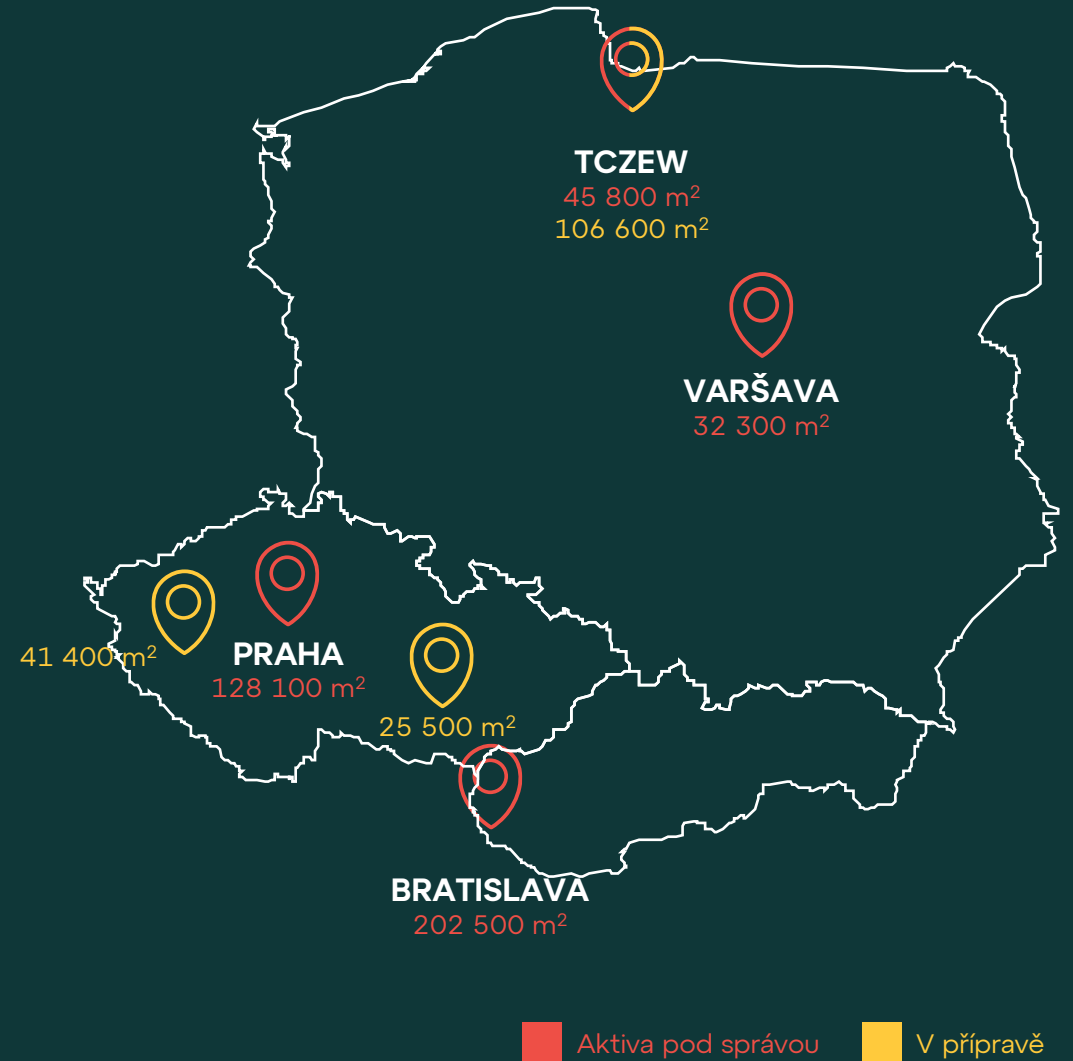


# Realitní Fondy

Q4 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, v září 2024 Residential podfond**. OPF umožňuje investorům získat expozici na trhu komerčních nemovitostí se vstupní investicí pouhých 100 Kč, zatímco Logistics podfond a Residential podfond umožňují kvalifikovaným investorům podílet se na vysoce výnosné výstavbě logistických areálů a rezidenčních developerských projektů.

### Office podfond

Anualizovaný výnos: 10,22 %

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: 13,80 %

8 – 10 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Obchodní centra v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 5 let  
**Doporučený investiční horizont**

Červen 2016  
**Založení**

### AUP Bratislava podfond

Anualizovaný výnos: 7,62 %

> 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

 1,27 MLD EUR  
**Aktiva pod správou**

 408 700 M<sup>2</sup>  
**Pronajimatelná plocha**

 84,42 MIL EUR  
**Čistý provozní zisk (NOI)**

 16  
**Počet nemovitostí**

 758  
**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  
**Minimální investice**

Březen 2023  
**Založení**

### Residential podfond

Nedávno založený

15 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Residenční development v CEE  
**Zaměření**

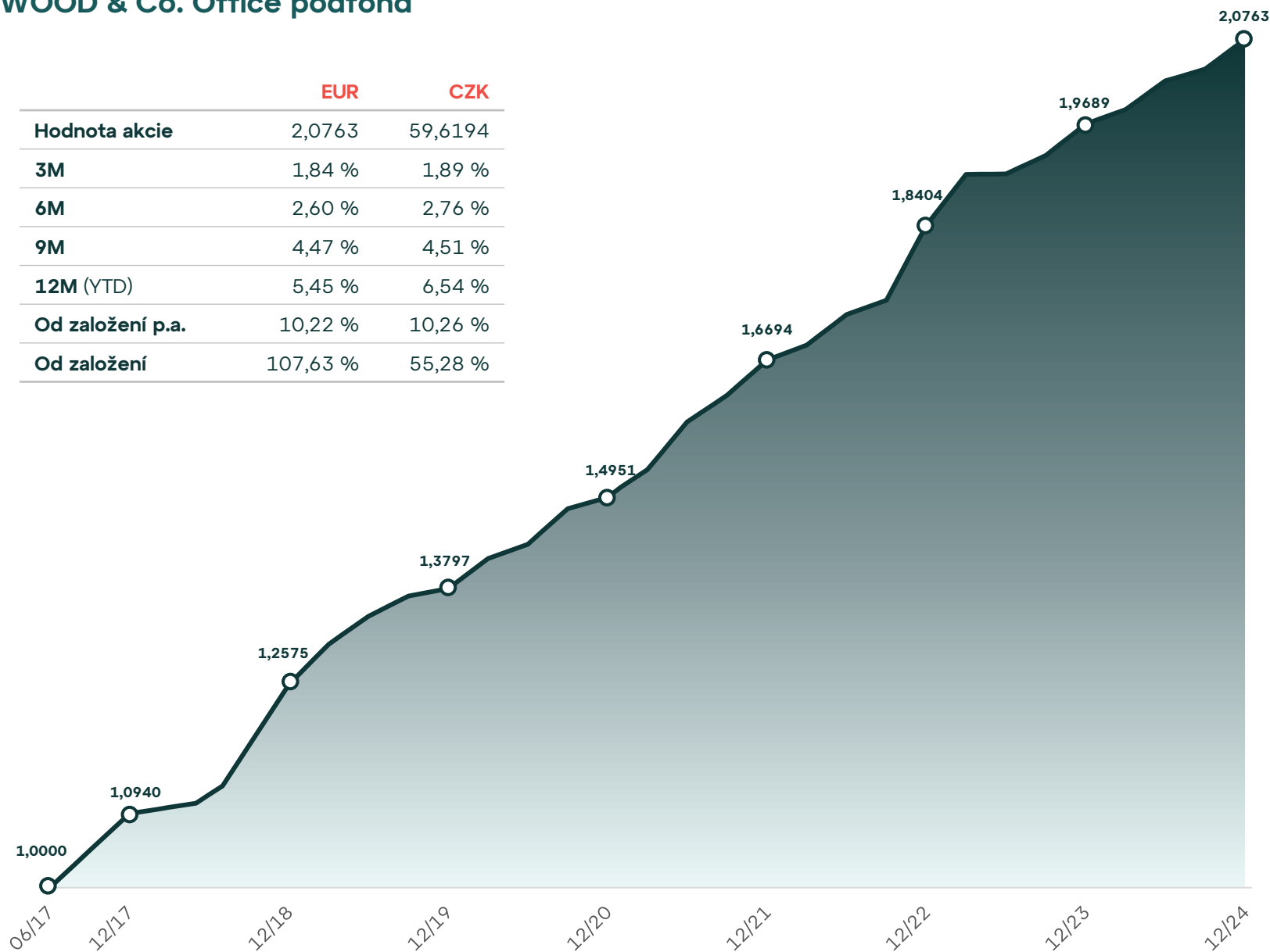
Minimálně 7 let  
**Doporučený investiční horizont**

Září 2024  
**Založení**

**WOOD & Co. Office podfond**

**31. 12. 2024**

	EUR	CZK
<b>Hodnota akcie</b>	2,0763	59,6194
<b>3M</b>	1,84 %	1,89 %
<b>6M</b>	2,60 %	2,76 %
<b>9M</b>	4,47 %	4,51 %
<b>12M (YTD)</b>	5,45 %	6,54 %
<b>Od založení p.a.</b>	10,22 %	10,26 %
<b>Od založení</b>	107,63 %	55,28 %



505,93 MIL EUR

**Ocenění aktiv (GAV)**

243,33 MIL EUR

**Net Asset Value (NAV)**

218 800 M<sup>2</sup>

**Pronajímatelná plocha (GLA)**

36,91 MIL EUR

**Čistý provozní zisk (NOI)**

87,53 %\*

**Průměrná obsazenost**

331

**Počet nájemců**

7,29 %

**Yield**

2 311 EUR

**Ocenění aktiv na M<sup>2</sup>**

4,03 let

**WAULT**

50,95 %

**LTV (vč. dluhopisů)**

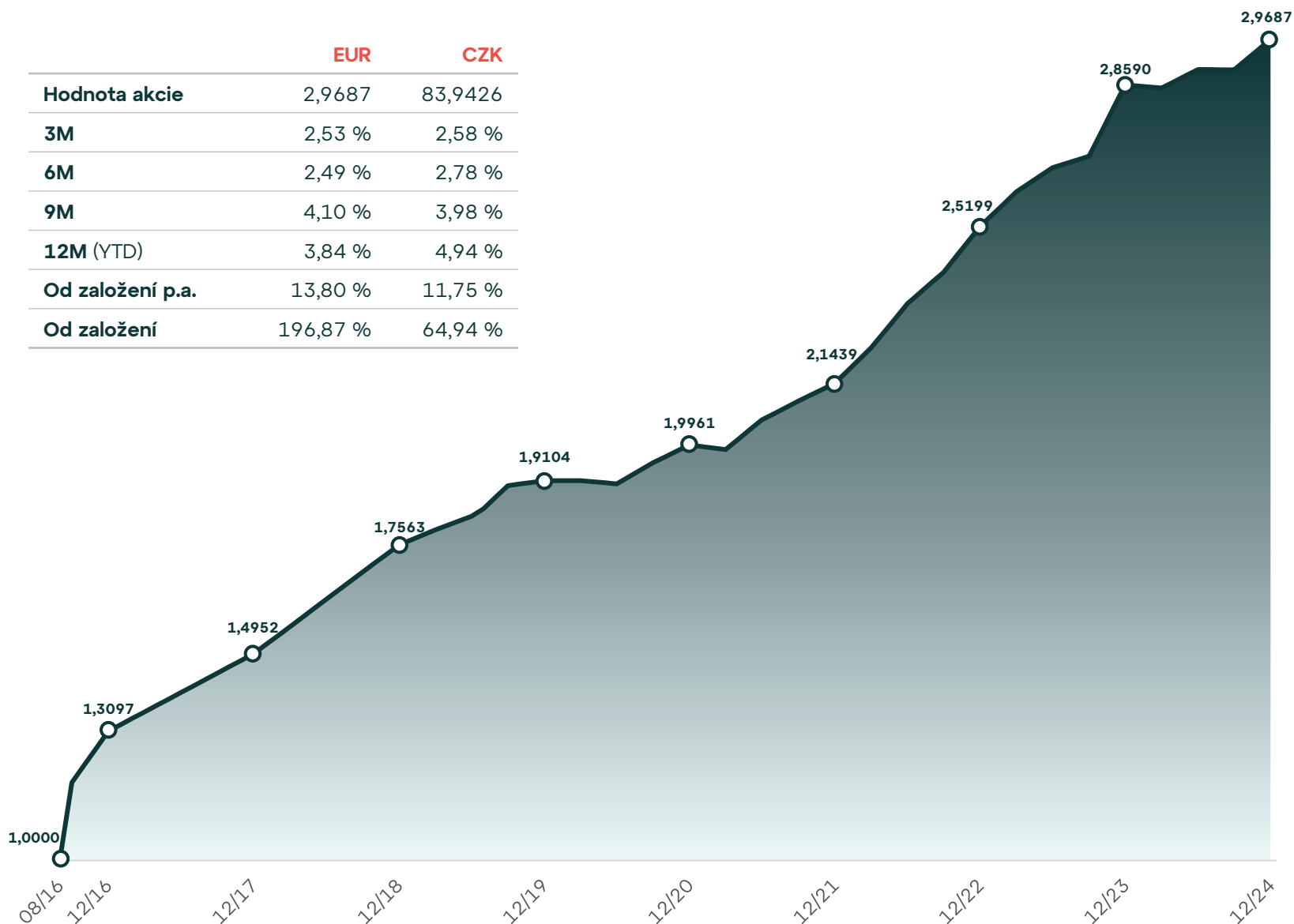
\*Cílená obsazenost na konci roku 2025: >90 %

Není-li uvedeno jinak, uvedené údaje jsou k 31. 12. 2024. Ocenění aktiv a ocenění aktiv na m<sup>2</sup> je dle RICS valuace k 30. 9. 2024. Prezentovaný graf je dle EUR třídy investičních akcií. Založení investičních akcií třídy EUR: 30. 6. 2017; třída investičních akcií CZK: 30. 6. 2020.

**WOOD & Co. Retail podfond**

**31. 12. 2024**

	EUR	CZK
<b>Hodnota akcie</b>	2,9687	83,9426
<b>3M</b>	2,53 %	2,58 %
<b>6M</b>	2,49 %	2,78 %
<b>9M</b>	4,10 %	3,98 %
<b>12M (YTD)</b>	3,84 %	4,94 %
<b>Od založení p.a.</b>	13,80 %	11,75 %
<b>Od založení</b>	196,87 %	64,94 %



228,24 MIL EUR

**Ocenění aktiv (GAV)**

125,85 MIL EUR

**Net Asset Value (NAV)**

78 100 M<sup>2</sup>

**Pronajímatelná plocha (GLA)**

16,79 MIL EUR

**Čistý provozní zisk (NOI)**

96,08 %

**Průměrná obsazenost**

230

**Počet nájemců**

7,36 %

**Yield**

2 922 EUR

**Ocenění aktiv na M<sup>2</sup>**

3,60 let

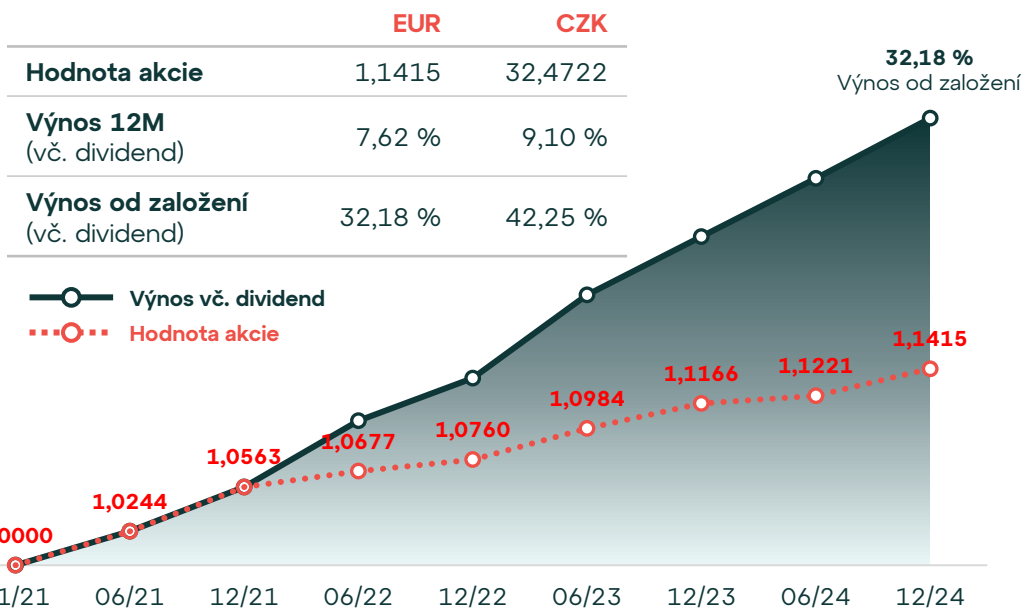
**WAULT**

49,75 %

**LTV (vč. dluhopisů)**

**WOOD & Co. AUP Bratislava podfond**

**31. 12. 2024**



**Klíčové ukazatele**

**Přednosti investice**

- 7 – 8 %  
**Cílený ekvitní výnos**
- 5 – 6 %  
**Cílený dividendový výnos**
- Přibližně 98 %  
**Obsazenost**
- 3,5 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

31. 12. 2024

**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 **developeři, kteří participují vlastní ekvitou**.

Cílený výnos 15 %

Měna EUR

Ocenění 2x ročně

Vznik podfondu 4Q 2023

\*Výnos od založení 31. 1. 2024 – 31. 12. 2024 **10,15 %**

NAV na akcii (EUR) 31. 12. 2024 **1,1015**

### Projekty

#### 1 7R Park Tczew III

- Projekt se nachází u dálnice A1, 50km od přístavu Gdaňsk.
- V současné době je dokončená první budova (45 800 m<sup>2</sup>), která je z 90 % pronajatá.
- Probíhá obsazování první budovy a hledání nájemníků pro budovu 2.
- Opce na koupi pozemku umožňující výstavbu dalších 93 100 m<sup>2</sup>.

#### 2 Pilsen-West

- Byla uzavřena dohoda s developerem Panattoni o výstavbě moderní průmyslové haly o rozloze přesahující 40 000 m<sup>2</sup> na dálnici D5, západně od Plzně.
- Vydané stavební povolení. Probíhají jednání s nájemci.

#### 3 Lavičky D1 Park

- Logistický podfond v lednu letošního roku vstoupil do projektu výstavby moderní logistické haly na dálnici D1 u Jihlavy.
- Projekt má platné stavební povolení umožňující výstavbu 25 500 m<sup>2</sup> skladů.

### V přípravě

- Pokračujeme ve vyhodnocování řady nových příležitostí napříč regionem střední Evropy.



## WOOD & Company Residential podfond

31. 12. 2024

**1** Příležitost pro investory podílet se na **developerském výnosu rezidenčních projektů**

**2** Moderní rezidenční výstavba zaměřená na rostoucí poptávku po bydlení v **atraktivních lokalitách**

**3** Spolupráce se zkušenými **developeři, kteří participují vlastní ekvitou**

<b>Cílený výnos*</b>	15 %	<b>NAV na akcii CZK</b>	<b>1,0081</b>
<b>Měna</b>	CZK, EUR	<b>31. 12. 2024</b>	
<b>Ocenění</b>	min. 1x ročně	<b>NAV na akcii EUR</b>	<b>1,0091</b>
<b>Vznik podfondu</b>	3Q 2024	<b>31. 12. 2024</b>	

### Projekty

#### 1 VACKOV

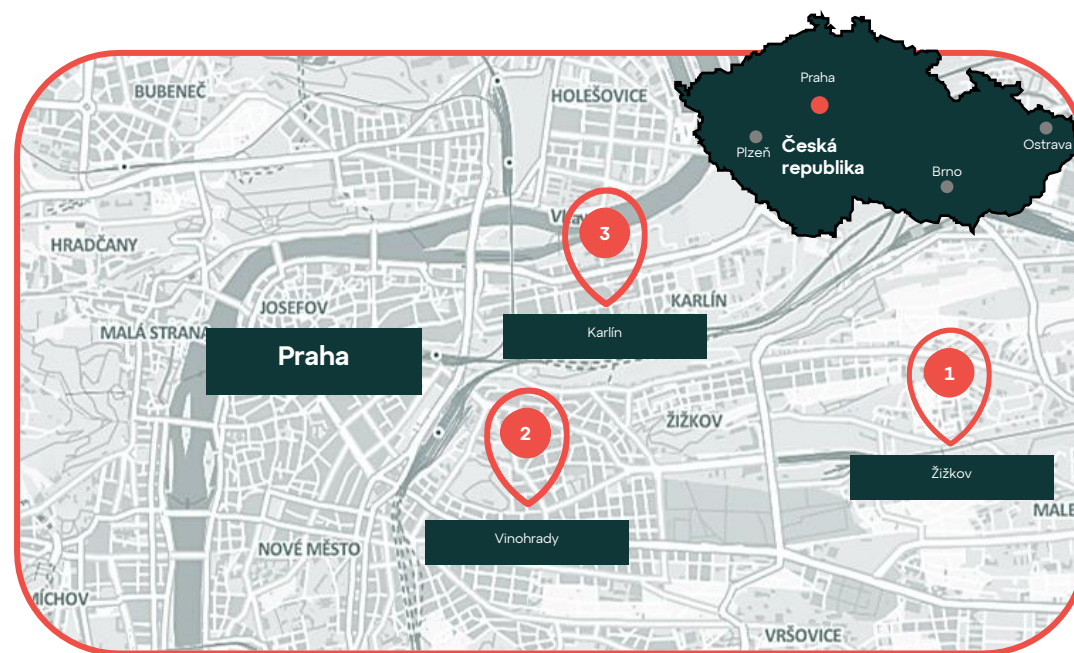
- Rezidenční projekt v areálu Nákladového nádraží Žižkov (Praha 3) je realizován ve spolupráci s největším slovenským developerem Cresco Real Estate, zahrnující cca 1 100 bytů, podzemní parkování a komerční prostory. Projekt je rozdělen na 7 etap ve dvou zónách.
- Atraktivní lokalita s plánovanou tramvajovou linkou (očekávané zprovoznění roce 2027) a investičním potenciálem díky rostoucím cenám nemovitostí v oblasti.
- První ze dvou zón již získala nepravomocné stavební povolení a nabytí právní moci se očekává na přelomu Q1/Q2 2025. V roce 2026 se plánuje požádat o stavební povolení k druhé zóně.

#### 2 Rezidence Polská 7

- Luxusní rekonstrukce rezidenční budovy v prémiové čtvrti Vinohrady (Praha 2) je realizována ve spolupráci s renomovaným developerem SATPO, zahrnující 33 bytů a 3 komerční jednotky.
- Unikátní lokalita v blízkosti Riegrových sadů a Náměstí Jiřího z Poděbrad s vysokou poptávkou po luxusním bydlení.
- Prodeje zahájeny v roce 2024 – již prodáno 7 ze 33 bytů a všechny komerční jednotky.

#### 3 Karlínské náměstí 5

- Residential podfond poskytl krátkodobý seniorní zajištěný úvěr na akvizici a následnou rekonstrukci činžovního domu v atraktivní lokalitě na Karlínském náměstí.

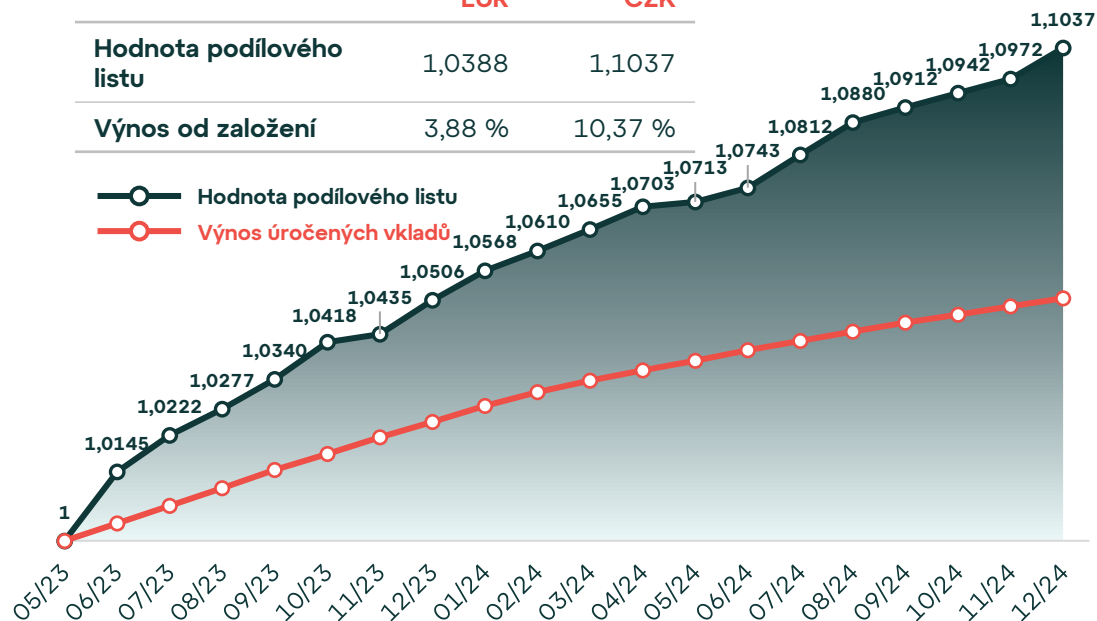


\*Poznámka: Vzhledem k nedávnému založení fondu a charakteru podkladových investic lze očekávat růst výnosu investiční akcie v pozdější fázi projektů.

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

**31. 12. 2024**

	EUR	CZK
Hodnota podílového listu	1,0388	1,1037
Výnos od založení	3,88 %	10,37 %



**Klíčové ukazatele**

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

**Představení**

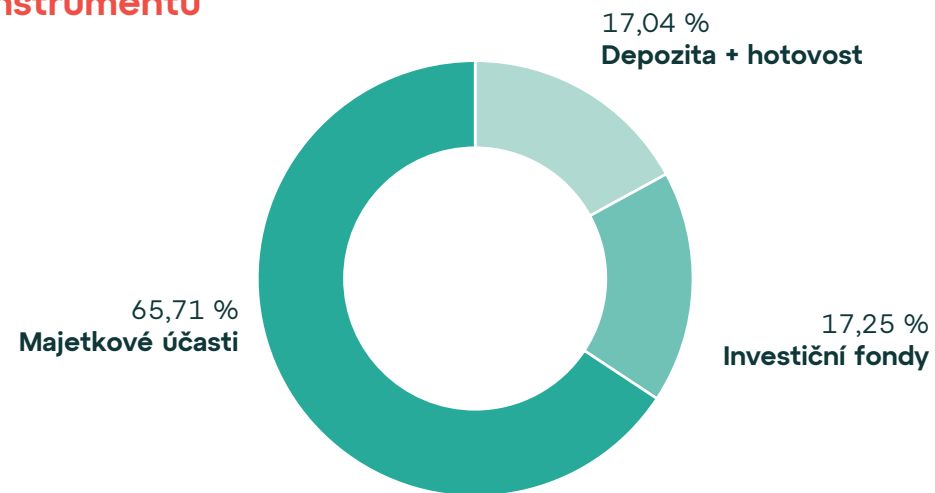
Realitní OPF investuje společně s fondy WOOD & Co. pro kvalifikované investory a aktivně se podílí na vlastnictví a správě nemovitostí.

Portfolio fondu je diverzifikováno zařazením i jiných souvisejících finančních aktiv.

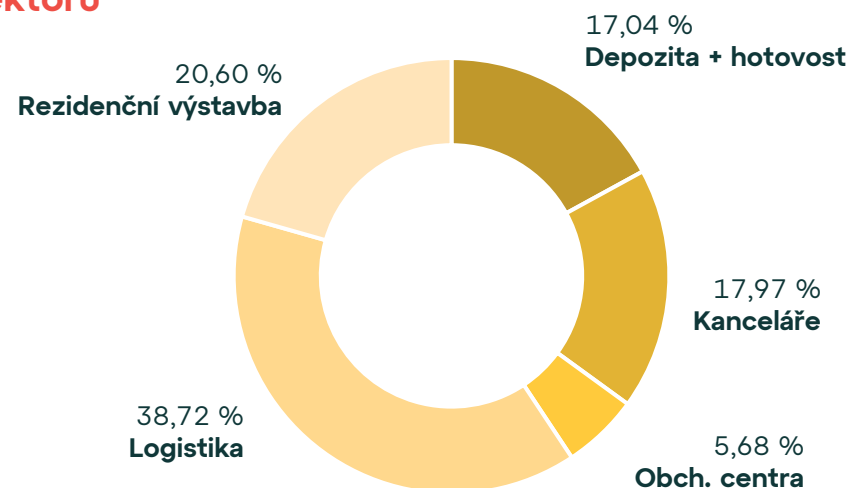
Měnové riziko je aktivně řízeno s cílem maximalizovat výnos v českých korunách.

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

**Portfolio dle Instrumentu**



**Portfolio dle Sektoru**



Není-li uvedeno jinak, uvedené údaje jsou k 31. 12. 2024. Prezentovaný graf vychází z hodnot CZK podílového listu. Výnos termínovaných vkladů je zobrazen pro srovnání a představuje průměr 12měsíční sazby termínovaných vkladů největších českých bank.



**Galerie Harfa**

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2016  
Datum akvizice

40 800 M<sup>2</sup>  
Plocha

**Harfa Office Park**

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2016  
Datum akvizice

21 400 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



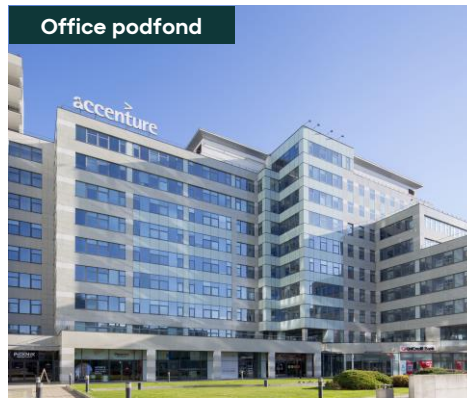
Červen 2018  
Datum akvizice

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

15 900 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

**7 600 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**  
Datum akvizice

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

**7R Park Tczew III**

Tczew / Polsko

**Logistics podfond**



**Duben 2024**  
Datum akvizice

**46 400 SQM**  
Plocha

**ThePrime Awards**

Nejlepší nemovitostní fondy

**Vítěz ThePrime Awards**

Nejlepší nemovitostní fond pro  
kvalifikované investory  
Office podfond  
2024

## 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 4. – 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

\*Při investici přes platformu PORTU jsou vstupní i výstupní poplatky 0,0 %

## Daňové výhody



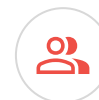
### Nemovitost (SPV)

- 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

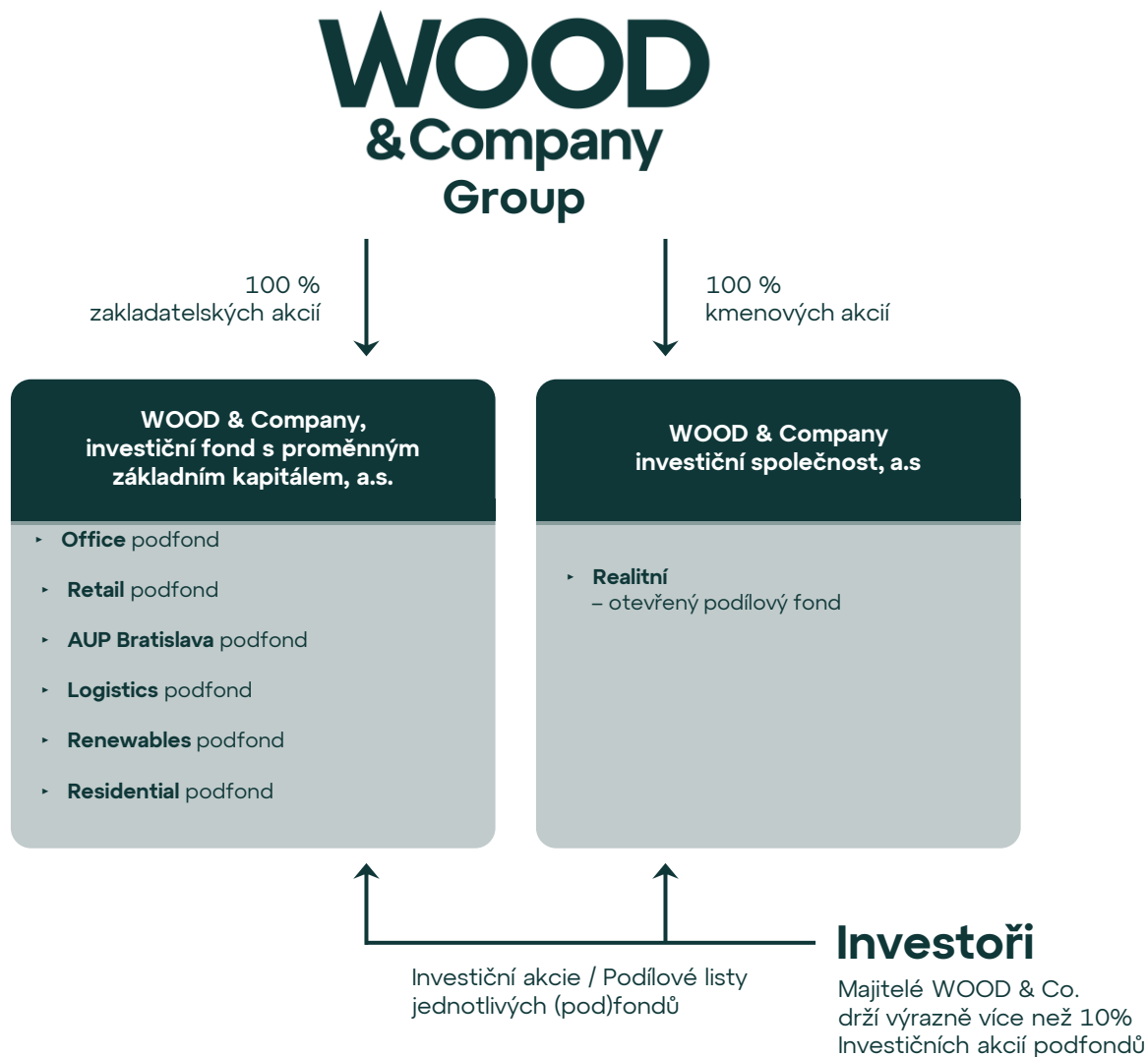
- Daň z příjmu: 0 % po 1 roce
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)



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



**Radovan Sukup**  
Senior Investment Manager



**Branislav Planka**  
Investment Associate



**Martina Zacharová**  
Asset Manager

**Varšava**



**Jan Kolb**  
Investment Manager

**+ 60  
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 nespoléhat 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.

