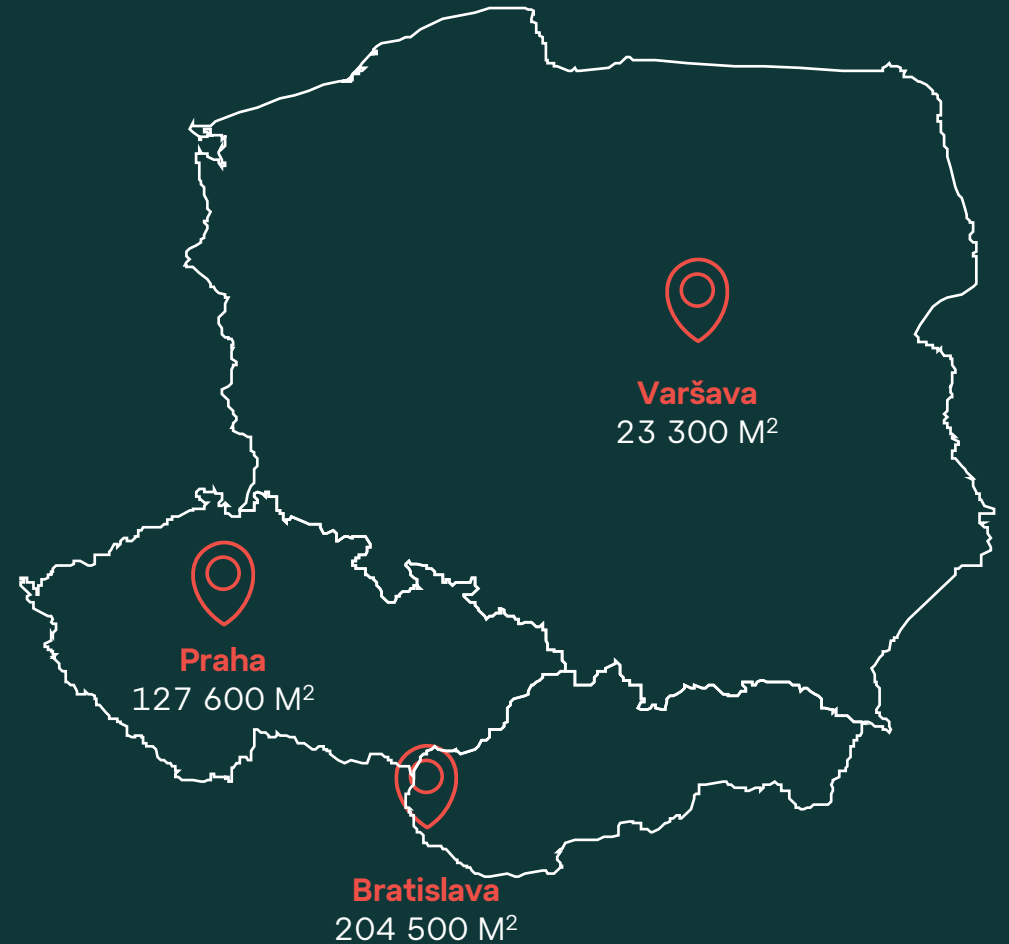


# Realitní Fondy

Q4 2023



## Etablovaná investiční platforma se silným zastoupením v CEE

Společnost WOOD & Company nabízí investorům příležitost investovat do komerčních nemovitostí od roku 2016. Stavíme na důkladné analýze akvizic, pevných vztazích s nájemci a profesionální správě. Výsledkem této strategie jsou stabilní a konzistentní výnosy dosahované našimi fondy.

V roce 2023 jsme představili **Realitní OPF** a **Logistics podfond**. OPF umožňuje investorům získat expozici na trhu komerčních nemovitostí se vstupní investicí pouhých 100 Kč, zatímco Logistics podfond umožňuje kvalifikovaným investorům podílet se na vysoce výnosné výstavbě logistických areálů.

### Office podfond

Anualizovaný výnos: 10,97 %

8 – 10 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Kancelářské budovy v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 5 let  
**Doporučený investiční horizont**

Červen 2017  
**Založení**

### Retail podfond

Anualizovaný výnos: 15,22 %

8 – 10 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Obchodní centra v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 5 let  
**Doporučený investiční horizont**

Srpen 2016  
**Založení**

### AUP Bratislava podfond

Anualizovaný výnos: 7,61 %

> 8 % p.a. net / 5 – 6 % p.a.  
**Cílený výnos Ekvita / Dividenda**

Podfond s jedním aktivem  
**Zaměření**

Minimálně 10 let  
**Doporučený investiční horizont**

Leden 2021  
**Založení**

## Klíčové ukazatele

-  1,18 MLD EUR  
**Aktiva pod správou**
-  355 400 M<sup>2</sup>  
**Pronajímatelná plocha**
-  80,80 MIL EUR  
**Čistý provozní zisk (NOI)**
-  15  
**Počet nemovitostí**
-  783  
**Počet nájemců**

### Logistics podfond

Nedávno založený

>15 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Logistický development v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 3 roky  
**Doporučený investiční horizont**

Listopad 2023  
**Založení**

### Realitní OPF

Pro retailové klienty

7 – 9 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Komerční nemovitosti v CEE  
**Zaměření**

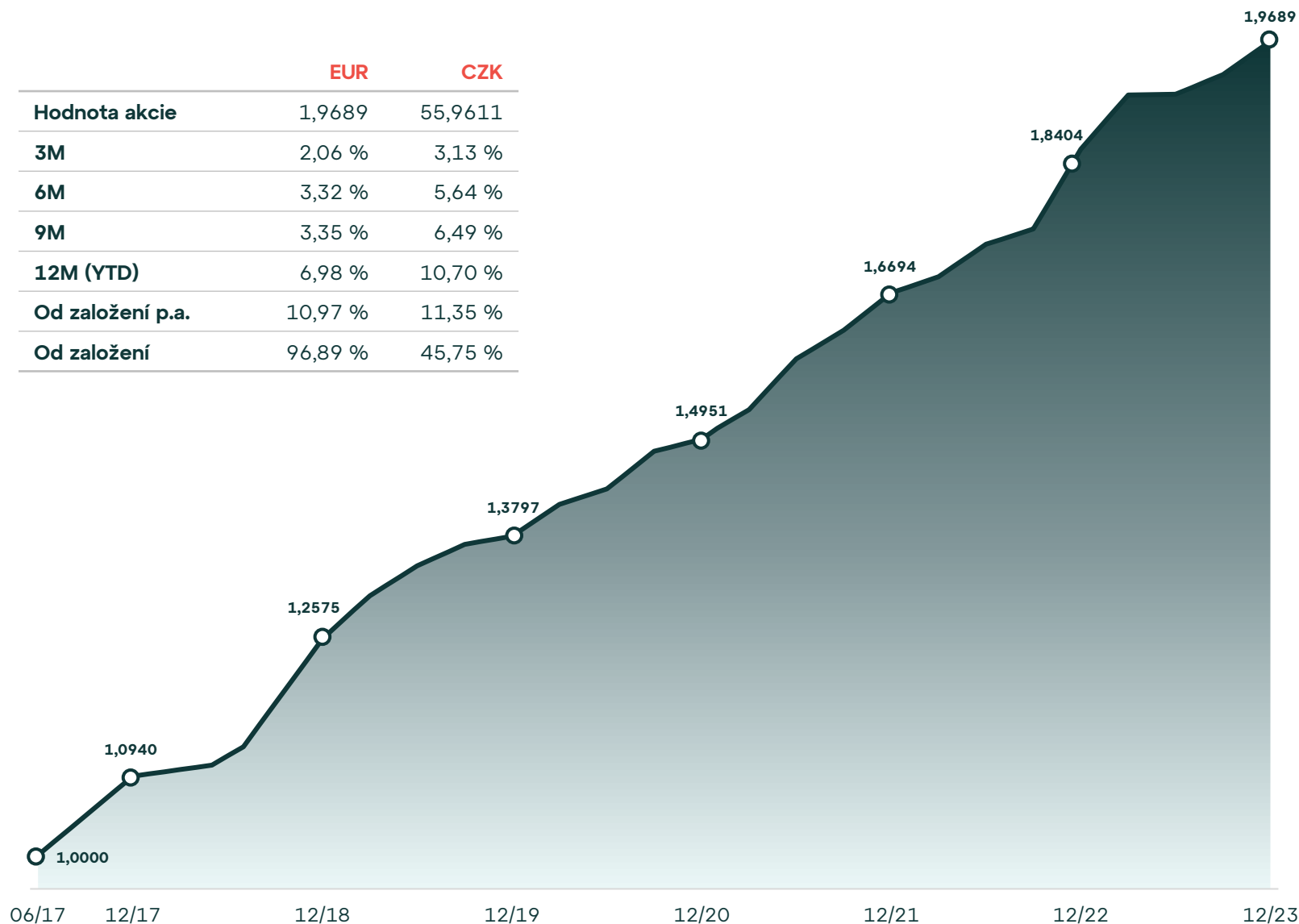
100 CZK  
**Doporučený investiční horizont**

Březen 2023  
**Založení**

**WOOD & Co. Office podfond**

**31. 12. 2023**

	EUR	CZK
Hodnota akcie	1,9689	55,9611
3M	2,06 %	3,13 %
6M	3,32 %	5,64 %
9M	3,35 %	6,49 %
12M (YTD)	6,98 %	10,70 %
Od založení p.a.	10,97 %	11,35 %
Od založení	96,89 %	45,75 %



478,05 MIL EUR

**Ocenění aktiv (GAV)**

231,21 MIL EUR

**Net Asset Value (NAV)**

218 300 M<sup>2</sup>

**Pronajímatelná plocha (GLA)**

36,11 MIL EUR

**Čistý provozní zisk (NOI)**

92,52 %

**Průměrná obsazenost**

337

**Počet nájemců**

7,75 %

**Yield**

2 190 EUR

**Ocenění aktiv na M<sup>2</sup>**

3,93 let

**WAULT**

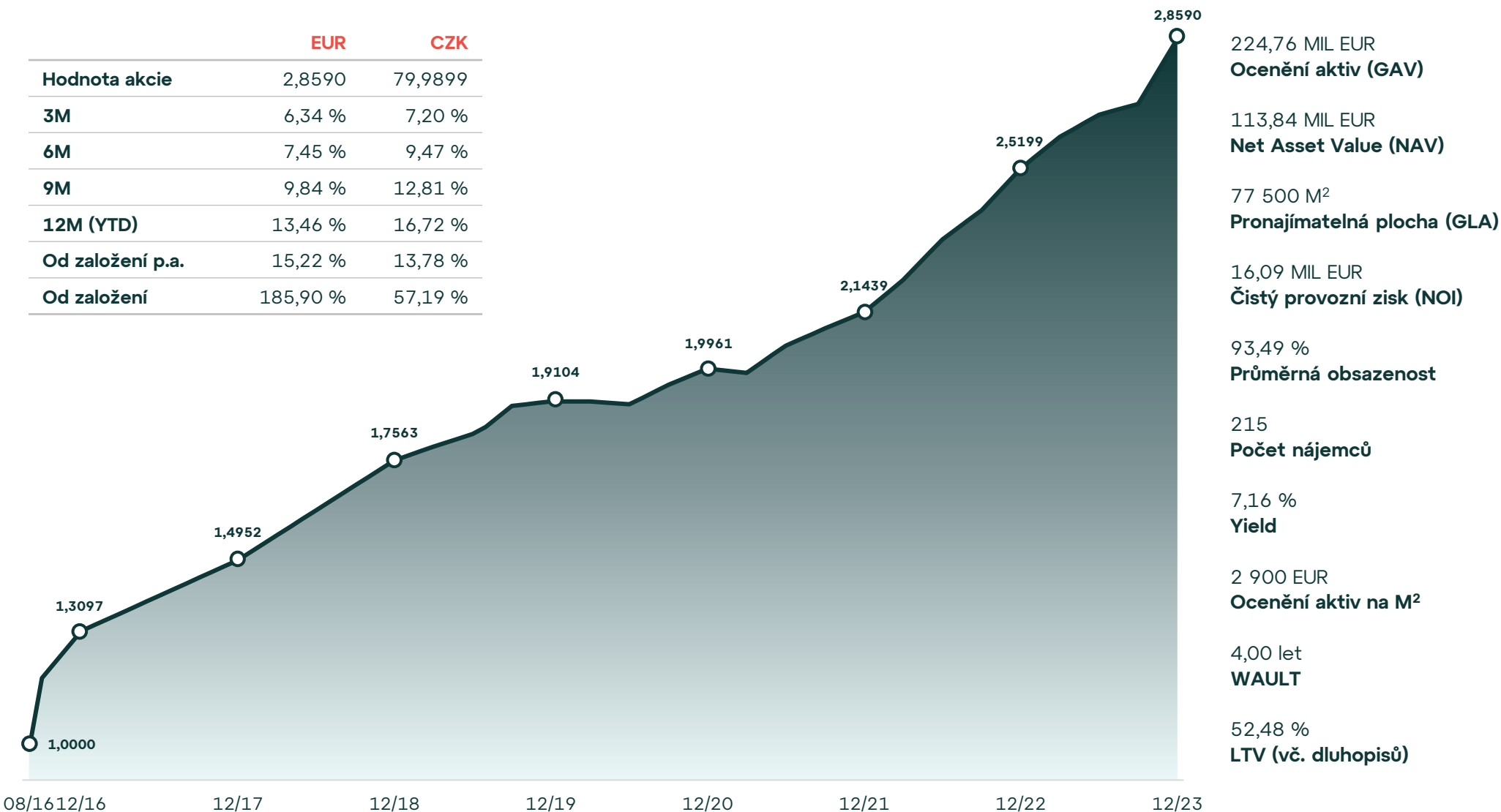
53,33 %

**LTV (vč. dluhopisů)**

**WOOD & Co. Retail podfond**

**31. 12. 2023**

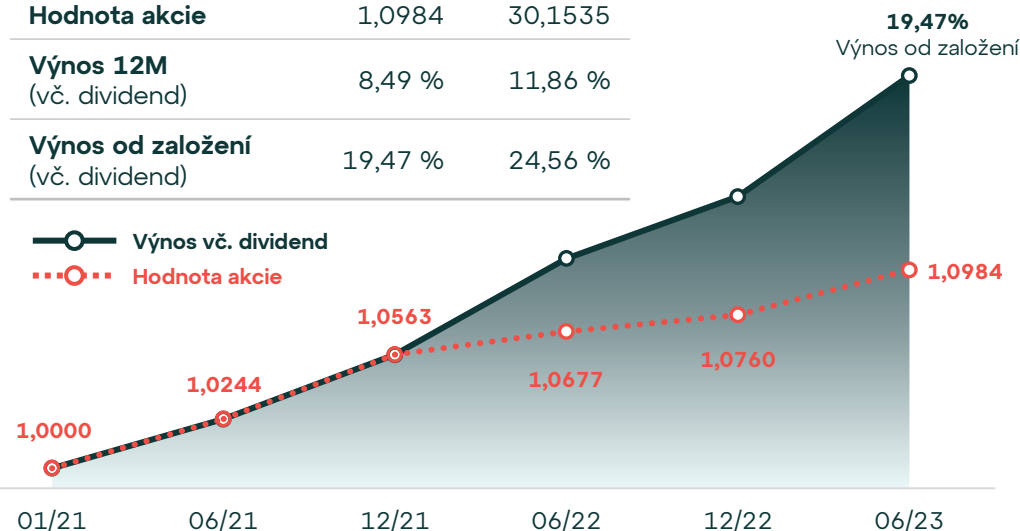
	EUR	CZK
Hodnota akcie	2,8590	79,9899
3M	6,34 %	7,20 %
6M	7,45 %	9,47 %
9M	9,84 %	12,81 %
12M (YTD)	13,46 %	16,72 %
Od založení p.a.	15,22 %	13,78 %
Od založení	185,90 %	57,19 %



**WOOD & Co. AUP Bratislava podfond**

**30. 6. 2023**

	EUR	CZK
<b>Hodnota akcie</b>	1,0984	30,1535
<b>Výnos 12M</b> (vč. dividend)	8,49 %	11,86 %
<b>Výnos od založení</b> (vč. dividend)	19,47 %	24,56 %



**Klíčové ukazatele**

**Přednosti investice**

-  > 8 %  
**Cílený ekvitní výnos**
-  5 – 6 %  
**Cílený dividendový výnos**
-  Přibližně 96 %  
**Obsazenost**
-  3,6 let  
**WAULT**
-  230  
**Počet nájemců**

**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 trhu.



## WOOD & Co. Logistics podfond

**1** Příležitost pro investory podílet se na **developerském výnosu**.

**2** Moderní areály splňující nejvyšší požadavky v oblasti ESG v **ověřených lokalitách**.

**3** JV s etablovanými **developery, kteří participují vlastní ekvitou**.

### První investice podfondu

#### Pokračování úspěšného příběhu

Společnost WOOD & Co. uzavřela partnerství s renomovaným developerem logistických areálů 7R, který poskytne 15 % kapitálu a expertizu v oblasti developmentu pro projekt **7R Park Tczew III**. Projekt je strategicky umístěn u města Tczew, v blízkosti dynamicky rozvíjejícího Gdaňsku. Má přímý přístup k dálnici A1, která spojuje Gdaňsk s Lodží a dále vede až k české hranici.



**7R** je etablovaný developer na polském trhu, který za více než 14 let své existence uvedl na trh více než **1,8 milionu metrů čtverečních** průmyslových areálů. V roce 2023 získal většinový podíl v 7R skandinávský investor do nemovitostí NREP.

Společnost 7R v této oblasti působí již mnoho let a dokončila v ní dvě etapy areálu 7R Park Tczew o rozloze 97 000 m<sup>2</sup>, které byly úspěšně postaveny, zkolaudovány, pronajaty a následně prodány společností BentallGreenOak a Macquarie.

Projekt zahrnuje celkem čtyři moderní průmyslové budovy navržené s důrazem na inovaci, udržitelnost a funkčnost. První budova je již z 68 % pronajata společností Esa Logistika

 **153 000 M<sup>2</sup>**  
**Pronajimatelná plocha**

 **4**  
**Budovy**

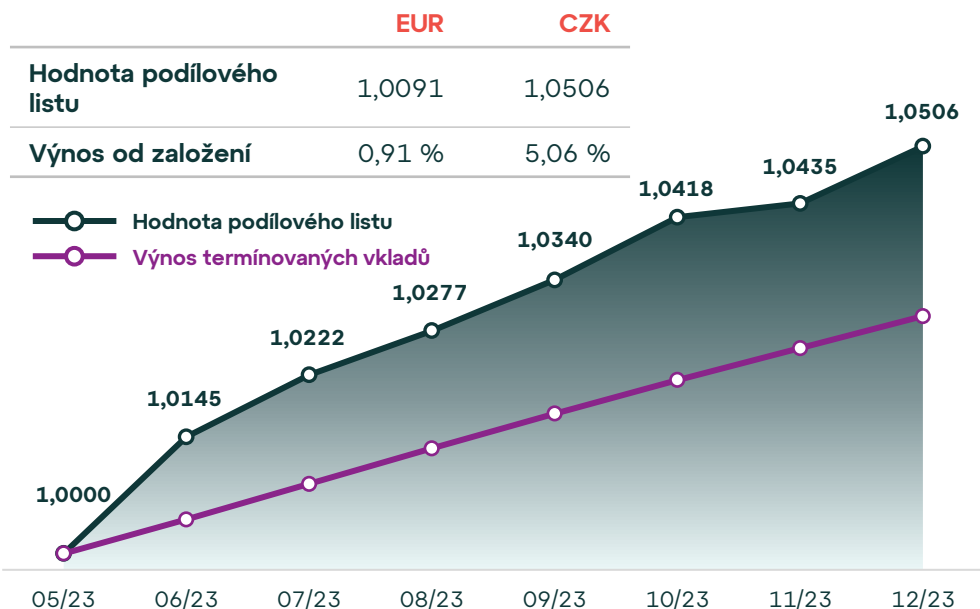
 **68 %**  
**Prelease první budovy**

 **1,5 %**  
**Neobsazenost trhu**

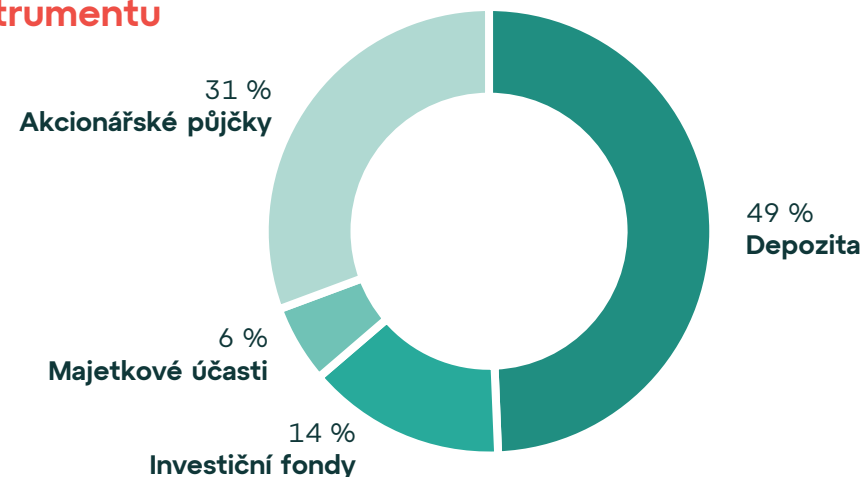


**WOOD & Co. Realitní – otevřený podílový fond (OPF)**

**31. 12. 2023**



**Portfolio dle Instrumentu**



**Klíčové ukazatele**

- 7 – 9 % p.a.  
**Cílený čistý výnos**
- 100 CZK  
**Minimální investice**
- Měsíčně  
**Ocenění**

**Představení**

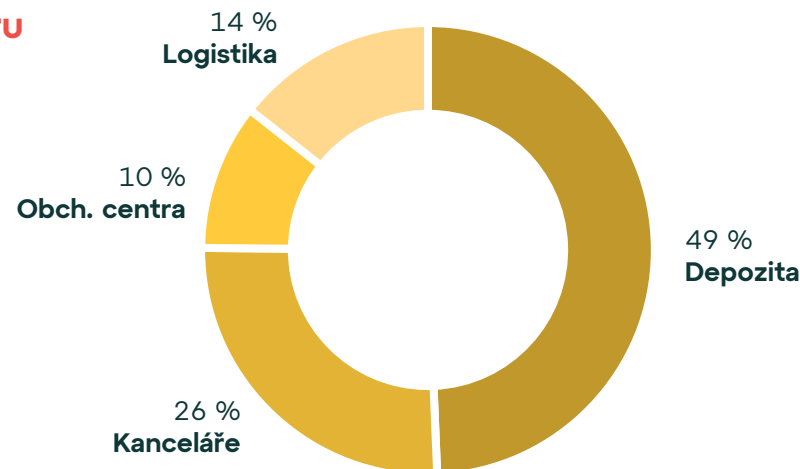
Realitní OPF investuje společně s fondy WOOD & Co. pro kvalifikované investory a aktivně se podílí na vlastnictví a správě nemovitostí.

Portfolio fondu je diverzifikováno zařazením i jiných souvisejících finančních aktiv.

Měnové riziko je aktivně řízeno s cílem maximalizovat výnos v českých korunách.

Čistý dlouhodobý výnos fondu po započtení všech nákladů je cílen na úroveň 7 % - 9 % p.a.

**Portfolio dle Sektoru**



**Galerie Harfa**

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2016  
Datum akvizice

40 500 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Harfa Office Park**

Praha / Česká republika

Retail podfond



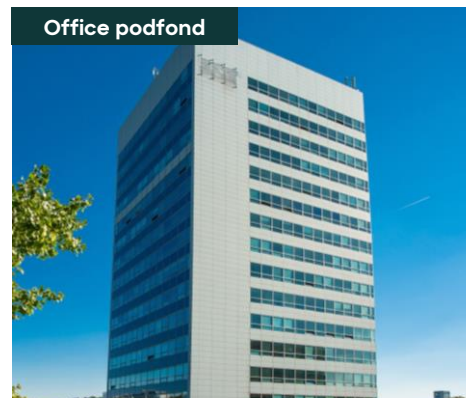
Červenec 2016  
Datum akvizice

21 300 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Westend Tower**

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2017  
Datum akvizice

8 400 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Aupark Tower**

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2018  
Datum akvizice

32 600 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Lakeside Park 01**

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2018  
Datum akvizice

26 000 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Hadovka Office Park**

Praha / Česká republika

Office podfond



Červen 2018  
Datum akvizice

24 900 M<sup>2</sup>  
Plocha

**BBC 5**

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Prosinec 2018  
Datum akvizice

37 200 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Centrum Krakov**

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2019  
Datum akvizice

15 700 M<sup>2</sup>  
Plocha



**The Greenline**

Praha / Česká republika

Office podfond



Listopad 2019  
Datum akvizice

17 500 M<sup>2</sup>  
Plocha

**BBC 1 and BBC 1 Plus**

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Březen 2021  
Datum akvizice

25 500 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Aupark Shopping Centre**

Bratislava / Slovensko

AUP podfond



Duben 2021  
Datum akvizice

59 600 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Astrum Business Park**

Varšava / Polsko

Office podfond



Červen 2022  
Datum akvizice

23 300 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Green Point**

Praha / Česká republika

Office podfond



Červen 2022  
Datum akvizice

7 700 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Lakeside Park 02**

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Březen 2023  
Datum akvizice

15 200 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Concept Tower**

Varšava / Polsko

Office podfond



Únor 2024  
Očekávaný closing

9 000 M<sup>2</sup>  
Plocha



15  
**Nemovitostí**



3  
**Země**



354 400 M<sup>2</sup>  
**Plocha**

**Proč investovat do komerčních nemovitostí v regionu CEE nyní?**

Využití současné dynamiky trhu

- 1.** Ocenění výrazně pod náklady na výstupu s ohledem na růst cen materiálů, služeb, mezd a pozemků.
- 2.** Nízká developerská aktivita má za následek omezenou konkurenci při obnově nájemních smluv.
- 3.** Očekávané snížení úrokových sazeb zpřístupní financování a povede ke kompresi yieldů.

**Retail podfond: Významný nárůst tržeb nájemců a návrat návštěvníků**

Silné oživení a růst v segmentu obchodních center v roce 2023



+ 7,00 %

**Obraty**  
**Retail podfond**  
2023 vs 2022



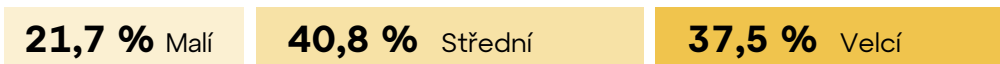
+ 4,26 %

**Návštěvnost**  
**Retail podfond**  
2023 vs 2022

**Office podfond: Portfolio navržené pro stabilitu**

Strategicky různorodí nájemci zakotvení v dlouhodobých nájemních smlouvách

**Velikost nájemců**



**Původ nájemců**

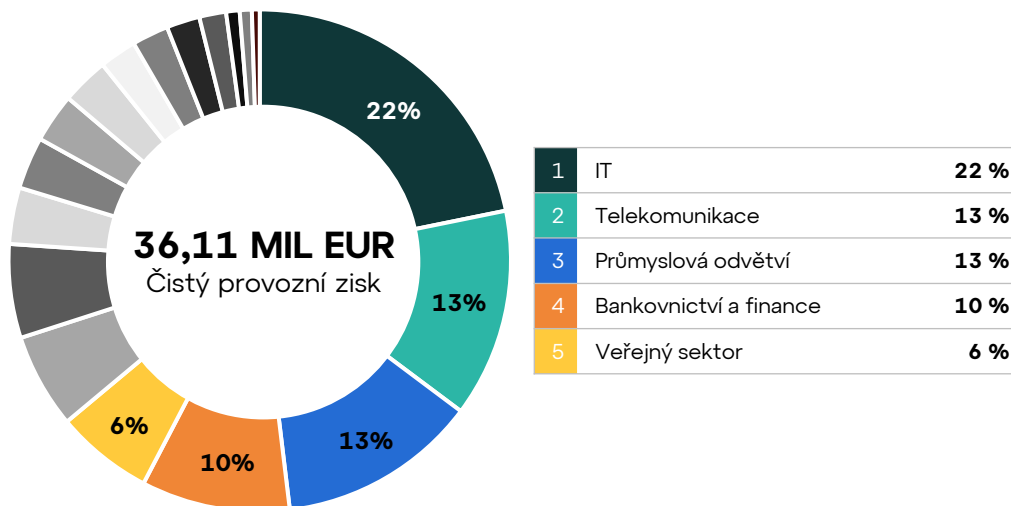


**Délka nájemních smluv**



**Office podfond: Diverzifikovaný příjem z nájemních smluv**

Stabilní zdroj příjmů, který lze přirovnat k dividendové investici



## Podmínky a struktura poplatků

	Office & Retail podfondy	AUP Bratislava podfond	Logistics podfond	Realitní OPF
<b>Vstupní poplatek</b>	• Maximálně 3 % investované částky			
<b>Výstupní poplatek</b>	• 3 % do 3 let • 2 % v 4. roce • 1 % v 5. roce • 0 % po 5 letech	• 3 % do 31. 12. 25 • 2 % do 1. 12. 26 • 1 % po 1. 1. 27	• 5 % do 3 let • 0 % po 3 letech	• 10 % v 1. roce • 5 % v 2. – 3. roce • 2 % v 3. – 5. roce • 0 % po 5 letech
<b>Manažerský poplatek</b>	• 1 % p.a.	• 1,5 % p.a.		• 1,9 % p.a.
<b>Výkonnostní odměna</b>	• 10 % z výnosu do 10 % • 15 % z výnosu nad 10 %		• 10 % z výnosu 10 % • 20 % z výnosu 10 – 20 % • 30 % z výnosu nad 20 %	• 10 %
<b>Investiční horizont</b>	• 5+ let	• 10+ let	• 3+ roky	• 5+ let
<b>Měna</b>	• EUR • CZK	• EUR • CZK	• EUR	• EUR • CZK
<b>Minimální investice</b>	• 125 000 EUR • nebo 1 mil. CZK v případě individuálního schválení administrátorem fondu			• 100 CZK
<b>Datum ocenění</b>	• Čtvrtletně	• Dvakrát ročně		• Měsíčně
<b>Likvidita</b>	• Vypořádání odkupů do 6 – 12 měsíců dle výše odkupované částky. • Akcie jsou obchodovány na Burze cenných papírů Praha.	• Podfond prvních 5 let uzavřen pro odkupy.	• 6 – 12 měsíců	• 30 dní

## Daňové výhody



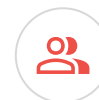
### Nemovitost (SPV)

- Standardní daň z příjmu



### Fond

- 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

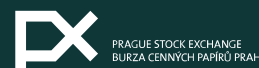
- Daň z příjmu: 19 % nebo 25 % plus odvod na zdravotní pojištění (14 %)
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)

##### Fond kotovaný na BCPP

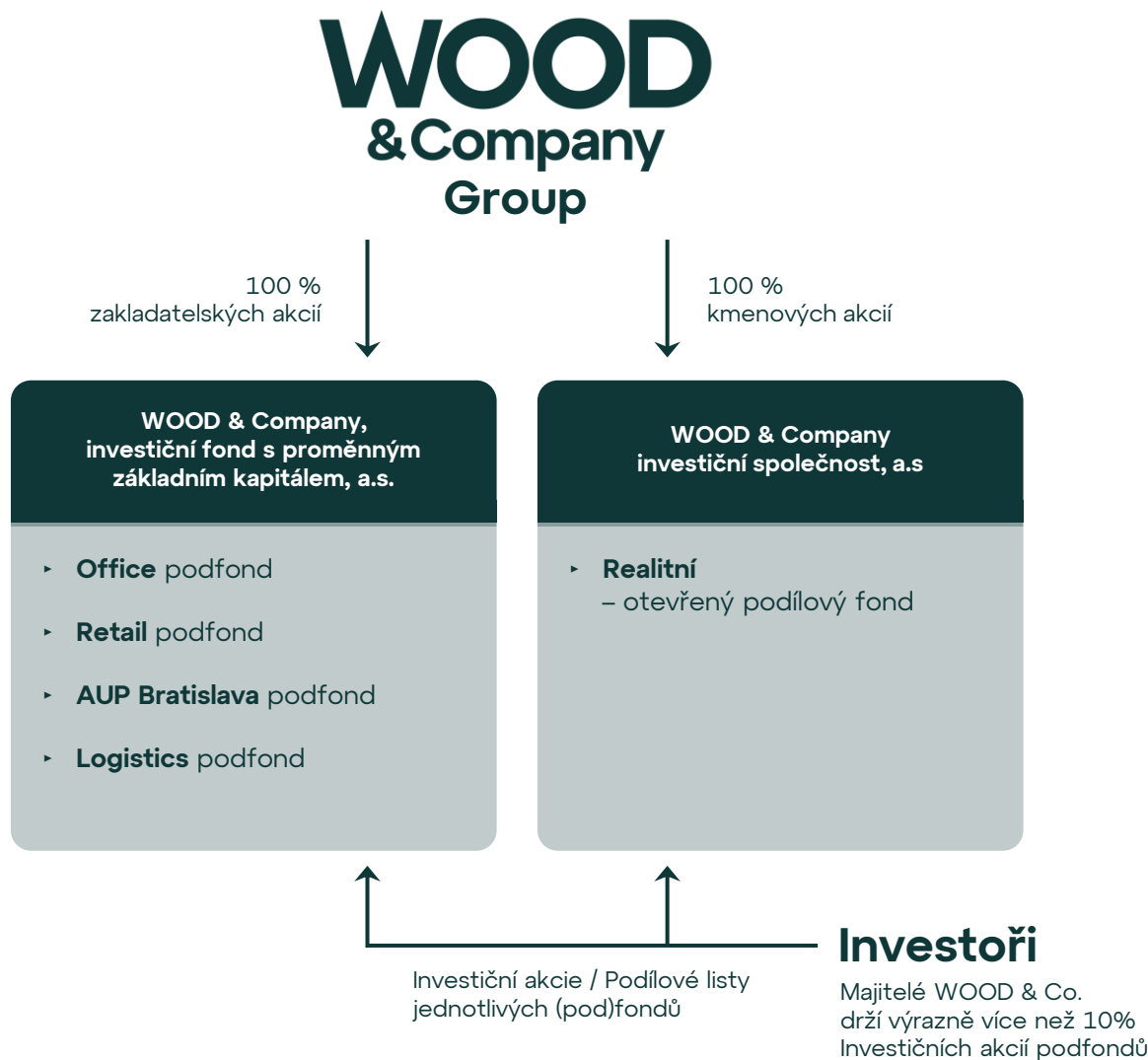
- Daň z příjmu: 0 % po 1 roce
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)



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



**Struktura**



**Regulátor**



**Depozitář**



**Oceňovatel (RICS)**



**Oceňovatel (Ekvita)**



**Auditor**

**Deloitte.**

**ESG Konzultant**



Přes 60 profesionálů s bohatými znalostmi v oboru financí a nemovitostí

**Praha**



**Jiří Hrbáček**  
Portfolio Manager



**Marek Herold**  
Portfolio Manager



**Jan Kubíček**  
Portfolio Advisor



**Peter Turner**  
Investment Director



**Jan Mechl**  
Head of Leasing CEE



**Štěpán Šatoplet**  
Asset Manager

**Bratislava**



**Martin Šmigura**  
Investment Director



**Miroslav Hilčík**  
Senior Investment Manager



**Matěj Hodek**  
Senior Investment Manager



**Richard Lelák**  
Investment Manager



**Ema Kluková**  
Investment Analyst



**Martin Rozhoň**  
Asset Manager

**Varšava**



**Radovan Sukup**  
Senior Investment Manager



**Jan Kolb**  
Investment Manager



**Branislav Planka**  
Investment Associate

**+ 50 realitních profesionálů**

Včetně Asset Managerů, Property Managerů a Leasing Managerů, kteří poskytují každodenní podporu nájemcům a udržují vysoké standardy našich budov.

## Udržitelnost v praxi – vybrané ukazatele



**Více než 82 %**  
nemovitostí se  
Zelenou Certifikací



**15**  
včelstev



**Téměř 30 %**  
budov  
s fotovoltaickými  
panely



**Více než 56 %**  
budov se zelenými  
střechami a terasami

Objevte náš přístup k udržitelnosti v naší nejnovější ESG zprávě, která je k dispozici na našich webových stránkách.

## 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



**Jan Stránský**

M: +420 735 760 266  
E: jan.stransky@wood.cz



**Martin Hosták**

M: +420 734 891 914  
E: martin.hostak@wood.cz



**Karel Nováček**

M: +420 602 663 704  
E: karel.novacek@wood.cz



**Aleš Prandstetter**

M: +420 736 481 302  
E: ales.prandstetter@wood.cz



**Ronald Schubert**

M: +420 602 232 941  
E: ronald.schubert@wood.cz



**Miroslav Turčín**

M: +420 737 731 424  
E: miroslav.turcin@wood.cz



**Pavel Rak**

M: +420 604 913 695  
E: pavel.rak@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 Prague 1  
T: +420 222 096 111

### Slovensko

Gorkého 4  
811 01 Bratislava  
T: +421 232 409 000

### Polsko

Centrum Marszałkowska  
ul. Marszałkowska 126/134  
00-008 Warsaw  
T: +48 22 222 1530

### Spojené království

16 Berkeley Street  
W1J 8DZ London  
T: +44 20 3530 0685

### Rumunsko

Lamda Office Building  
7A Sos. Bucuresti-Ploiesti  
013682 Bucharest 1  
T: +40 316 301 181

### 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.

© 2024 by WOOD & Co.

