

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 % 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 % p.a. net
Cílený výnos

Kancelářské budovy v CEE
Zaměření

Minimálně 5 let
Doporučený investiční horizont

Červen 2017
Založení

Nemovitostní portfolio skupiny



1,32 mld. EUR
Aktiva pod správou



408 700 m²
Pronajímatelná plocha



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



18
Počet nemovitostí



767
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

10–15 % p.a. net
Cílený výnos

Logistický development v CEE
Zaměření

Minimálně 3 roky
Doporučený investiční horizont

Listopad 2023
Založení

Residential podfond Fond kvalifikovaných investorů

12–15 % 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. 9. 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.**

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.**

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.

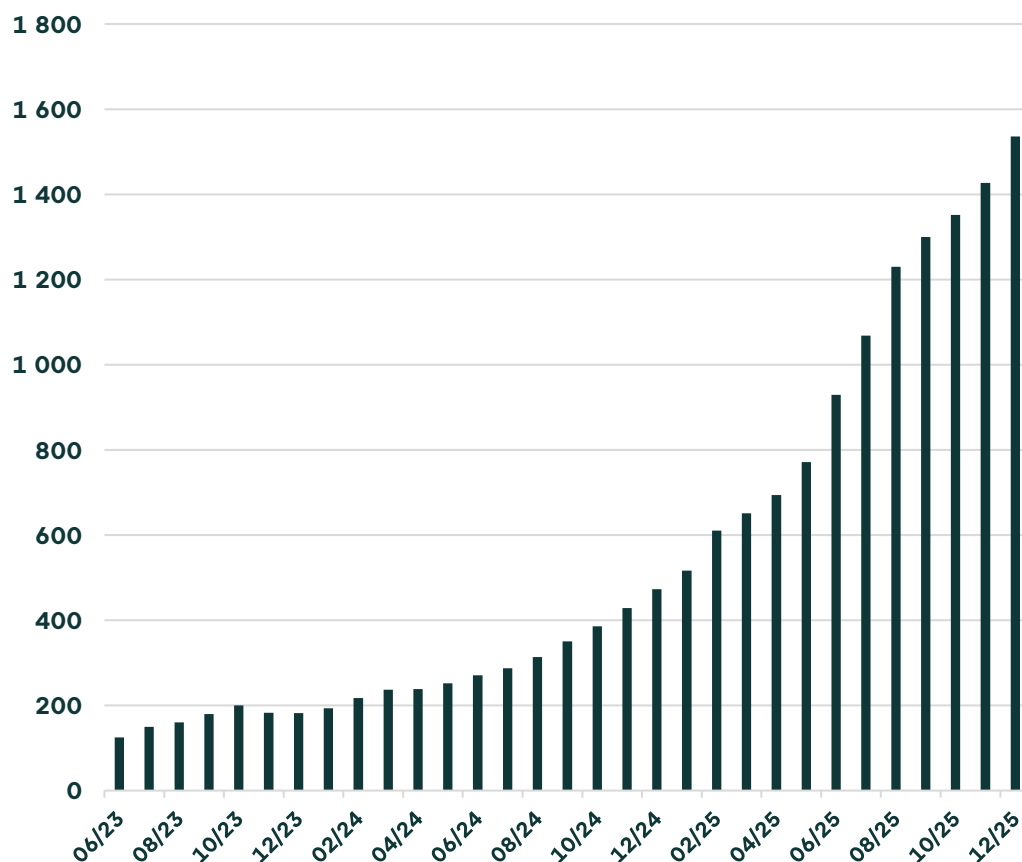
Využitím **synergických efektů** ve všech fázích investičního cyklu (identifikace cílů, financování, provoz atd.) očekáváme, že se fond rychle zařadí na **přední místa v porovnání s konkurencí.** **OPF investuje souběžně s fondem WOOD SICAV do jednotlivých nemovitostních projektů.**

Jde o jediný fond pro drobné investory na trhu, který má možnost **úzce spolupracovat s prokazatelně nejlepším týmem odborníků** na komerční nemovitosti ve střední Evropě.

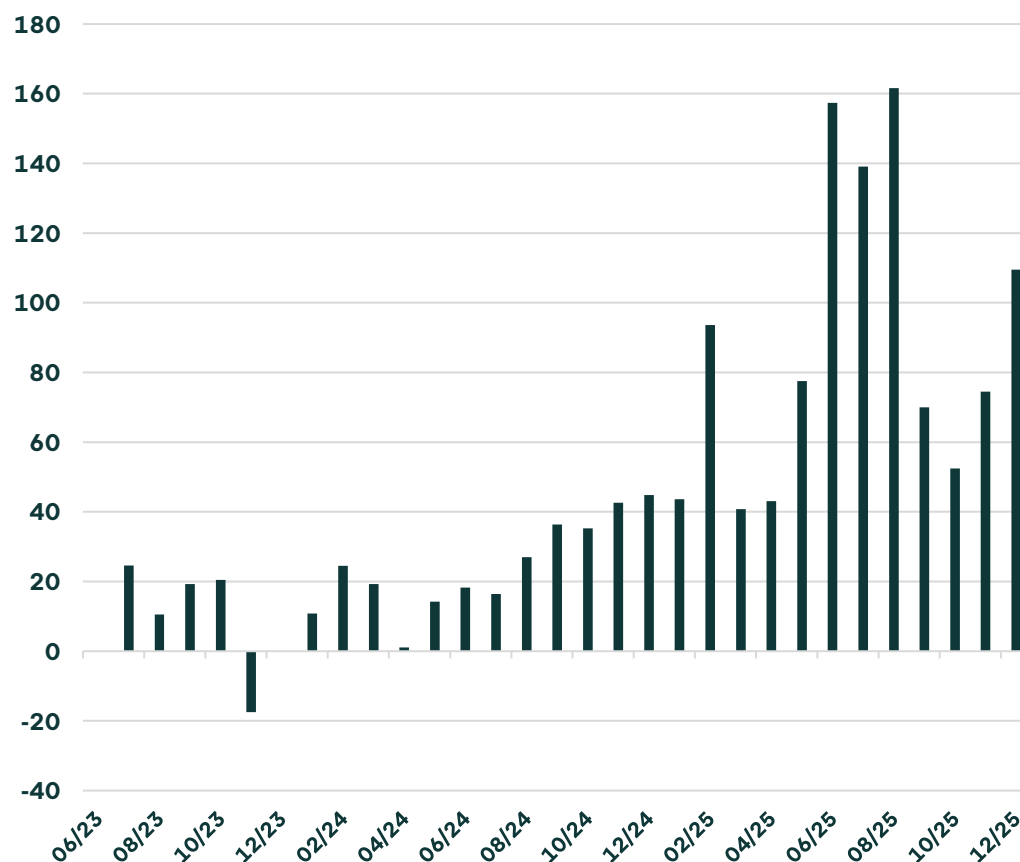
Vývoj hodnoty aktiv pod správou a měsíčních přírůstků

31. 12. 2025

WOOD Realitní OPF
NAV (mil. Kč)



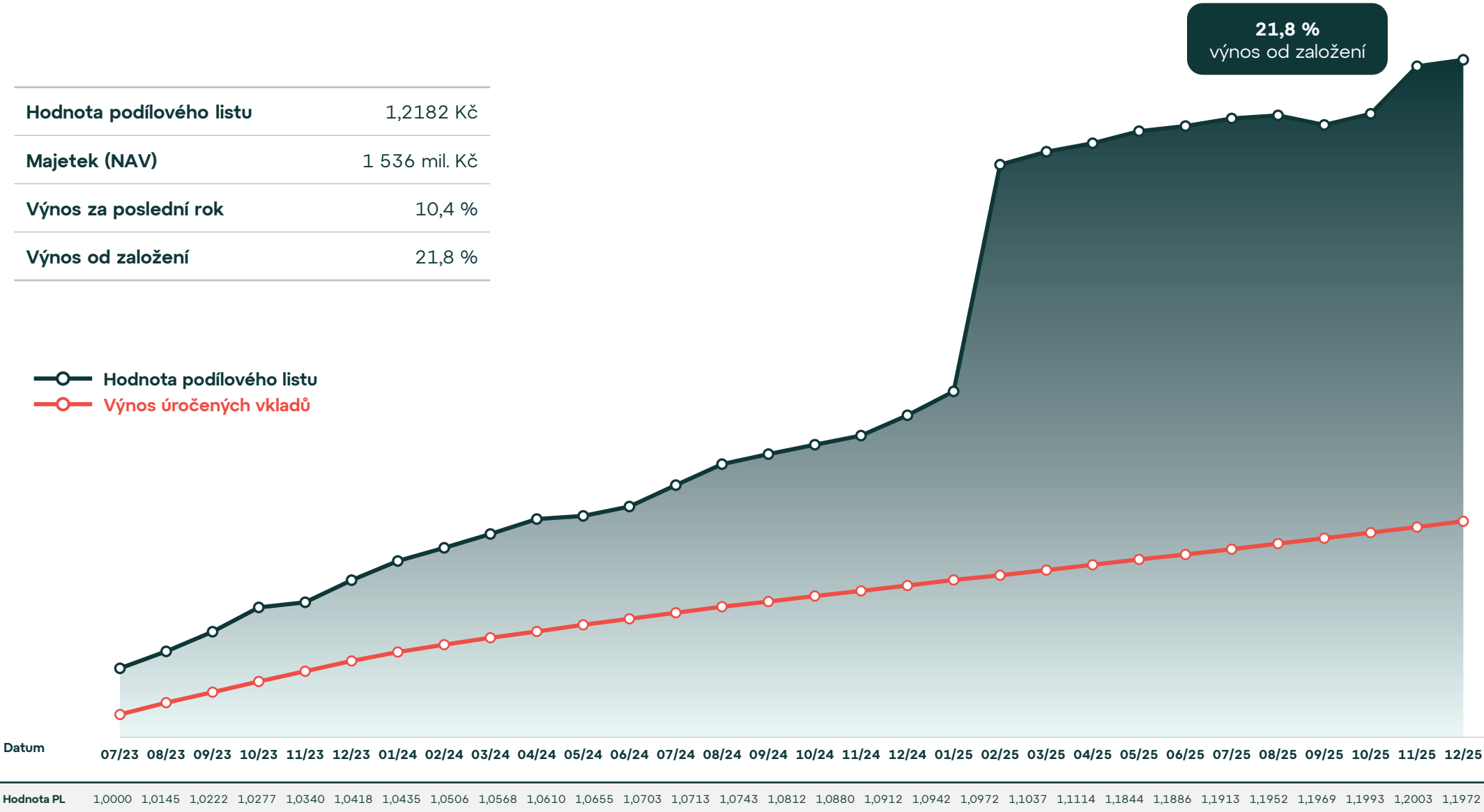
WOOD Realitní OPF
měsíční nárůst (mil. Kč)



Realitní OPF: Výkonnost fondu

31. 12. 2025

Hodnota podílového listu	1,2182 Kč
Majetek (NAV)	1 536 mil. Kč
Výnos za poslední rok	10,4 %
Výnos od založení	21,8 %

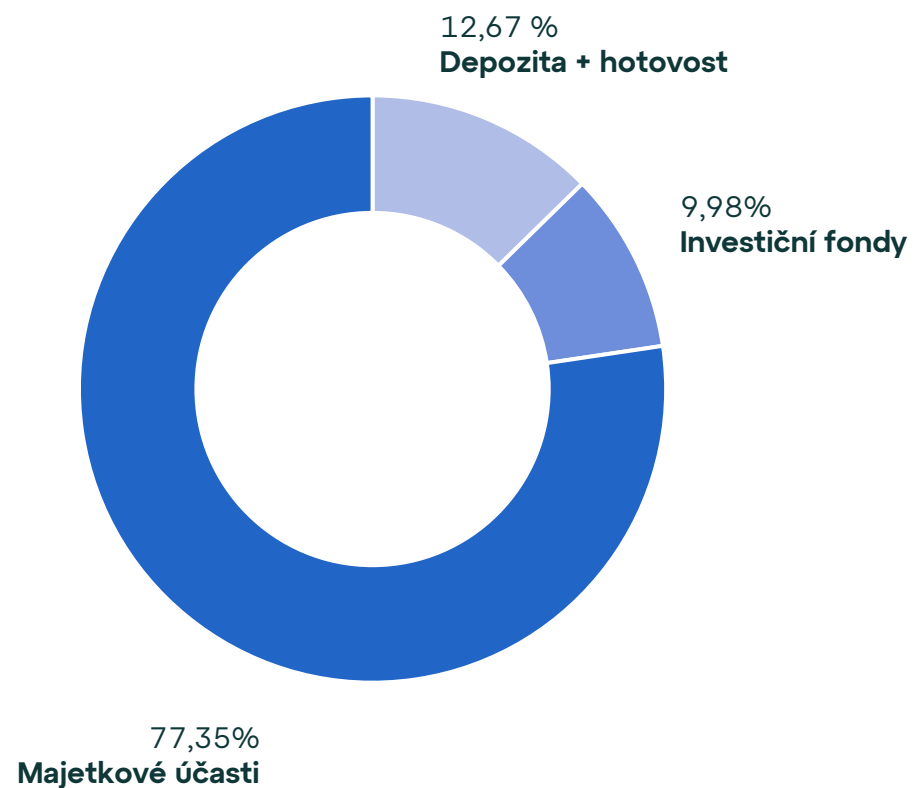


Graf a uvedené výnosy představují vývoj ceny podílových listů korunové třídy (ISIN: CZ0008477551).

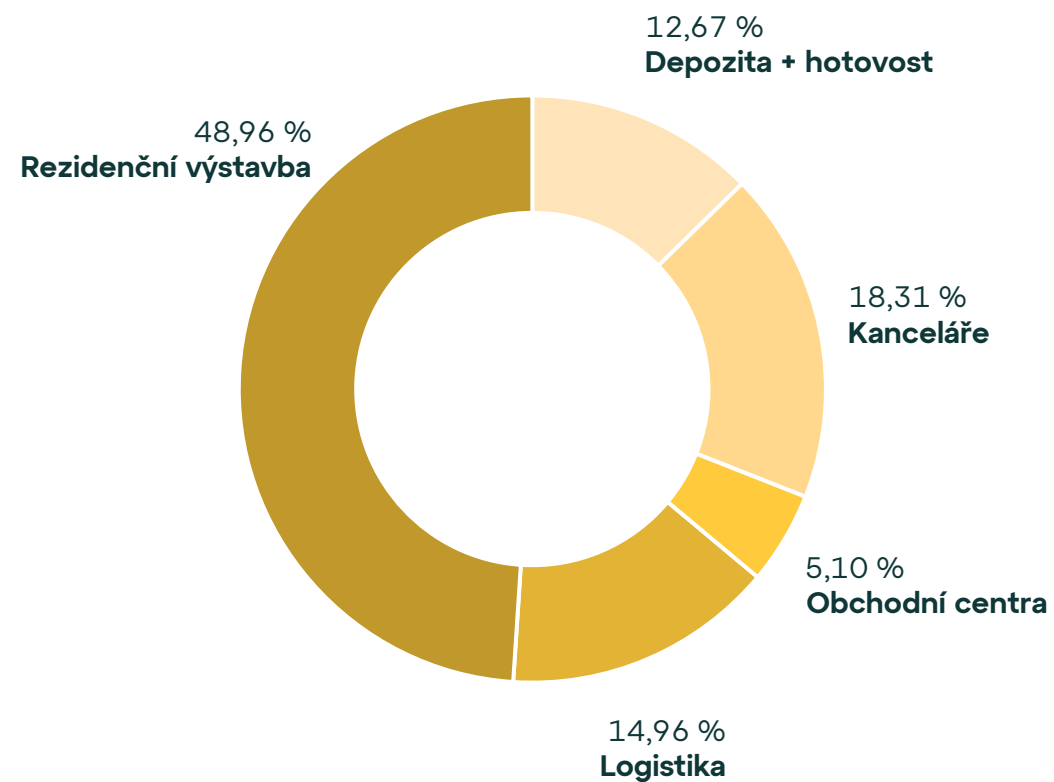
Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů

31. 12. 2025

Složení portfolia dle
instrumentu



Složení portfolia dle
sektoru



Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů

31. 12. 2025

Projekt	Lokalita	Segment	Strategie	Alokace
Hotovost	N/A	N/A	N/A	13,6 %
SATPO Escape	Praha	Rezidenční	Development	16,1 %
7R Park Tczew	Polsko	Logistika	Yielding	15,0 %
WOOD Green Point	Praha	Kanceláře	Yielding	14,9 %
MS Slatinská	Brno	Rezidenční	Development	11,4 %
WOOD Odolena Voda	Praha	Rezidenční	Development	9,1 %
SATPO U Nikolajky	Praha	Rezidenční	Development	8,0 %
WOOD Fenix	Bratislava	Kanceláře/Retail	Yielding	3,3 %
WOOD Office podfond	N/A	Kanceláře	Yielding	3,2 %
MS Ruzyňská	Praha	Rezidenční	Development	2,1 %
WOOD Retail podfond	N/A	Retail	Yielding	1,7 %
WOOD Nová Merina	Trenčín	Rezidenční	Development	1,6 %

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 m², která bude z 100 % obsazena (od února 2026). Budova 2, s plánovanou plochou až 13 500 m², má vydané stavební povolení a její realizace bude zahájena v závislosti na poptávce ze strany nájemců.



45 800 m²
Pronajímatelná
plocha



50 km
Gdaňský
přístav



100 %
Obsazenost
od února 2026



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 m² pronajímatelné plochy, poskytující flexibilní a moderní kancelářské prostory vysokého standardu. Nemovitost byla dokončena v roce 2019.
- Projekt aktuálně dosahuje 90 % obsazenosti (k 30. 11. 2025), představující stabilní tok příjmů z nájmu.



7 626 m²
Pronajímatelná
plocha



87
Parkovacích
stání



90 %
Obsazenost
k 30. 11. 2025



2019
Rok dokončení



BREEAM
Excellent



Development - rezidenční projekty

SATPO Escape, Praha 6 – Ruzyně

- Výstavba 250+ bytů a několika komerčních jednotek
- Komerční předprodej začal v prosinci 2025
- 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



Nová Merina

- Výstavba více 800 bytů+ (ve 4 etapách)
- Začatek výstavby je plánovaný na polovinu roku 2026

Lokalita:

- Trenčín
- Obchodní zóna CITY PARK



SATPO U Nikolajky, Praha 5 – Smíchov

- Výstavba 73 jednotek v atraktivní lokalitě
- Začatek výstavby je plánovaný na rok 2027

Lokalita:

- Praha 5 - Smíchov



MS Invest, Brno

- Výstavba přibližně 11 200 m² ve dvou 5ti patrových budovách
- Začatek výstavby je plánovaný na polovinu čtvrtého čtvrtletí 2025

Lokalita:

- Brno



Development - rezidenční projekty

SATPO U Kolejí, Praha 6 - Veleslavín

- Projekt výstavby moderního studentského bydlení s plochou cca 6 600 m²
- Začátek výstavby je plánovaný na rok 2027

Lokalita:

- Praha 6 - Veleslavín



Praha Ruzyně

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

Lokalita:

- Praha
- Centrum – 25 min
- Pražský okruh – 2 min



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



Ostatní investice fondu

WOOD & Co. Office podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Office podfondu



Nákupní centrum VIVO! a kancelářské prostory, Bratislava

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



WOOD & Co. Retail podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Retail podfondu



Podmínky a poplatky

Manažer fondu	WOOD & Company investiční společnost, a.s.
Denominace fondu	Kč
Kategorie fondu	Reinvestiční
Cílený výnos	7–9 % p. a. čistý výnos po poplatcích
Vstupní poplatek	Maximálně 3 % z investované částky
Výstupní poplatek	0 %
Manažerský poplatek	1,9 % p. a. 0,6 % p.a. pro institucionální třídu
Výkonnostní odměna	10 % z výnosu
Celková nákladovost	2,4 % p.a.
Investiční horizont	Doporučeno 5+ let
Měnové třídy podílových listů	Kč a EUR
Minimální investice	100 Kč, 4 EUR 25 mil. Kč, 1 mil. EUR pro institucionální třídu
Frekvence ocenění	Denní
Likvidita	Denní

Struktura

Regulátor:



Depozitář:



Oceňovatel:



Auditor:



ESG konzultant:



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.

© 2026 by WOOD & Co.

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



