

**WOOD**  
**& Company**

# WOOD & Company

## Realitní otevřený podílový fond

## Možnosti investic do nemovitostí s WOOD & Co.

Společnost WOOD & Company nabízí investorům příležitost investovat do komerčních nemovitostí od roku 2016.

V roce 2023 jsme představili **Realitní – otevřený podílový fond (Realitní OPF)**, který umožňuje širšímu okruhu investorů získat expozici na trh nemovitostí se vstupní investicí pouhých 100 Kč.

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.

### Realitní OPF

Retailový fond

7–9 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Nemovitosti a development v CEE  
**Zaměření**

100 CZK  
**Minimální investice**

Březen 2023  
**Založení**

### Retail podfond

Fond kvalifikovaných investorů

8–10 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Obchodní centra v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 5 let  
**Doporučený investiční horizont**

Červen 2016  
**Založení**

### Office podfond

Fond kvalifikovaných investorů

8–10 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Kancelářské budovy v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 5 let  
**Doporučený investiční horizont**

Červen 2017  
**Založení**

## Nemovitostní portfolio skupiny



1,30 mld. EUR  
**Aktiva pod správou**



408 700 m<sup>2</sup>  
**Pronajímatelná plocha**



85,89 mil. EUR  
**Čistý provozní zisk (NOI)**



18  
**Počet nemovitostí**



770  
**Počet nájemců**

### AUP Bratislava podfond

Fond kvalifikovaných investorů

>8 % p.a. net / 5–6 % p.a.  
**Cílený výnos ekvita / dividend**

Podfond s jedním aktivem  
**Zaměření**

Minimálně 10 let  
**Doporučený investiční horizont**

Leden 2021  
**Založení**

### Logistics podfond

Fond kvalifikovaných investorů

15 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Logistický development v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 3 roky  
**Doporučený investiční horizont**

Listopad 2023  
**Založení**

### Residential podfond

Fond kvalifikovaných investorů

15 % p.a. net  
**Cílený výnos**

Residenční development v CEE  
**Zaměření**

Minimálně 7 let  
**Doporučený investiční horizont**

Září 2024  
**Založení**

Není-li uvedeno jinak, uvedené údaje jsou k 30. 6. 2025.

## Obsahové informace



100 CZK  
**Minimální investice**



7–9 % p.a.  
**Cílený čistý výnos**



Denně  
**Ocenění**

## Proč investovat do fondu WOOD & Co. Realitní OPF?



**Stabilizační prvek portfolia,**  
 který **snižuje volatilitu**



**Silné a zabezpečené cash**  
 flow



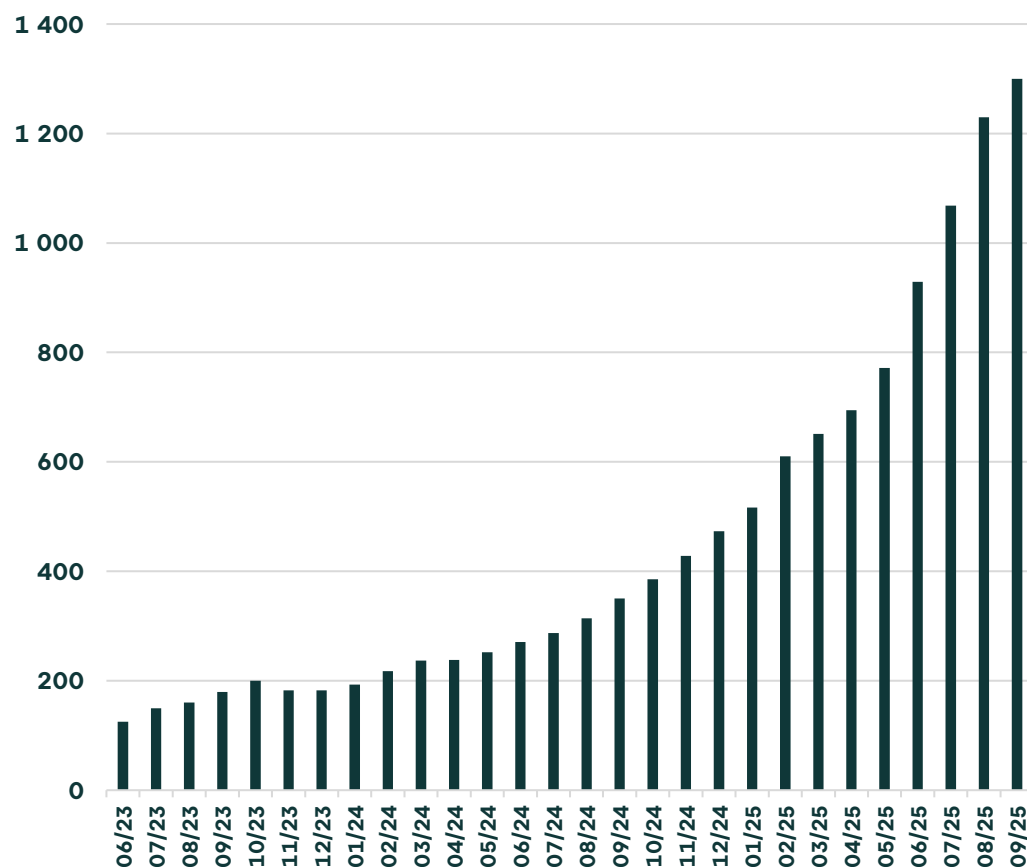
**Ochrana před inflací**

- Skupina WOOD & Company řídí **WOOD SICAV**, jeden z nejvýkonnějších investičních fondů v oblasti komerčních nemovitostí dostupný v Čechách a na Slovensku. Tento fond je však určený **jen kvalifikovaným investorům s minimální investicí 125 000 EUR (resp. 1 mil. Kč v případě individuálního schválení administrátorem fondu)**.
- Abychom umožnili **drobným investorům participovat** na atraktivních investicích do komerčních nemovitostí, založili jsme nový fond **WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond**.
- Portfolio fondu bude diverzifikované nákupem různých typů nemovitostí, konkrétně **kancelářských budov, obchodních a logistických center**. Fond zároveň plánuje kombinovat různé investiční strategie a vedle **výnosových aktiv** zahrnout i **developerské projekty**, které investorům nabízejí vyšší potenciál zhodnocení, ale zároveň s sebou nesou i větší míru rizika. V rámci developerské strategie se fond zaměří především na **rezidenční projekty a logistiku**. Geograficky bude fond cílit zejména na investiční příležitosti v **Polsku, České republice a na Slovensku**.
- Využitím **synergických efektů** ve všech fázích investičního cyklu (identifikace cílů, financování, provoz atd.) očekáváme, že se fond rychle zařadí na **přední místa v porovnání s konkurencí**. OPF investuje **souběžně** s fondem WOOD SICAV do jednotlivých nemovitostních projektů.
- Je to jediný fond pro drobné investory na trhu, který má možnost **úzce spolupracovat s prokazatelně nejlepším týmem odborníků** na komerční nemovitosti ve střední Evropě.

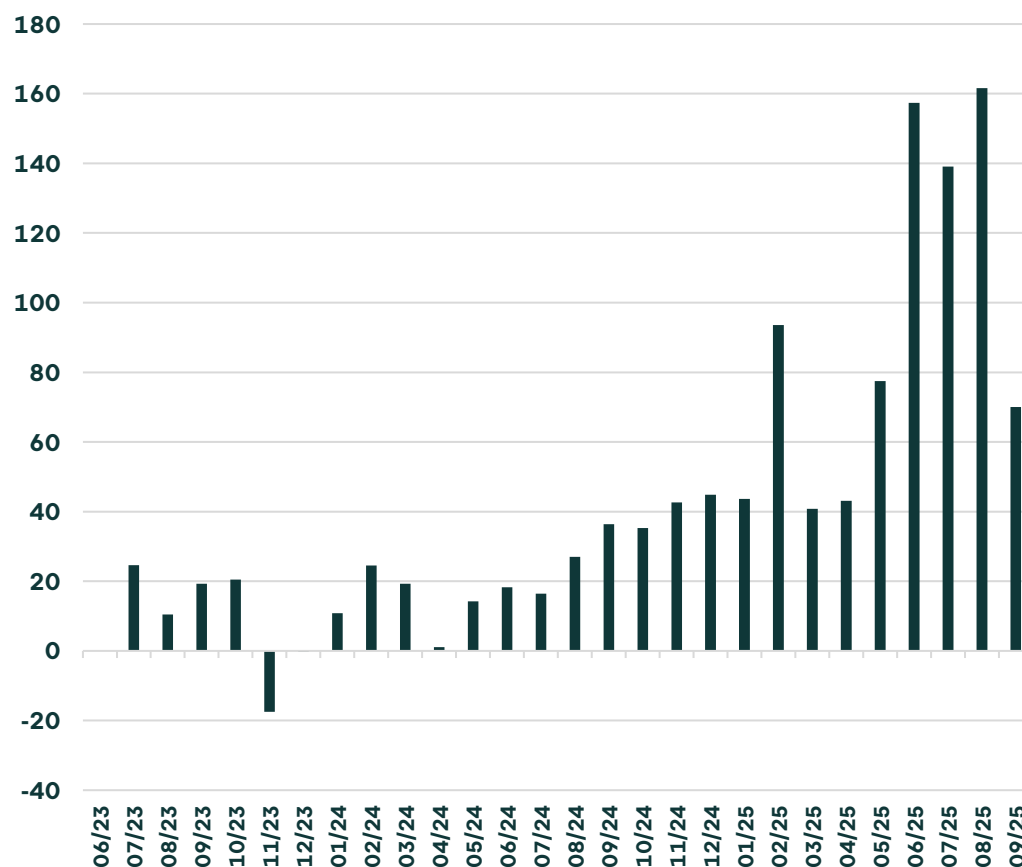
Vývoj hodnoty aktiv pod správou a měsíčních přírůstků

30. 9. 2025

**WOOD Realitní OPF**  
**NAV (mil. Kč)**



**WOOD Realitní OPF**  
**měsíční nárůst (mil. Kč)**



## Realitní OPF: Výkonnost fondu

30. 9. 2025

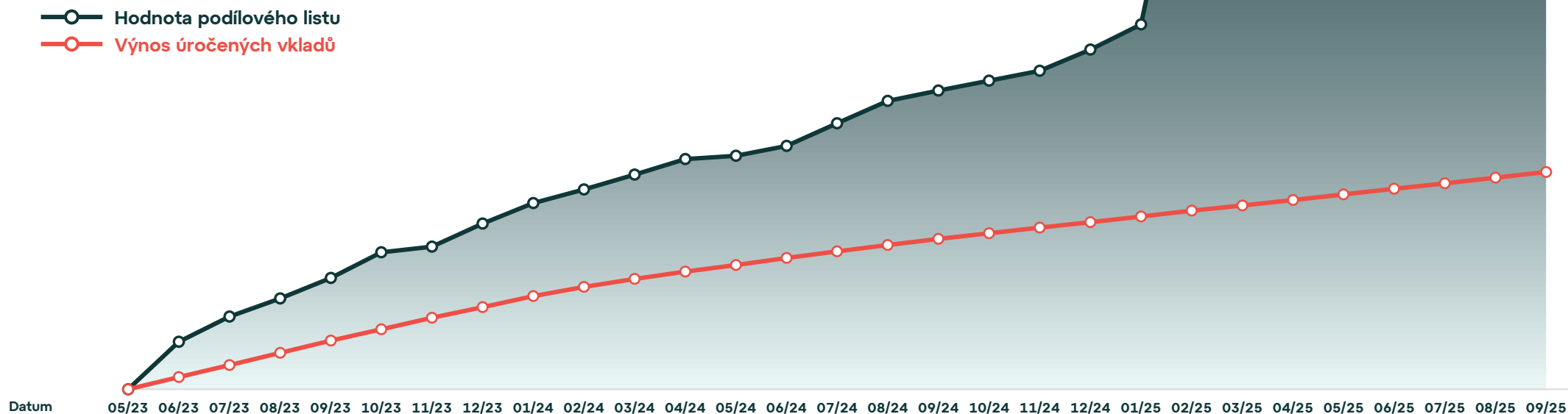
|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Hodnota podílového listu | 1,1972 Kč |
|--------------------------|-----------|

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Majetek (NAV) | 1 298,4 mil. Kč |
|---------------|-----------------|

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Výnos za poslední rok | 9,7 % |
|-----------------------|-------|

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Výnos leden – září 2025 | 8,5 % |
|-------------------------|-------|

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Výnos od založení | 19,7 % |
|-------------------|--------|

**19,7 %**  
výnos od založení

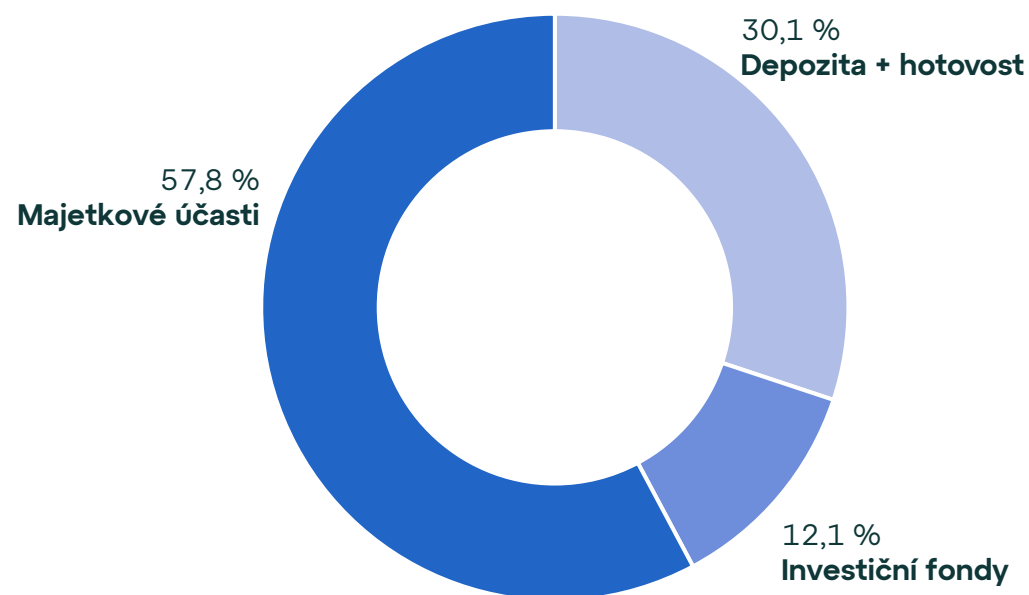
|            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hodnota PL | 1,0000 | 1,0145 | 1,0222 | 1,0277 | 1,0340 | 1,0418 | 1,0435 | 1,0506 | 1,0568 | 1,0610 | 1,0655 | 1,0703 | 1,0713 | 1,0743 | 1,0812 | 1,0880 | 1,0912 | 1,0942 | 1,0972 | 1,1037 | 1,1114 | 1,1844 | 1,1886 | 1,1913 | 1,1952 | 1,1969 | 1,1993 | 1,2003 | 1,1972 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

Graf a uvedené výnosy představují vývoj ceny podílových listů korunové třídy (ISIN: CZ0008477551).

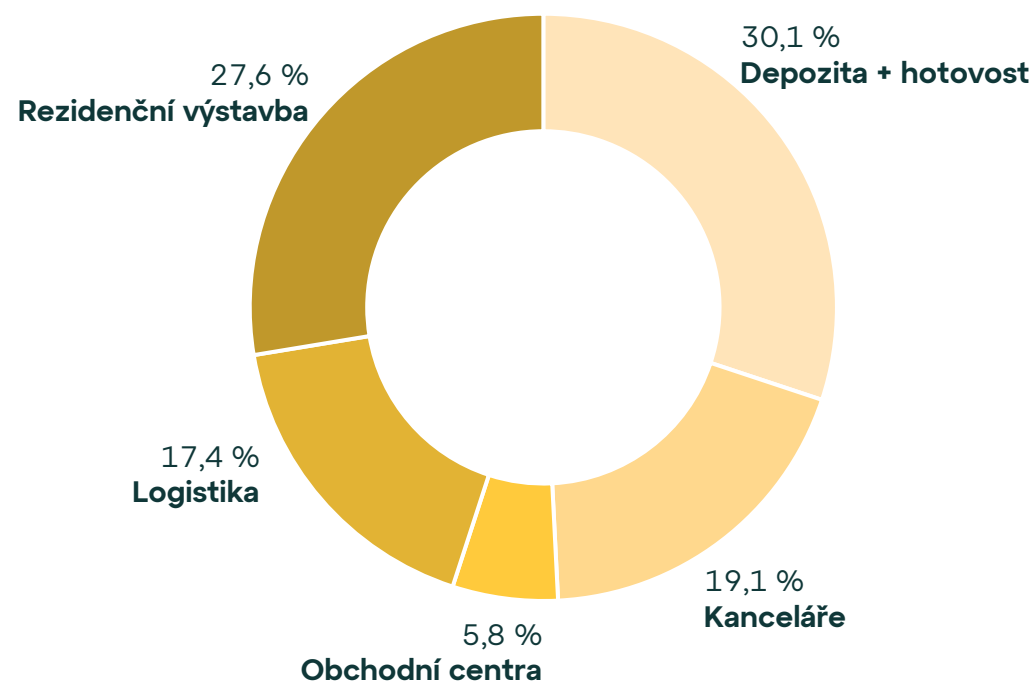
Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů

30. 9. 2025

Složení portfolia dle  
**instrumentu**



Složení portfolia dle  
**sektoru**



**Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů**
**30. 9. 2025**

| Projekt                           | Lokalita     | Segment          | Strategie   | Alokace |
|-----------------------------------|--------------|------------------|-------------|---------|
| Hotovost                          | N/A          | N/A              | N/A         | 30,1 %  |
| 7R Park Tczew III                 | Tczew        | Logistika        | Yielding    | 17,4 %  |
| Green Point                       | Praha        | Kanceláře        | Yielding    | 16,5 %  |
| Odolena Voda                      | Praha-východ | Rezidenční       | Development | 10,6 %  |
| MS Invest Brno                    | Brno         | Rezidenční       | Development | 9,5 %   |
| MS Ruzyňská                       | Praha        | Rezidenční       | Development | 4,0 %   |
| WOOD & Co. FENIX Real Estate Fund | N/A          | Kanceláře/Retail | Yielding    | 3,7 %   |
| WOOD & Co. Office podfond         | N/A          | Kanceláře        | Yielding    | 2,7 %   |
| WOOD & Co. Retail podfond         | N/A          | Retail           | Yielding    | 2,1 %   |
| Nová Merina                       | Trenčín      | Rezidenční       | Development | 1,9 %   |
| Max Development SICAV             | N/A          | Rezidenční       | Development | 1,6 %   |
| * SATPO Escape                    | Praha        | Rezidenční       | Development | N/A     |

\* První platba proběhne během října 2025.

## Logistika

### 7R Park Tczew III – první fáze

- Investice do projektu 7R Park Tczew III byla realizována ve spolupráci s Logistickým podfondem WOOD & Company, určeným pro kvalifikované investory, a renomovaným developerem logistických areálů 7R, který poskytl 15 % kapitálu a odborné know-how pro realizaci projektu.
- WOOD Realitní OPF je většinovým vlastníkem nemovitosti s podílem 51 %.
- Projekt je strategicky umístěn v blízkosti města Tczew, nedaleko Gdaňsku, s přímým napojením na dálnici A1 spojující Gdaňsk, Lodž a české hranice.
- V rámci projektu 7R Park Tczew III byla dokončena Budova 1 o rozloze 45 800 m<sup>2</sup>, která je z 90 % obsazena (k 30. 6. 2025). Budova 2, s plánovanou plochou až 13 500 m<sup>2</sup>, má vydané stavební povolení a její realizace bude zahájena v závislosti na poptávce ze strany nájemců.



**45 800 m<sup>2</sup>**

Pronajímatelná  
plocha



**50 km**

Gdaňský  
přístav



**90 %**

Obsazenost  
k 30. 6. 2025



**A1**

Dálnice



**BREEAM**

Excellent



## Kancelářské budovy

### Green Point

- Projekt představuje koinvestici s WOOD & Company Office podfondem určeným pro kvalifikované investory.
- WOOD Realitní OPF je většinovým vlastníkem nemovitosti s podílem 51 %.
- Green Point se nachází v pražské čtvrti Smíchov, jedné z nejvýznamnějších kancelářských lokalit v Praze. Lokalita se vyznačuje vynikající dopravní dostupností, včetně metra, tramvají a autobusů, a nabízí přímé napojení na hlavní dopravní tepny, jako je Plzeňská ulice a městský okruh.
- Budova Green Point nabízí 7 626 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, poskytující flexibilní a moderní kancelářské prostory vysokého standardu. Nemovitost byla dokončena v roce 2019.
- Projekt aktuálně dosahuje 90 % obsazenosti (k 31. 8. 2025), představující stabilní tok příjmů z nájmu.



**7 626 m<sup>2</sup>**

Pronajímatelná  
plocha



**87**

Parkovacích  
stání



**90 %**

Obsazenost  
k 31. 8. 2025



**2019**

Rok dokončení



**BREEAM**

Excellent



## Rezidenční projekty (development)

### MS Ruzyňská, Praha 6 – Ruzyně

- Výstavba 19 rodinných domů
- Poskytnuté financování na doprodeje jednotlivých domů

#### Lokalita:

- Praha centrum – 25 min
- Nemocnice Motol – 8 min
- Metropole Zličín – 8 min
- Letiště Václava Havla – 9 min



### Wood Advisory, Odolena Voda

- Výstavba zhruba 50 rodinných domů
- Očekávané dokončení v roce 2029
- Probíhá proces získání stavebního povolení

#### Lokalita:

- Praha-východ
- Centrum – 35 min
- Letňany – 20 min



### SATPO Escape, Praha 6 – Ruzyně

- Výstavba 250+ bytů a několika komerčních jednotek
- Začatek výstavby je plánovaný na polovinu třetího čtvrtletí 2026

#### Lokalita:

- Praha centrum – 25 min
- Nemocnice Motol – 8 min
- Metropole Zličín – 8 min
- Letiště Václava Havla – 9 min



## Rezidenční projekty (development)

### Nová Merina, Trenčín

- Celkem projekt nabídne výstavbu více než 800 bytů ve 4 etapách
- Zahájení výstavby první etapy bytů je naplánováno na rok 2026
- Další etapy budou následovat podle aktuálních podmínek na realitním trhu

Lokalita:

- Trenčín
- Obchodní zóna CITY PARK

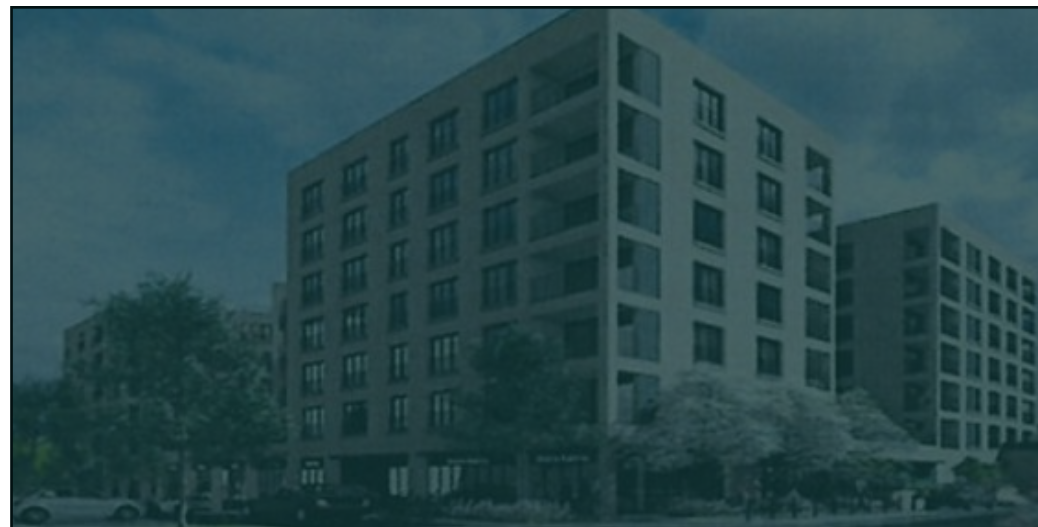


### MS Invest, Brno

- Projekt je ve spolupráci s developerem MS Invest
- Celková podlahová plocha bytových jednotek bude přibližně 11 200 m<sup>2</sup> ve dvou pětipatrových budovách
- Podzemní parkování bude nabídnout 200 garážových stání pro automobily a 21 garážových stání pro motocykly
- Začátek výstavby je plánovaný na polovinu čtvrté čtvrtletí 2025

Lokalita:

- Brno



Vizualizace je pouze ilustrativní.

## Ostatní investice fondu

### WOOD & Co. Office podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Office podfondu



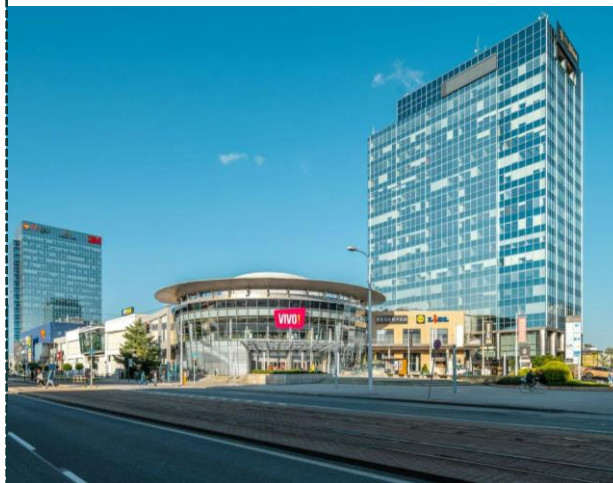
### WOOD & Co. Retail podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Retail podfondu



### WOOD & Co. FENIX Real Estate Fund

- Investiční akcie WOOD & Co. FENIX Real Estate Fund
- Fond, který se zaměřuje na revitalizaci obchodního centra Vivo v Bratislavě



### Max Development SICAV

- Investiční akcie Max Development podfond
- Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb v České republice, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby.
- Fond spolupracuje s Creditas Real Estate na realizaci jednotlivých projektů



**Podmínky a poplatky**

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Manažer fondu</b>                 | WOOD & Company investiční společnost, a.s. |
| <b>Denominace fondu</b>              | Kč                                         |
| <b>Kategorie fondu</b>               | Reinvestiční                               |
| <b>Cílený výnos</b>                  | 7–9 % p. a. net                            |
| <b>Vstupní poplatek</b>              | Maximálně 3 % z investované částky         |
| <b>Výstupní poplatek</b>             | 0 %                                        |
| <b>Manažerský poplatek</b>           | 1,9 % p. a.                                |
| <b>Výkonnostní odměna</b>            | 10 % z výnosu                              |
| <b>Celková nákladovost</b>           | 2,4 % p.a.                                 |
| <b>Investiční horizont</b>           | Doporučeno 5+ let                          |
| <b>Měnové třídy podílových listů</b> | Kč a EUR                                   |
| <b>Minimální investice</b>           | 100 Kč                                     |
| <b>Frekvence ocenění</b>             | Denně                                      |
| <b>Likvidita</b>                     | Denně                                      |

**Struktura**
**Regulátor**

**Depozitář**

**Oceňovatel (RICS)**

**Oceňovatel (Ekvita)**

**Auditor**

**ESG Konzultant**


**Portfolio management****Miroslav Nosál**

M: +420 731 748 996

E: miroslav.nosal@wood.cz

**Jan Kolb**

M: +420 733 625 238

E: jan.kolb@wood.cz

**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

**Kanceláře****Česká republika**

Palladium

nám. Republiky 1079/1a

110 00 Praha 1

T: +420 222 096 111

**Slovensko**

Gorkého 4

811 01 Bratislava

T: +421 232 409 000

**Slovensko****Maroš Ďurik**

M: +421 903 205 444

E: maros.durik@wood.com

**Michal Kasana**

M: +421 904 972 278

E: michal.kasana@wood.com

**Maďarsko****Péter Varga-Szilágyi**

M: +36 1 701 0708

M: +36 30 389 8850

E: petervarga-szilagy@wood.com

**Polsko**

Centrum Marszałkowska

ul. Marszałkowska 126/134

00-008 Warsaw

T: +48 22 222 1530

**Maďarsko**

Alkotás u. 53. A Building, 6th floor

1123 Budapest





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.