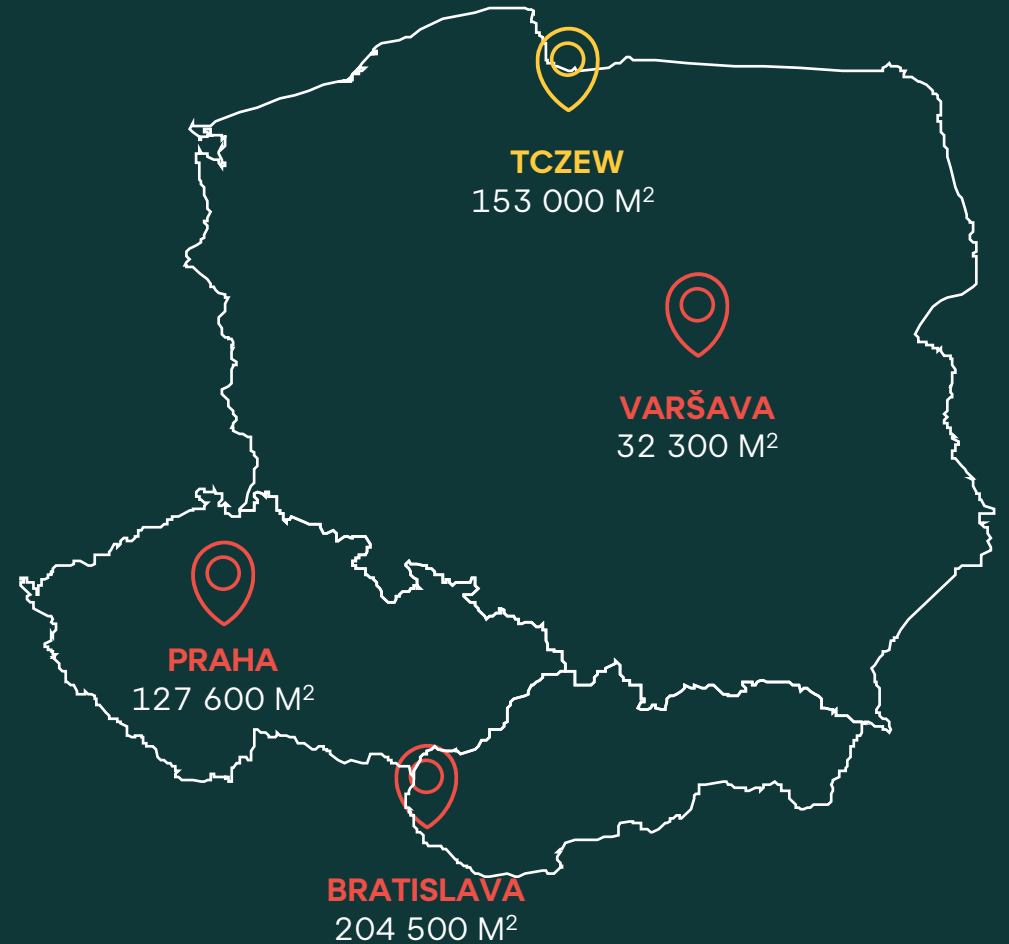


Realitní Fondy

Q1 2024



Etablovaná investiční platforma se silným zastoupením ve střední Evropě

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: 10,70 %

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: 14,65 %

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: 7,52 %

> 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

-  1,21 MLD EUR
Aktiva pod správou
-  364 400 M²
Pronajímatelná plocha
-  84,02 MIL EUR
Čistý provozní zisk (NOI)
-  16
Počet nemovitostí
-  810
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

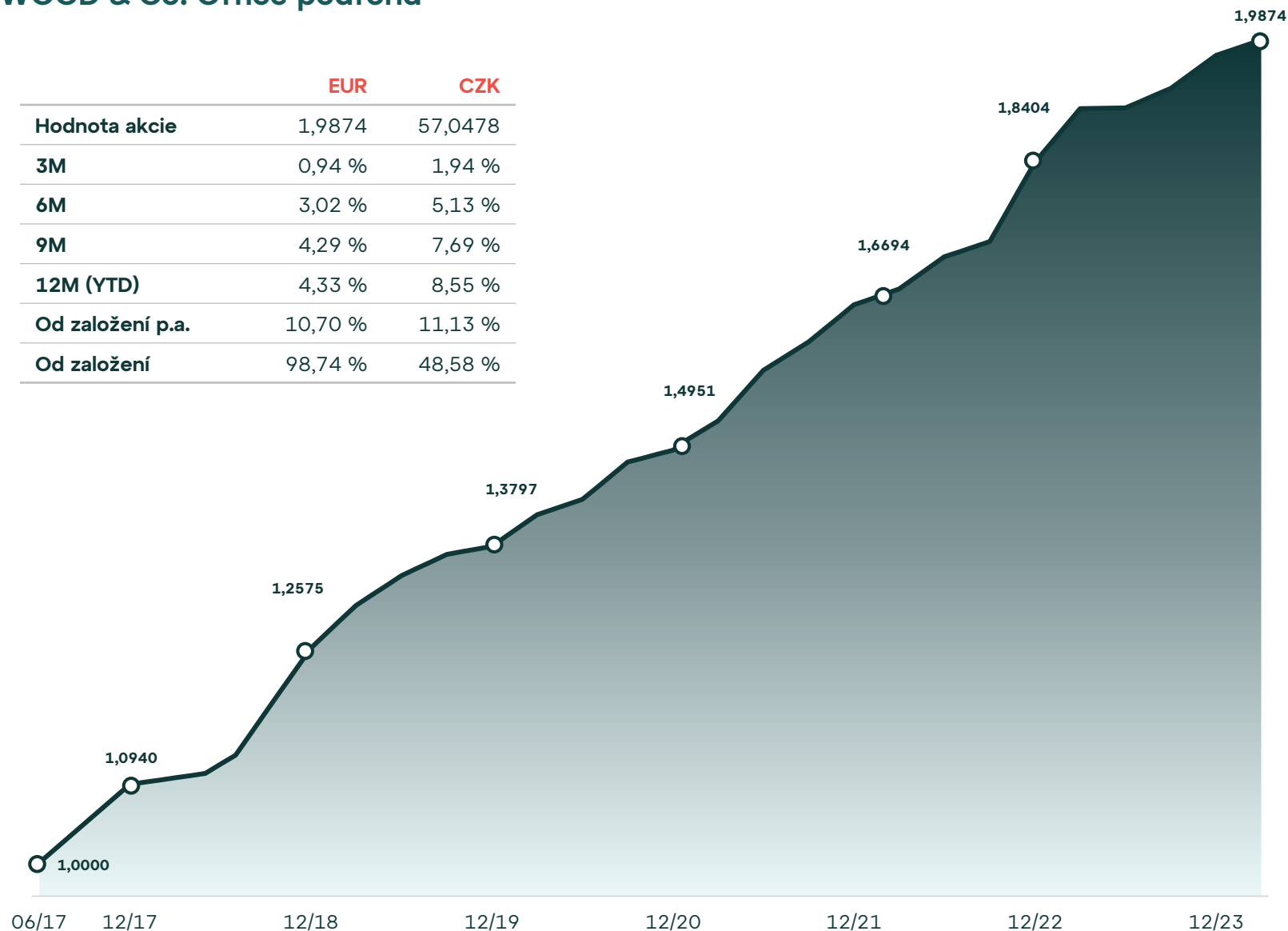
100 CZK
Doporučený investiční horizont

Březen 2023
Založení

WOOD & Co. Office podfond

31. 3. 2024

	EUR	CZK
Hodnota akcie	1,9874	57,0478
3M	0,94 %	1,94 %
6M	3,02 %	5,13 %
9M	4,29 %	7,69 %
12M (YTD)	4,33 %	8,55 %
Od založení p.a.	10,70 %	11,13 %
Od založení	98,74 %	48,58 %



507,60 MIL EUR

Ocenění aktiv (GAV)

236,23 MIL EUR

Net Asset Value (NAV)227 300 M²**Pronajímatelná plocha (GLA)**

37,95 MIL EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

91,51 %

Průměrná obsazenost

362

Počet nájemců

7,88 %

Yield

2 233 EUR

Ocenění aktiv na M²

3,71 let

WAULT

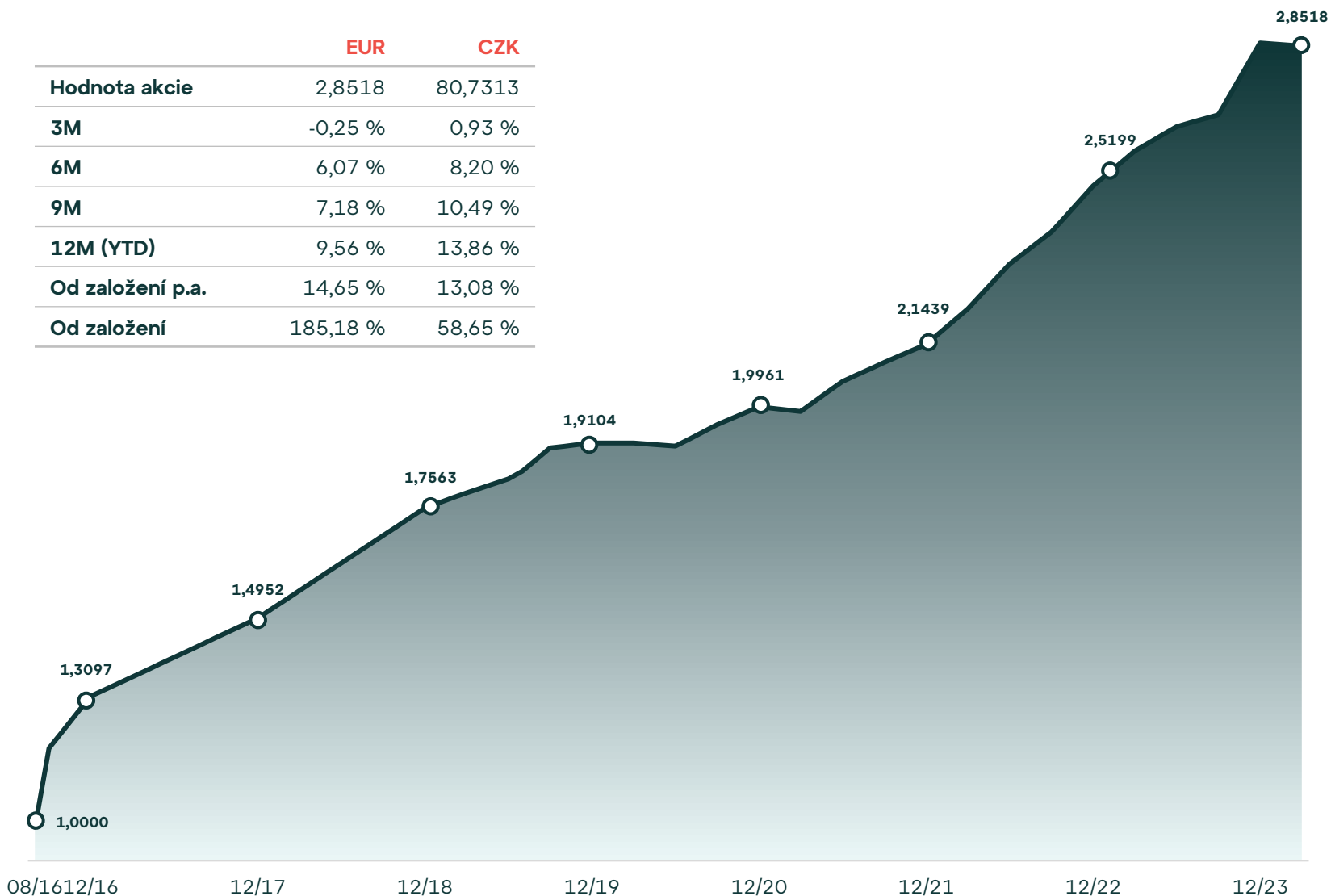
52,92 %

LTV (vč. dluhopisů)

WOOD & Co. Retail podfond

31. 3. 2024

	EUR	CZK
Hodnota akcie	2,8518	80,7313
3M	-0,25 %	0,93 %
6M	6,07 %	8,20 %
9M	7,18 %	10,49 %
12M (YTD)	9,56 %	13,86 %
Od založení p.a.	14,65 %	13,08 %
Od založení	185,18 %	58,65 %



224,76 MIL EUR

Ocenění aktiv (GAV)

116,67 MIL EUR

Net Asset Value (NAV)77 500 M²**Pronajímatelná plocha (GLA)**

16,38 MIL EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

95,66 %

Průměrná obsazenost

217

Počet nájemců

7,29 %

Yield

2 900 EUR

Ocenění aktiv na M²

3,92 let

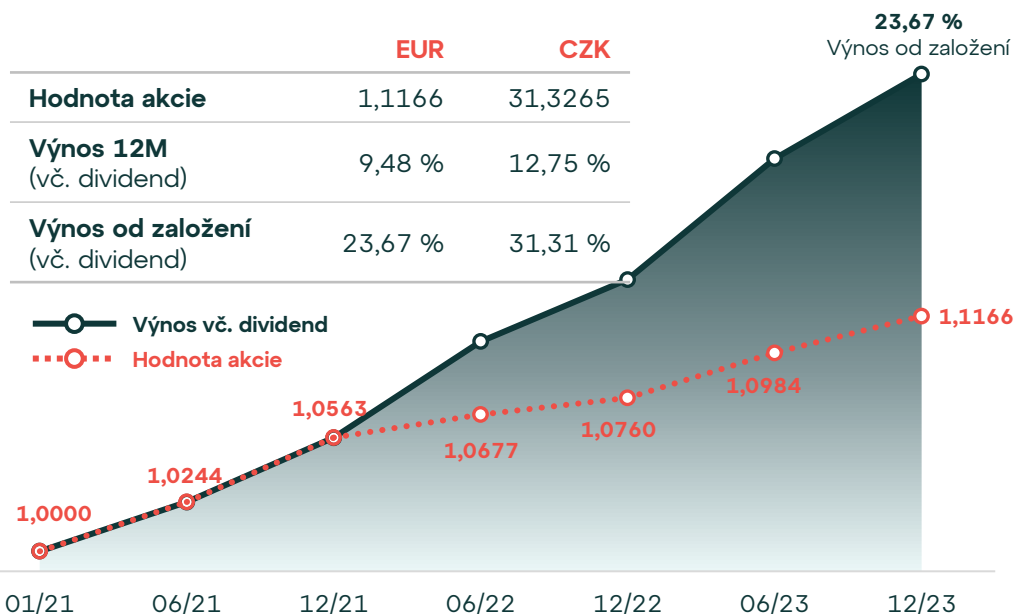
WAULT

52,10 %

LTV (vč. dluhopisů)

WOOD & Co. AUP Bratislava podfond

31. 12. 2023



Klíčové ukazatele

- > 8 %
Cílený ekvitní výnos
- 5 – 6 %
Cílený dividendový výnos
- Přibližně 98 %
Obsazenost
- 3,5 let
WAULT
- 230
Počet nájemců

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 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 m², 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.

Podfond je v pokročilém stádiu vyjednávání o zahájení **dalšího projektu s renomovaným developerem** v České republice.



153 000 M²
Pronajimatelná plocha



4
Budovy



68 %
Prelease první budovy

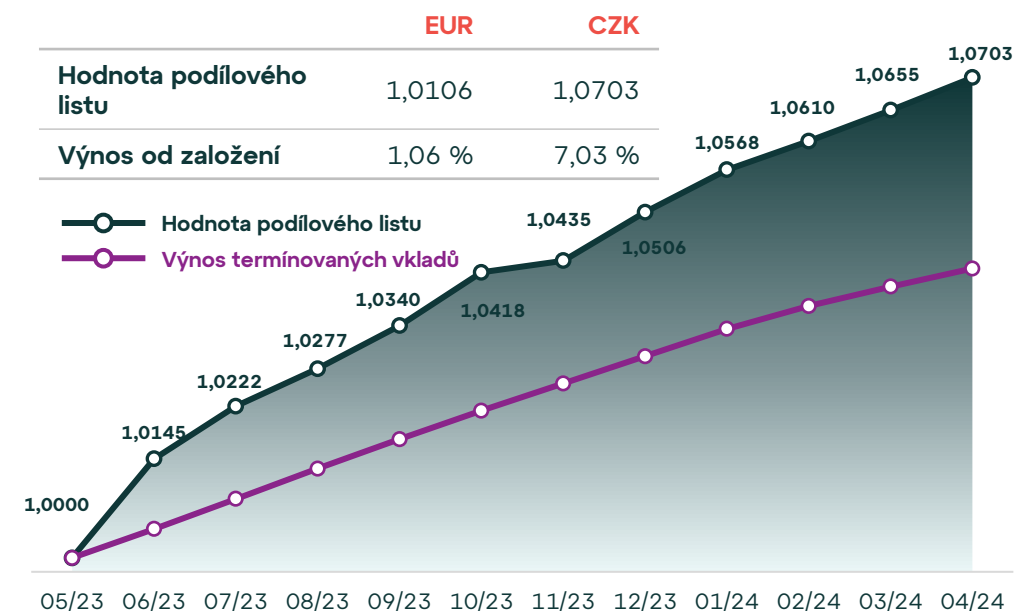


3,5 %
Neobsazenost trhu



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

30. 4. 2024



Klíčové ukazatele

7 – 9 % p.a.
Cílený čistý výnos

100 CZK
Minimální investice

Měsíčně
Ocenění

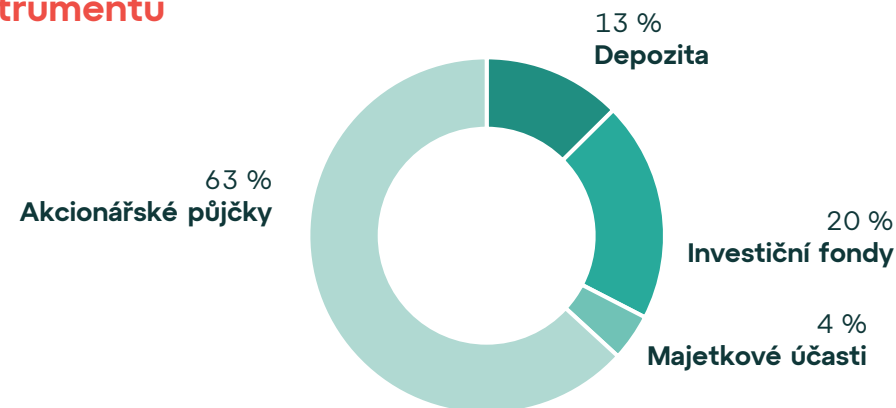
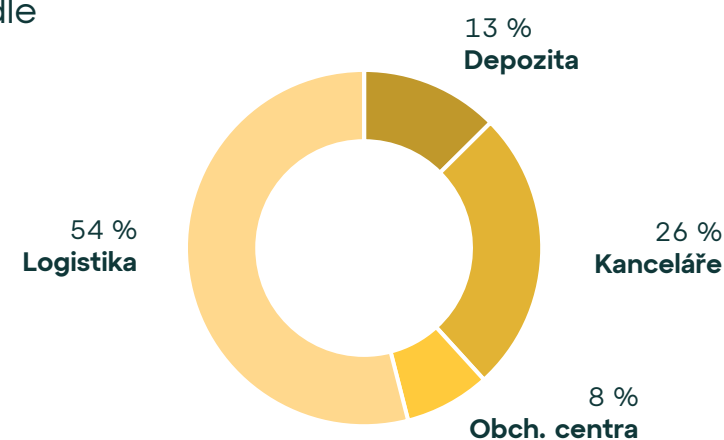
Představení

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
InstrumentuPortfolio dle
Sektoru

Galerie Harfa

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2016
Datum akvizice

40 500 M²
Plocha

Harfa Office Park

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2016
Datum akvizice

21 300 M²
Plocha

Westend Tower

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2017
Datum akvizice

8 400 M²
Plocha

Aupark Tower

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2018
Datum akvizice

32 600 M²
Plocha

Lakeside Park 01

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2018
Datum akvizice

26 000 M²
Plocha

Hadovka Office Park

Praha / Česká republika

Office podfond



Červen 2018
Datum akvizice

24 900 M²
Plocha

BBC 5

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Prosinec 2018
Datum akvizice

37 200 M²
Plocha

Centrum Krakov

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2019
Datum akvizice

15 700 M²
Plocha

The Greenline

Praha / Česká republika

Office podfond



Listopad 2019
Datum akvizice

17 500 M²
Plocha

BBC 1 and BBC 1 Plus

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Březen 2021
Datum akvizice

25 500 M²
Plocha

Aupark Shopping Centre

Bratislava / Slovensko

AUP podfond



Duben 2021
Datum akvizice

59 600 M²
Plocha

Astrum Business Park

Varšava / Polsko

Office podfond



Červen 2022
Datum akvizice

23 300 M²
Plocha

Green Point

Praha / Česká republika

Office podfond



Červen 2022
Datum akvizice

7 700 M²
Plocha

Lakeside Park 02

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Březen 2023
Datum akvizice

15 200 M²
Plocha

Concept Tower

Varšava / Polsko

Office podfond



Únor 2024
Datum akvizice

9 000 M²
Plocha



16
Nemovitostí



3
Země



364 400 M²
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

Silný růst v segmentu obchodních center pokračuje i v roce 2024



+ 6,70 %

Obraty

Retail podfond

Q1 2024 vs Q1 2023



+ 7.1 %

Návštěvnost

Retail podfond

Q1 2024 vs Q1 2023

Office podfond: 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

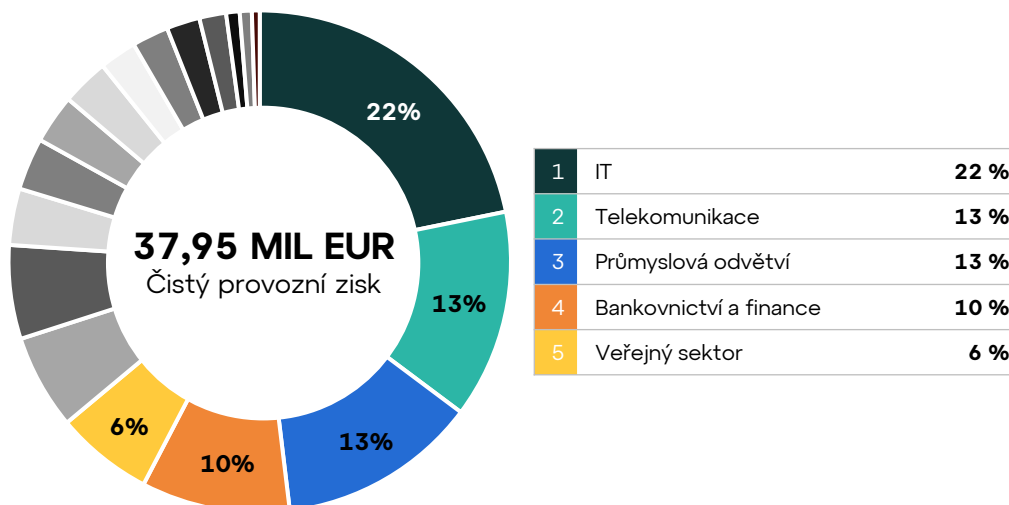
44 % Lokální **56 %** Zahraniční

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
Vstupní poplatek	• Maximálně 3 % investované částky			
Výstupní poplatek	• 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
Manažerský poplatek	• 1 % p.a.	• 1,5 % p.a.		• 1,9 % p.a.
Výkonnostní odměna	• 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 %
Investiční horizont	• 5+ let	• 10+ let	• 3+ roky	• 5+ let
Měna	• EUR • CZK	• EUR • CZK	• EUR	• EUR • CZK
Minimální investice	• 125 000 EUR • nebo 1 mil. CZK v případě individuálního schválení administrátorem fondu			• 100 CZK
Datum ocenění	• Čtvrtletně	• Dvakrát ročně		• Měsíčně
Likvidita	• 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



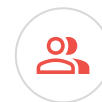
Nemovitost (SPV)

- 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

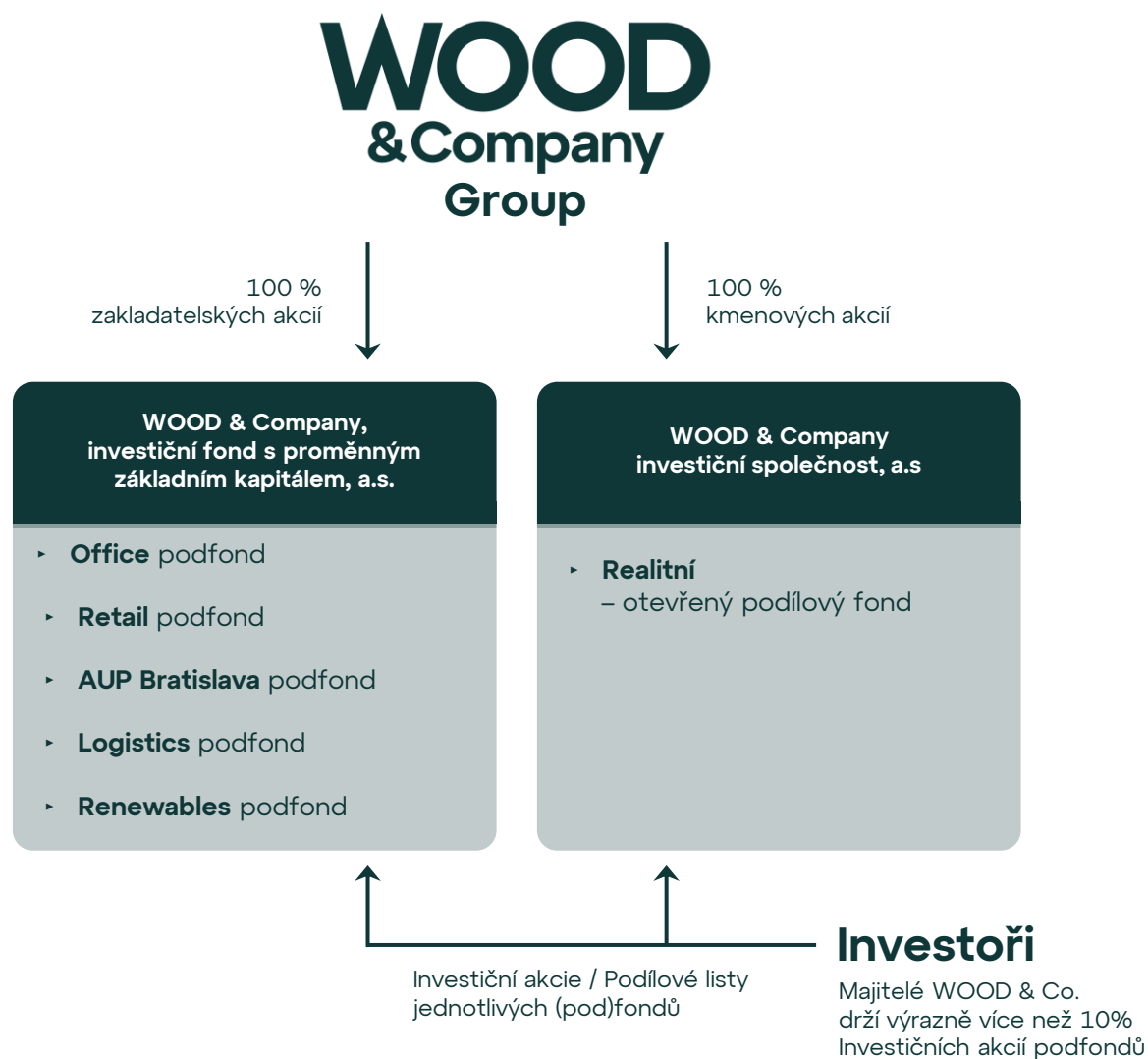
- Daň z příjmu: 0 % po 1 roce
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)



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



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



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



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 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.

