokalitách s vynikající dopravní dostupností, viditelností a nabízející kvalitní skladbu nájemců se silným a stabilním cash-flow, které se projevuje schopností přilákat a udržet nájemce.
- Projekty s konzervativním zadlužením nepřesahující 65 % LTV.
- Investiční profil aktiv core plus / value-add v hodnotě mezi 25 – 100 MIL. EUR.

WOOD & Co. Retail podfond



WOOD & Co. Retail podfond

30. 9. 2023

Ocenění aktiv (GAV)

218,50 MIL. EUR

Net Asset Value (NAV)

103,91 MIL. EUR

Pronajímatelná plocha

77 500 M²

Čistý provozní zisk (NOI)

15,43 MIL. EUR

Průměrná obsazenost

94,89 %

Počet nájemců

215

Yield

7,06 %

Ocenění aktiv na M²

2 819 EUR

WAULT

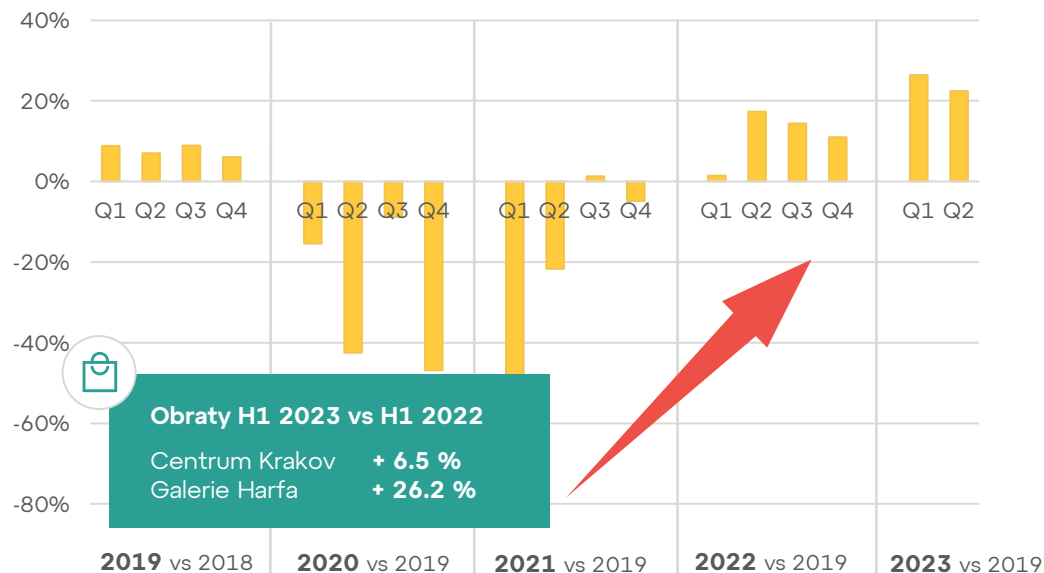
4,19 let

LTV (vč. dluhopisů)

57,06 %

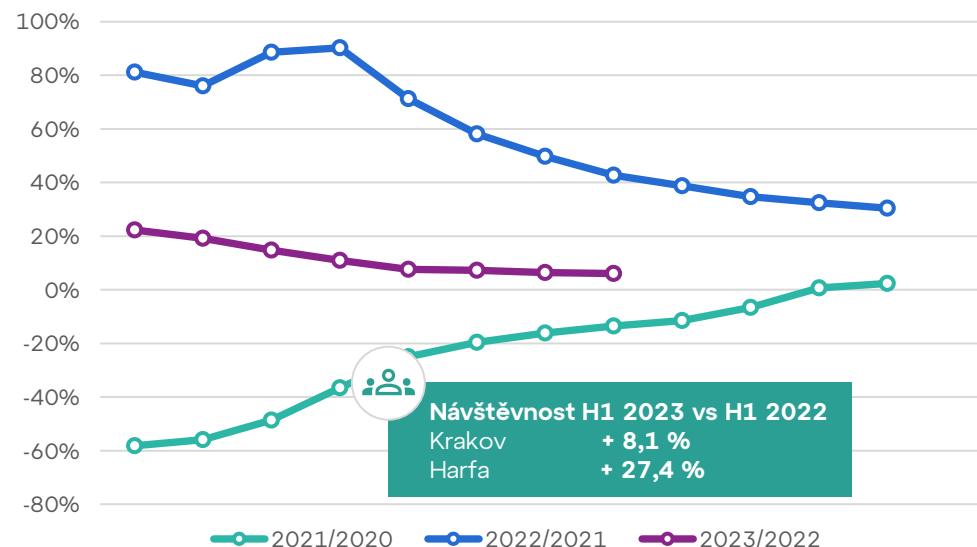
Index obrátů / ČR

Silný nárůst maloobchodních tržeb – výrazně nad úrovněmi z roku 2019



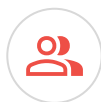
Index návštěvnosti / ČR

Návštěvnost se vrátila na původní úroveň



Dopad inflace na obchodní centra

Úroveň nájmu maloobchodních prostor neustále odráží pokračující růst inflace



Nájemníci jsou nuceni promítnout rostoucí inflaci do cen svých produktů



Nájemné je určeno obratem, který v současnosti roste v důsledku inflace

Neobsazenost / ČR

Nejnižší zaznamenaná míra neobsazenosti nákupních center



Galerie Harfa

Praha / Česká republika



Základní informace

Datum akvizice	červenec 2016
Pronajímatelná plocha	40 500 M ²

Přednosti investice

Galerie Harfa nabízí svým návštěvníkům více než 160 obchodů rozdělených do tří pater. Blízkost O2 Areny (1 MIL. návštěvníků ročně) v kombinaci s čtvrtí Praha 9, která je jednou z nejvyhledávanějších rezidenčních lokalit v hlavním městě (10% meziroční nárůst počtu obyvatel), má za následek velmi vysokou návštěvnost. Nedávno dokončená a očekávaná výstavba v oblasti představuje potenciál pro další růst návštěvnosti a tím i zhodnocení projektu.

Harfa Office Park

Praha / Česká republika



Základní informace

Datum akvizice	červenec 2016
Pronajímatelná plocha	21 300 M ²

Přednosti investice

Harfa Office Park se nachází přímo u stanice metra a hlavního autobusového uzlu. Budova těží také ze sousední Galerie Harfa. Společně s Galérií komplex představuje jedno z největších obchodních a administrativních center v Praze s více než 61 800 M² pronajímatelné plochy. Kancelářský komponent nabízí 21 300 M² moderních prostor rozdělených do dvanácti pater a od svého vzniku prokázal silnou loajalitu nájemců.

Centrum Krakov

Praha / Česká republika



Základní informace

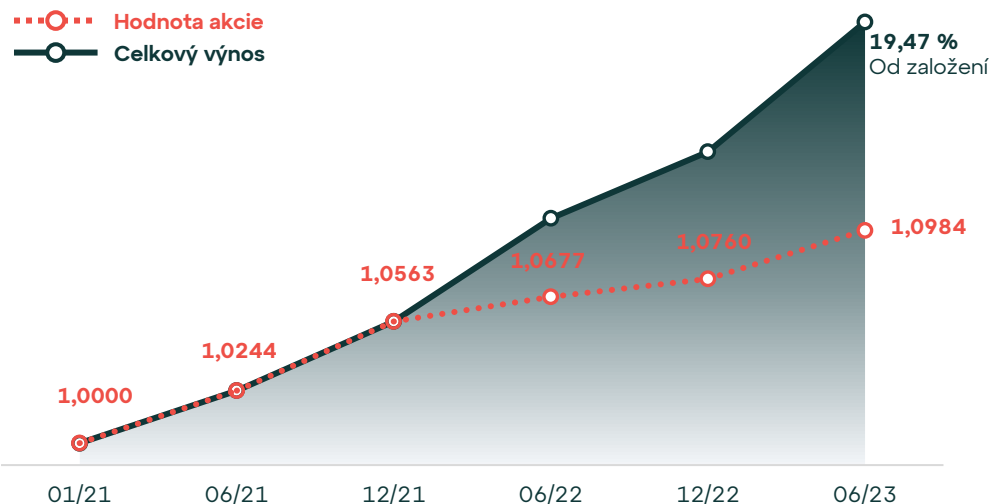
Datum akvizice	červenec 2019
Pronajímatelná plocha	15 700 M ²

Přednosti investice

Centrum Krakov se nachází v hustě obydlené rezidenční čtvrti Bohnice a slouží jako obchodní centrum převážně pro rezidenty s velmi silnou 5 a 10minutovou spádovou oblastí. Centrum je téměř plně obsazeno a má diverzifikovanou skladbu významných mezinárodních i domácích společností. Nemovitost byla postavena v roce 2013 a v roce 2018 prošla rekonstrukcí a změnou uspořádání obchodních jednotek.

WOOD & Co. AUP Bratislava podfond

30. 6. 2023



Hodnota investiční akcie

1,0984 / EUR třída
30,1535 / CZK třída



Výnos (posl. 12M vč. dividend)

8,49 % / EUR třída
11,86 % / CZK třída

Obchodní centrum Aupark Bratislava

Nejprestižnější obchodní centrum na Slovensku



Přednosti investice

Jedinečnost

Spojení jedinečné lokality a vynikajícího portfolia nájemníků v kombinaci s vysokým počtem loajálních a bonitních zákazníků přináší nadstandardní finanční výsledky, díky kterým je Aupark nejúspěšnějším centrem na Slovensku.

Stabilita

Významný růst tržeb nájemníků i rostoucí výnosy samotného centra překonaly během posledních let veškeré relevantní benchmarky.

Rezistence

Plná obsazenost, významný WAULT a vysoký podíl fixních nájmů (>95 %) zajišťuje Auparku velmi silnou pozici pro zvládnutí konkurence na lokálním trhu, odolnost vůči ekonomickým cyklům i růstu odvětví e-commerce.

Základní ukazatele

Pronajímatelná plocha

59 600 M²

Obsazenost

cca 96 %

Počet nájemců

231

Cílený dividendový výnos

5 – 6 %

Cílená návratnost investice

> 8 %

Daňové výhody

Příznivé podmínky pro podfondy a jednotlivé investory



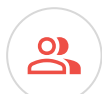
Nemovitost (SPV)

- Standardní daň z příjmu



Podfond

- Dividendy z SPV / Prodej SPV: 0 % po 12 měsících
- Ostatní příjmy: 5% daň z příjmu



Investor (fyzická osoba)

Český investor

- Daň z příjmu: 0 % po 3 letech
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)

Slovenský investor

Nekotovaný fond

- Daň z příjmu: 19 % nebo 25 % plus odvod na zdravotní pojištění (14 %)
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)

Fond kotovaný na BCPP

- Daň z příjmu: 0 % po 1 roce
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)



EUR a CZK investiční akcie **Office podfondu** a **Retail podfondu** jsou kotované na Burze cenných papírů Praha



PRAGUE STOCK EXCHANGE
BURZA CENNÝCH PAPIRŮ PRAHA

Podmínky

Podmínky a struktura poplatků pro investory do Office a Retail podfondů

Vstupní poplatek

Maximálně 3 % investované částky nebo dle dohody

Výstupní poplatek

3 % do 3 let; 2 % do 4 let; 1 % do 5 let; 0 % po 5. roce, neaplikuje se pro při odkupu akcií s datem investice před 28. 6. 2020.

Manažerský poplatek

1 % ročně z objektivní hodnoty podfondu (NAV)

Výkonnostní odměna

10 % z navýšení hodnoty do 10 % čistého výnosu; 15 % z navýšení hodnoty nad 10 %; princip high-water mark.

Investiční horizont

Doporučeno minimálně 5 let

Měna

Investiční akcie jsou denominovány v EUR a CZK

Minimální investice

125 000 EUR nebo eurový ekvivalent 1 mil. CZK, v případě individuálního schválení administrátorem Fondu.

Datum ocenění

Valuace podfondů: čtvrtletně
Property nemovitostí (RICS): dvakrát ročně (31.3., 30. 9.)

Možnosti odkupů

Až 6 – 12 měsíců (dle výše odkupu) od doručení žádosti o odkup. Investoři mohou zobchodovat akcie na sekundárním trhu nebo na Burze cenných papírů Praha.

Výše uvedené podmínky se vztahují na Office a Retail podfond.
Podmínky týkající se AUP Bratislava podfondu jsou uvedeny v prezentaci podfondu.

Struktura Fondu



Office podfond		Retail podfond
Aupark Tower AUPARK Tower Bratislava, s.r.o. IČO: 35930691 (SK)	Hadovka Office Park Hadovka Holding s.r.o. IČO: 07034661 (CZ)	Galerie Harfa & Harfa Office Park C & R Developments s.r.o. IČO: 27187179 (CZ)
Westend Tower Dúbravská 2, s.r.o. IČO: 35789948 (SK)	Lakeside Office Park 01 Lakeside Office 1, a.s. IČO: 35889063 (SK)	Centrum Krakov Krakov Holding s.r.o. IČO: 08155381 (CZ)
BBC 5 BBC Five ABC, a.s. IČO: 35945583 (SK)	Lakeside Office Park 02 LO2, s.r.o. IČO: 52599515 (SK)	AUP Bratislava podfond
The Greenline Greenline Holding s.r.o. IČO: 08661154 (CZ)	Astrum Business Park Astrum Holding sp. z o.o. IČO: 0000932117 (PL)	Aupark Bratislava AUPARK a.s. IČO: 47240377 (SK)
BBC 1 & BBC 1 Plus SPV: BA Business Center s.r.o. IČO: 35752408 (SK)	GreenPoint GreenPoint Holding s.r.o. IČO: 17268231 (CZ)	

WOOD & Co. Realitní fondy

Přehled

Fond existuje v rámci české struktury SICAV a podléhá dohledu České národní banky. Aktuálně obhospodařuje tři podfondy.

Každý podfond je spravován samostatně jako jedna integrovaná ekonomická jednotka s vlastními investory a investičními pravidly. Aktiva jednotlivých podfondů jsou oddělena od ostatních podfondů.

Každý podfond vydává své investiční akcie, které představují podíl na kapitálu příslušného podfondu a jsou k dispozici investorům k nákupu.

Investiční akcie opravňují svého držitele k odpovídající části ekonomické hodnoty podfondu a dávají mu právo prodat akcie zpět Fondu v souladu s podmínkami odkupů.

Zakladatelské akcie Fondu jsou v držení akcionářů skupiny WOOD & Co. a neopravňují majitele k ekonomickým výsledkům žádného z podfondů.

Struktura SICAV nabízí velmi příznivé podmínky pro kolektivní investování včetně efektivní daňové struktury.

Regulátor	Depozitář
	
Oceňovatel (RICS)	Listing
	
Auditor	Oceňovatel (Ekvita)
	

Přes 50 profesionálů s bohatými znalostmi v oboru financí a nemovitostí

Praha



Jiří Hrbáček
Portfolio Manager



Marek Herold
Portfolio Manager



Jan Kubiček
Portfolio Advisor



Peter Turner
Investment Director



Jan Mechl
Head of Leasing (CEE)



Štěpán Šatoplet
Asset Manager

Bratislava



Martin Šmigura
Investment Director



Miroslav Hilčík
Asset Manager



Radovan Sukup
Senior Investment Manager



Matěj Hodek
Senior Investment Manager



Richard Lelák
Investment Manager



Branislav Planka
Investment Associate



Ema Kluková
Investment Analyst

Varšava



Jan Kolb
Investment Manager

Property a Leasing Management

Pavel Hradec
Klára Bílková
Beatrice Mouton
Michaela Tlustá
Gabriela Mervínská
Martina Havlíčková
Filip Kratochvíl

Vladimír Hofman
Lucia Hošková
Miroslava Fraňková
Zdeňka Lazarová
Zuzana Vondrová
Adam Petr
Michaela Matoušková

Petr Krejčí
Monika Hrubá
Zuzana Bartušková
Markéta Knotková
Miloslav Burian
Katarína Cihová
Guy Speir

Martina Zacharová
Peter Rajnoha
Martina Lazarová
Zuzana Čilliková
Silvia Rengelová
Zuzana Mizerová
Juraj Zvara

Juraj Holka
Ingrid Drášková
Pavol Nedorost
Lucia Malčková
Ivona Prokešová
Markéta Heřmanská
Eric Fiala

Široké zkušenosti našeho týmu



ESG Strategie

Náš závazek k udržitelnému rozvoji

E

**Energetická
udržitelnost**

**Udržitelný
rozvoj**

**Zelené
investice**

S

**Spokojenost
zaměstnanců**

**Satisfakce
investorů**

**Podpora
charity**

G

Transparentnost

**Etika &
hodnoty**

Integrita

Proč komerční nemovitosti?

Nezbytná součást portfolia



Stabilizační prvek, který
snižuje celkovou volatilitu
portfolia

1



Silný a bezpečný cash
flow i kapitálový růst

2



Inflační doložky chrání
portfolio před inflačními
šoky

3

Česká republika

Petr Beneš

M: +420 602 239 001

E: petr.benes@wood.cz

Jan Stránský

M: +420 735 760 266

E: jan.stransky@wood.cz

Karel Nováček

M: +420 602 663 704

E: karel.novacek@wood.cz

Ronald Schubert

M: +420 602 232 941

E: ronald.schubert@wood.cz

Pavel Rak

M: +420 604 913 695

E: pavel.rak@wood.cz

David Matoušek

M: +420 605 794 048

E: david.matousek@wood.cz

Martin Hosták

M: +420 734 891 914

E: martin.hostak@wood.cz

Aleš Prandstetter

M: +420 736 481 302

E: ales.prandstetter@wood.cz

Miroslav Turčín

M: +420 737 731 424

E: miroslav.turcin@wood.cz

Slovensko

Michal Kasana

M: +421 904 972 278

E: michal.kasana@wood.com

Richard Stajanča

M: +421 903 254 030

E: richard.stajanca@wood.com

Ivan Svorad

M: +421 903 513 805

E: ivan.svorad@wood.com

Martin Gernic

M: +421 911 418 432

E: martin.gernic@wood.com

Maroš Ďurik

M: +421 903 205 444

E: maros.durik@wood.com

Karol Bojnanský

M: +421 910 167 978

E: karol.bojnansky@wood.com

Ronald Šolc

M: +421 902 295 635

E: ronald.solc@wood.com

Kanceláře

Česká republika

Palladium

nám. Republiky 1079/1a

110 00 Praha 1

T: +420 222 096 111

Polsko

Centrum Marszałkowska

ul. Marszałkowska 126/134

00-008 Warsaw

T: +48 22 222 1530

Rumunsko

Lamda Office Building

7A Sos. Bucuresti-Ploiesti

013682 Bucharest 1

T: +40 316 301 181

Slovensko

Gorkého 4

811 01 Bratislava

T: +421 232 409 000

Spojené království

16 Berkeley Street

W1J 8DZ London

T: +44 20 3530 0685

Itálie

Via Luigi Settembrini, 35

201 24 Milan

T: +39 02 36692 500

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. © 2023 by WOOD & Co.