

Realitní Fondy

Q1 2025



■ Aktiva pod správou ■ V přípravě

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**. Realitní 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.

Klíčové ukazatele

-  1,28 MLD EUR
Aktiva pod správou
-  408 700 M²
Pronajimatelná plocha
-  85,92 MIL EUR
Čistý provozní zisk (NOI)
-  16
Počet nemovitostí
-  760
Počet nájemců

Office podfond

Anualizovaný výnos: 10,00 %

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: 13,83 %

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 %

7 – 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

Logistics podfond

Anualizovaný výnos: 11,11 %

15 % p.a. net
Cílený výnos

Logistický development v CEE
Zaměření

Minimálně 3 roky
Doporučený investiční horizont

Listopad 2023
Založení

Realitní OPF

Anualizovaný výnos: 9,87 %

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

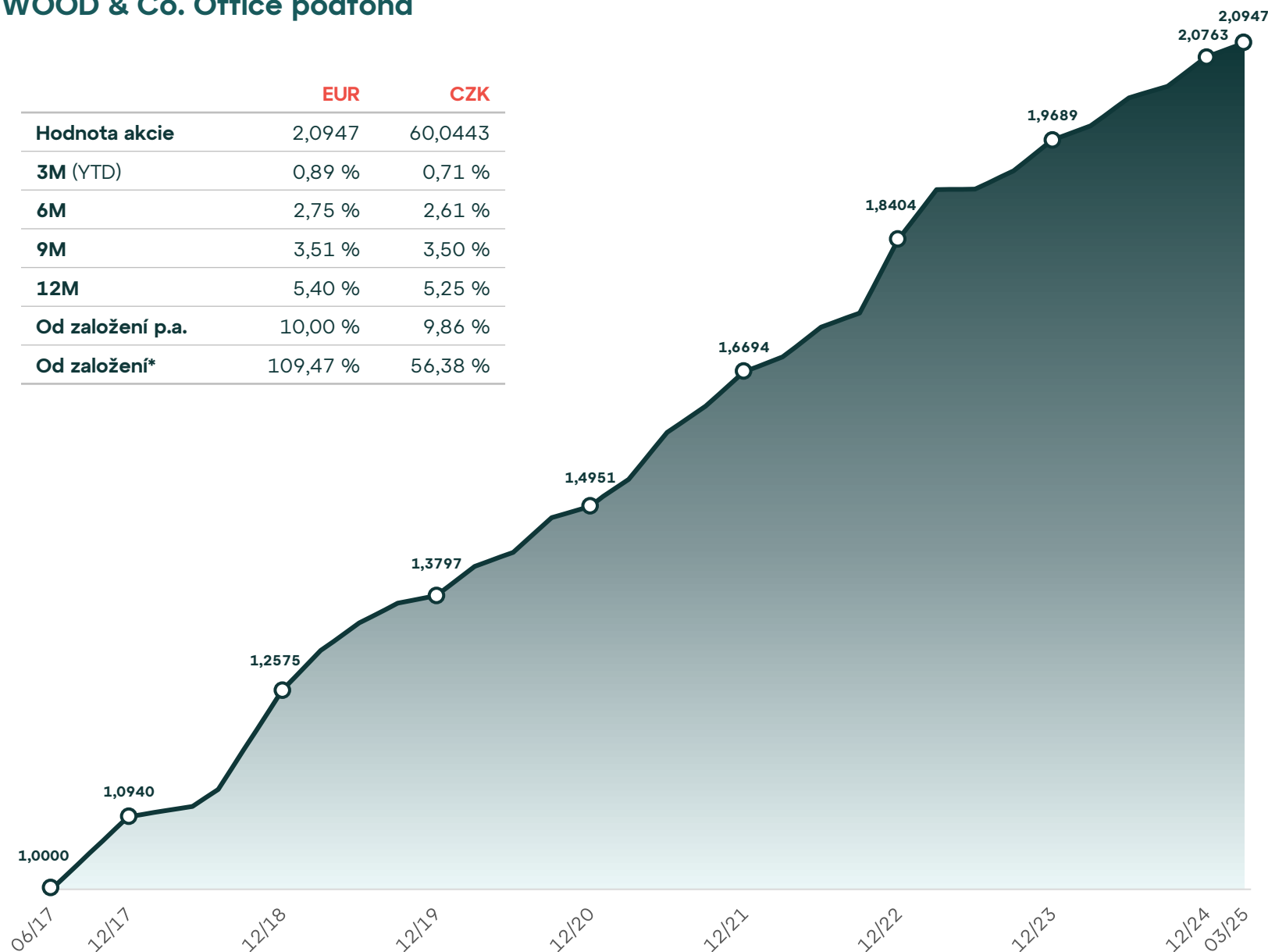
Minimálně 7 let
Doporučený investiční horizont

Září 2024
Založení

WOOD & Co. Office podfond

31. 3. 2025

	EUR	CZK
Hodnota akcie	2,0947	60,0443
3M (YTD)	0,89 %	0,71 %
6M	2,75 %	2,61 %
9M	3,51 %	3,50 %
12M	5,40 %	5,25 %
Od založení p.a.	10,00 %	9,86 %
Od založení*	109,47 %	56,38 %



511,90 MIL EUR

Ocenění aktiv (GAV)

248,32 MIL EUR

Net Asset Value (NAV)218 800 M²**Pronajímatelná plocha (GLA)**

37,88 MIL EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

86,72 %

Průměrná aktuální obsazenost

90 %+

Průměrná cílená obsazenost

334

Počet nájemců

7,40 %

Yield

2 338 EUR

Ocenění aktiv na M²

4,65 let

WAULT

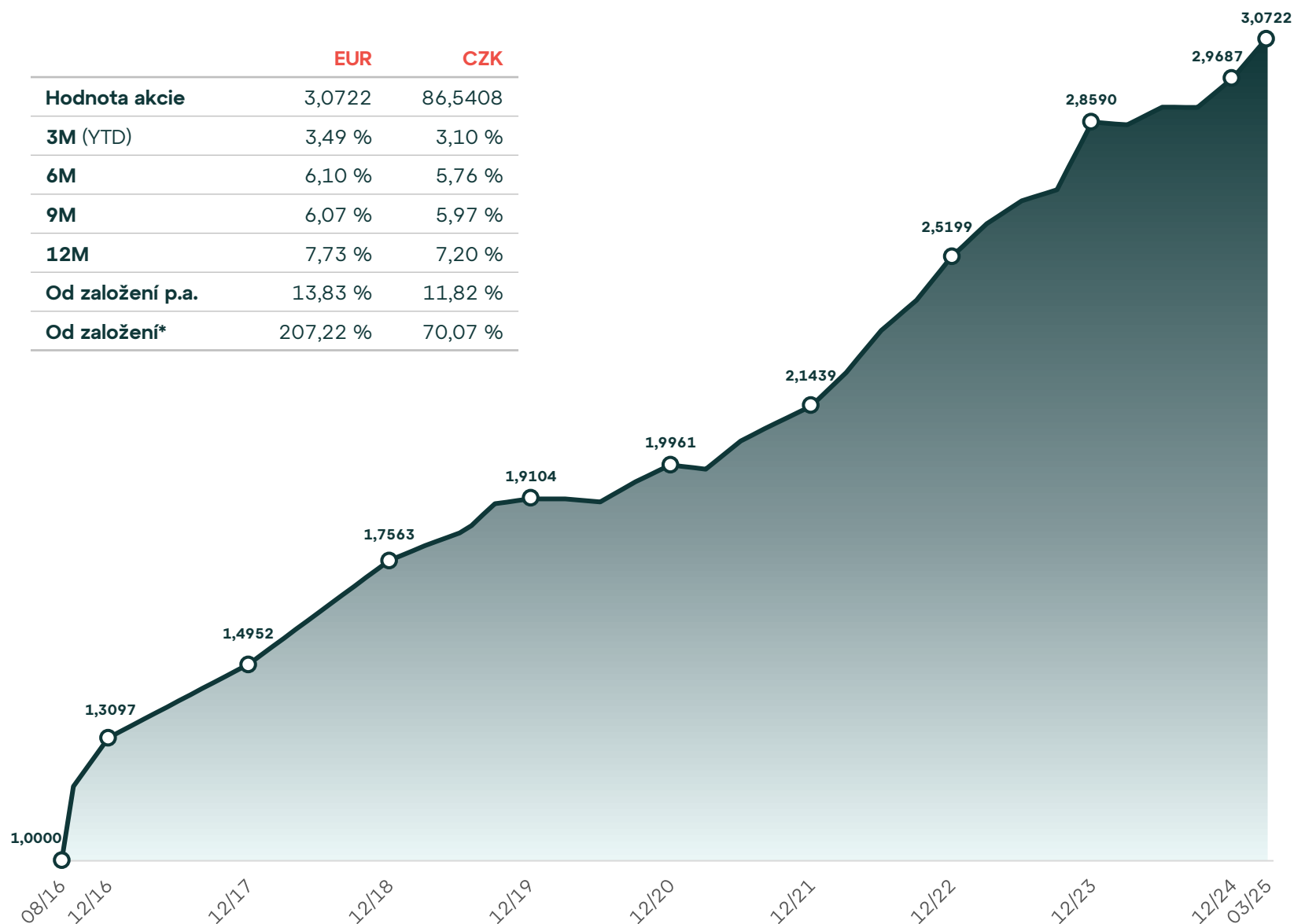
50,44 %

LTV (vč. dluhopisů)

WOOD & Co. Retail podfond

31. 3. 2025

	EUR	CZK
Hodnota akcie	3,0722	86,5408
3M (YTD)	3,49 %	3,10 %
6M	6,10 %	5,76 %
9M	6,07 %	5,97 %
12M	7,73 %	7,20 %
Od založení p.a.	13,83 %	11,82 %
Od založení*	207,22 %	70,07 %



232,19 MIL EUR

Ocenění aktiv (GAV)

132,66 MIL EUR

Net Asset Value (NAV)78 100 M²**Pronajímatelná plocha (GLA)**

17,05 MIL EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

96,34 %

Průměrná obsazenost

229

Počet nájemců

7,34 %

Yield

2 972 EUR

Ocenění aktiv na M²

3,46 let

WAULT

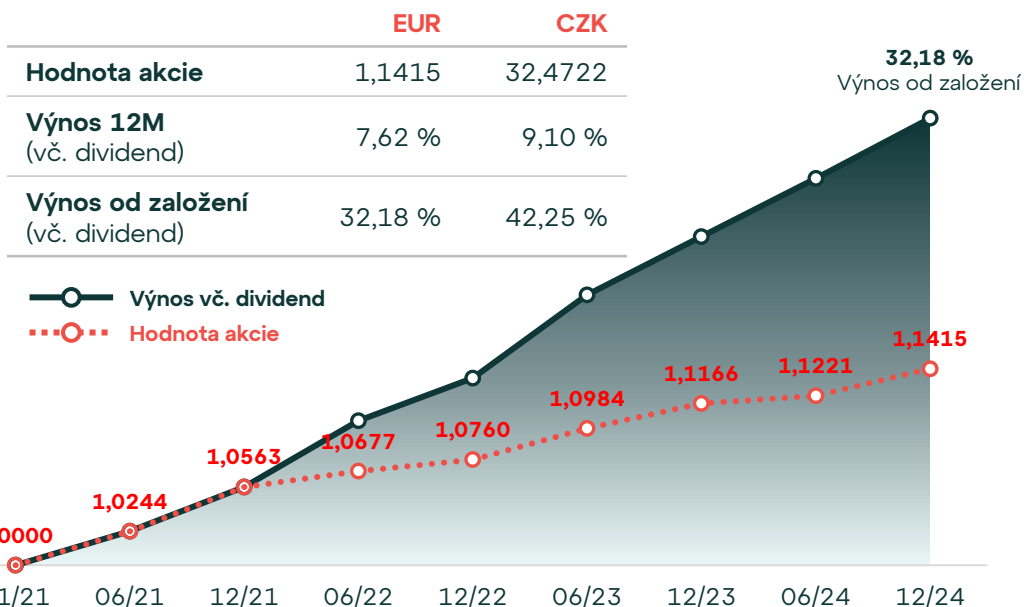
48,95 %

LTV (vč. dluhopisů)

WOOD & Co. AUP Bratislava podfond

31. 12. 2024

Další přecenění proběhne 30.6.2025



Klíčové ukazatele

Přednosti investice

7 – 8 %
Cílený ekvitní výnos5 – 6 %
Cílený dividendový výnos98 %
Obsazenost3,5 let
WAULT230
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

Další přecenění proběhne 30.6.2025

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**.

Cílený výnos 15 %

Měna EUR

Ocenění 2x ročně

Vznik podfondu 4Q 2023

*Výnos od zahájení činnosti
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 m²), která je z 90 % pronajatá.
- Probíhá obsazování první budovy a hledání nájemníků pro budovu 2.
- Opce na koupi pozemku umožňující výstavbu dalších 93 100 m².

2 Pilsen-West

- Byla uzavřena dohoda s developerem Panattoni o výstavbě moderní průmyslové haly o rozloze přesahující 40 000 m² na dálnici D5, západně od Plzně.
- Vydané stavební povolení. Probíhají jednání s nájemci.

3 Lavičky D1 Park

- Logistický podfond v lednu letošního roku vstoupil s developerskou společností 7R do projektu výstavby moderní logistické haly na dálnici D1 u Jihlavy.
- Projekt má platné stavební povolení umožňující výstavbu 25 500 m² skladů.

V přípravě

- Vzhledem ke své silné tržní pozici má Wood & Co. přístup k široké škále investičních příležitostí, které průběžně pečlivě vyhodnocujeme.
- Pro rok 2025 si klademe za cíl rozšířit portfolio podfondu o 3 nové projekty, přičemž se v rámci vybraných lokalit snažíme o maximální diverzifikaci.



WOOD & Company Residential podfond

31. 12. 2024

Další přecenění proběhne 31.12.2025

- 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 **developery, kteří participují vlastní ekvitou**

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

Projekty

1 VACKOV

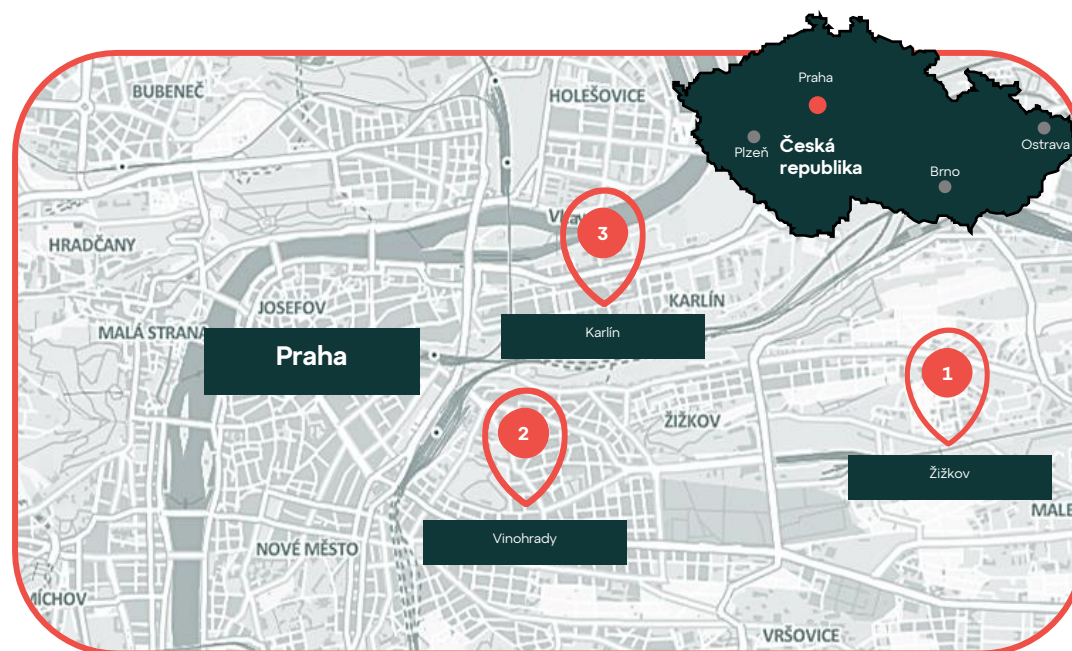
- Rezidenční projekt v areálu Nákladového nádraží Žižkov (Praha 3) je realizován ve spolupráci s největším slovenským developerem Cresco Real Estate, zahrnující cca 1 100 bytů, podzemní parkování a komerční prostory. Projekt je rozdělen na 7 etap ve dvou zónách.
- Atraktivní lokalita s plánovanou tramvajovou 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.

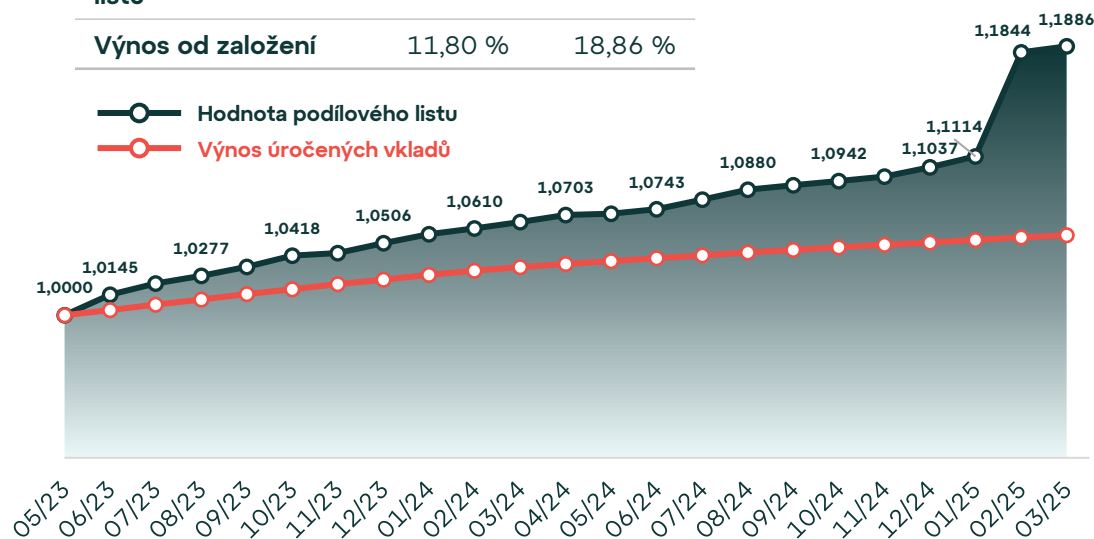


*Vzhledem k nedávnému založení fondu a charakteru podkladových investic lze očekávat růst výnosu investiční akcie v pozdější fázi projektů.

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

31. 3. 2025

	EUR	CZK
Hodnota podílového listu	1,1180	1,1886
Výnos od založení	11,80 %	18,86 %



Klíčové ukazatele

7 – 9 % p.a.
Cílený čistý výnos

100 CZK
Minimální investice

Měsíčně
Ocenění

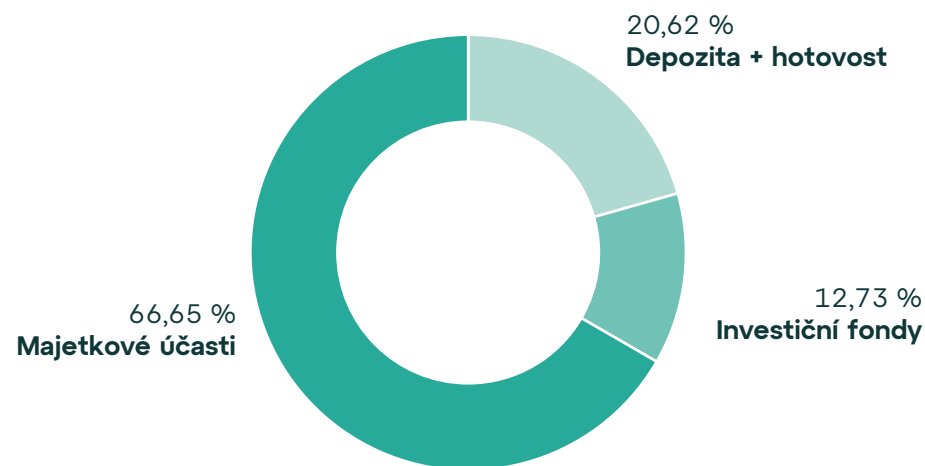
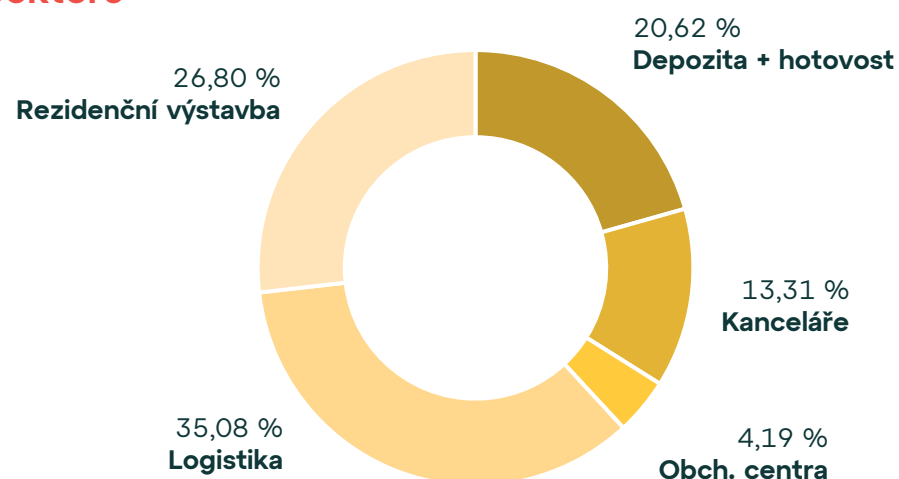
Představení

Investiční strategie Realitního OPF kombinuje projekty se stabilním výnosem a s výstavbou, která přináší vyšší zhodnocení.

Tato kombinace umožňuje dosahovat atraktivního výnosu při zachování přiměřené míry rizika.

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

40 800 M²
Plocha

Harfa Office Park

Praha / Česká republika

Retail podfond



Červenec 2016
Datum akvizice

21 400 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



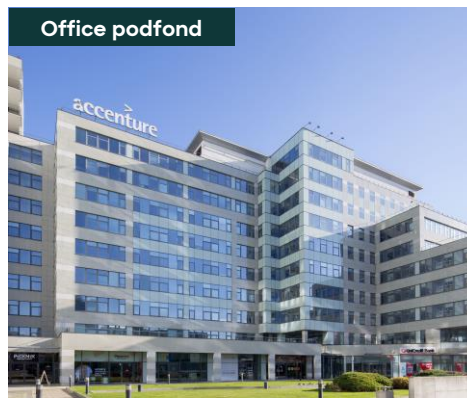
Červen 2018
Datum akvizice

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

15 900 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

7 600 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

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
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	• 0 %
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

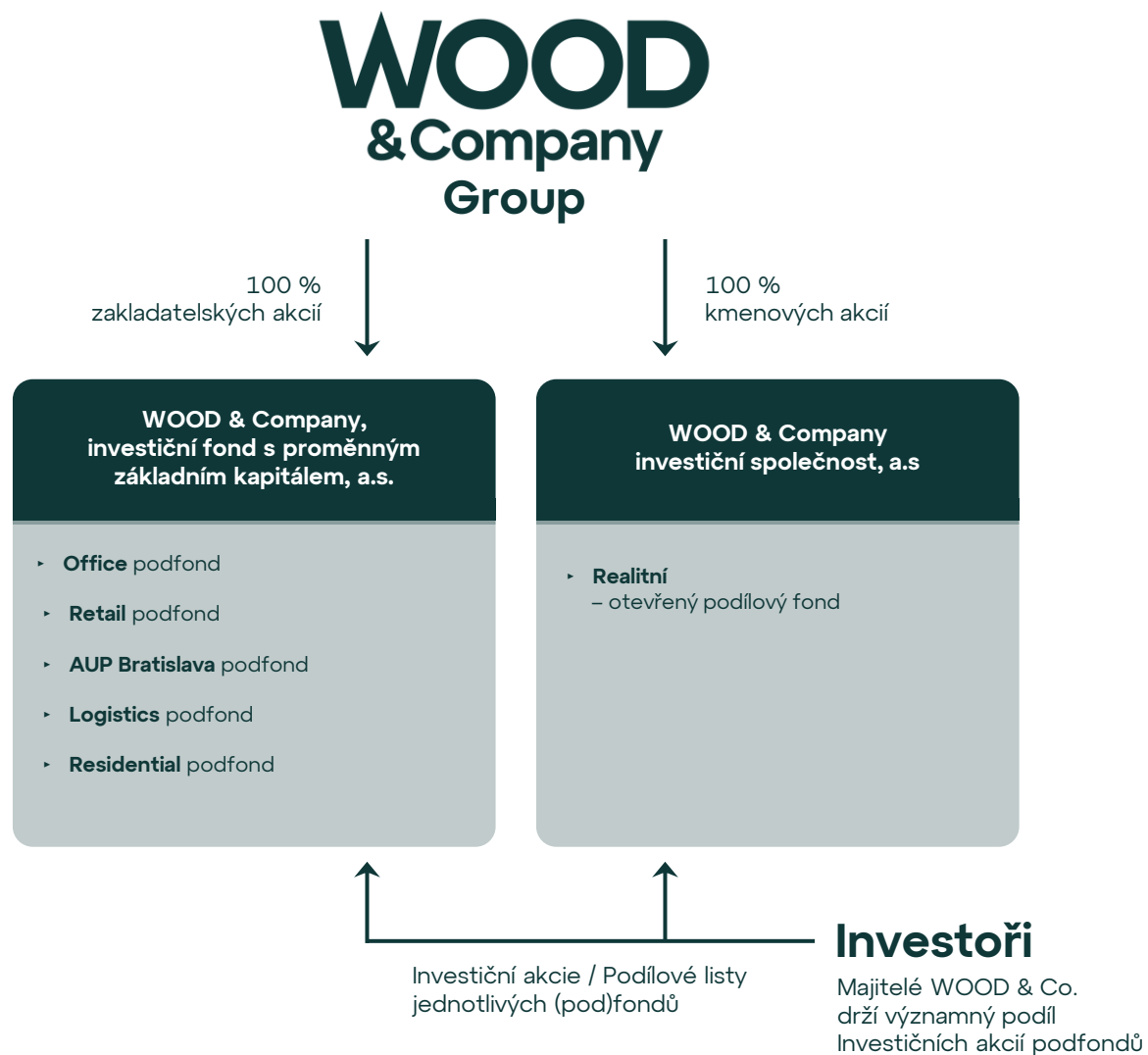


EUR a CZK investiční akcie **Office podfondu** a **Retail podfondu** jsou kotované na Burze cenných papírů Praha.



PRAGUE STOCK EXCHANGE
BURZA CENNÝCH PAPIRŮ PRAHA

Struktura



Regulátor



Depozitář



Oceňovatel (RICS)



Oceňovatel (Ekvita)



Auditor



ESG Konzultant



Více jak 60 profesionálů s bohatými znalostmi v oboru financí a nemovitostí

Praha



Jiří Hrbáček
Portfolio Manager



Marek Herold
Portfolio Manager



Jan Mechl
Head of Leasing CEE



Jan Jandík
Investment Manager



Štěpán Šatoplet
Asset Manager



Markéta Heřmanská
Asset Manager



Kateřina Jarošová
CEE ESG Manager



Petr Máša
Investment Analyst



Matouš Horský
Investment Analyst

Bratislava



Martin Šmigura
Local Partner



Miroslav Hilčík
Senior Investment Manager



Radovan Sukup
Senior Investment Manager



Jan Kubíček
Portfolio Advisor



Matej Hodek
Senior Investment Manager



Richard Lelák
Investment Manager



Martin Rozhoň
Asset Manager



Branislav Planka
Senior Investment Associate



Ema Kluková
Investment Associate

Varšava



Jan Kolb
Investment Manager



Piotr Chrzanowski
Investment Analyst

+ 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



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

Petr Vošvrda

M: +420 777 069 975
E: petr.vosvrda@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

Marek Nisler

M: +420 737 127 552
E: marek.nisler@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

Jan Cepák

M: +420 705 712 640
E: jan.cepak@wood.cz



Maroš Ďurík

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



Pavel Rak

M: +420 604 913 695
E: pavel.rak@wood.cz

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.

© 2025 by WOOD & Co.

