

Realitní fondy

Q4 2025



■ Aktiva pod správou ■ V přípravě

Etablovaná investiční platforma se silným zastoupením ve střední Evropě

Retail podfond

Anualizovaný výnos: 13,09 %
SFDR, čl. 8

6–8 % p.a. net
Cílený výnos

Obchodní centra v CEE
Zaměření

Minimálně 5 let
Doporučený investiční horizont

Červen 2016
Založení

Office podfond

Anualizovaný výnos: 9,88 %
SFDR, čl. 8

6–8 % p.a. net
Cílený výnos

Kancelářské budovy v CEE
Zaměření

Minimálně 5 let
Doporučený investiční horizont

Červen 2017
Založení

AUP Bratislava podfond

Anualizovaný výnos: 6,76 %
SFDR, čl. 8

5–7 % p.a. net
Cílený výnos vč. dividendy

Podfond s jedním aktivem
Zaměření

Minimálně 10 let
Doporučený investiční horizont

Leden 2021
Založení

Realitní OPF

Anualizovaný výnos: 7,93 %

7–9 % p.a. net
Cílený výnos

Komerční nemovitosti v CEE
Zaměření

100 CZK
Minimální investice

Březen 2023
Založení

Klíčové ukazatele



1,46 mld. EUR
Aktiva pod správou



455 700 m²
Pronajímatelná plocha



96,79 mil. EUR
Čistý provozní zisk



17
Počet nemovitostí



1001
Počet nájemců

Logistics podfond

Anualizovaný výnos: 7,56 %

10–15 % p.a. net
Cílený výnos

Logistický development v CEE
Zaměření

Minimálně 3 roky
Doporučený investiční horizont

Listopad 2023
Založení

Residential podfond

Anualizovaný výnos: 12,79 %

12–15 % p.a. net
Cílený výnos

Rezidenční Development v CEE
Zaměření

Minimálně 7 let
Doporučený investiční horizont

Září 2024
Založení

FENIX podfond

Anualizovaný výnos: 12,89 %

12–14 % p.a. net
Cílený výnos

Podfond s více aktivy
Zaměření

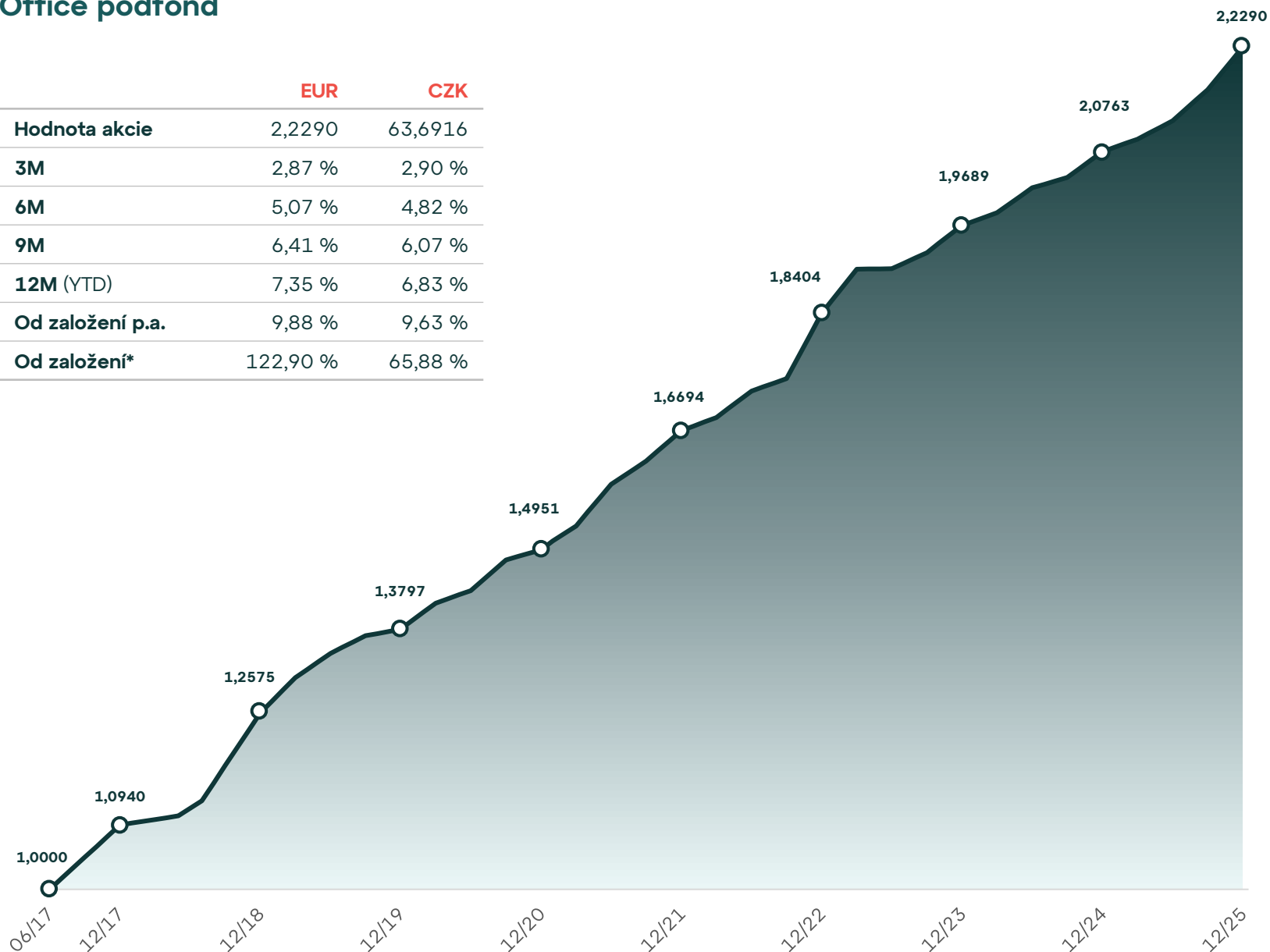
Minimálně 7 let
Doporučený investiční horizont

Březen 2025
Založení

Office podfond

31. 12. 2025

	EUR	CZK
Hodnota akcie	2,2290	63,6916
3M	2,87 %	2,90 %
6M	5,07 %	4,82 %
9M	6,41 %	6,07 %
12M (YTD)	7,35 %	6,83 %
Od založení p.a.	9,88 %	9,63 %
Od založení*	122,90 %	65,88 %



523,44 mil. EUR

Ocenění aktiv (GAV)

266,28 mil. EUR

Net Asset Value (NAV)218 800 m²**Pronajímatelná plocha (GLA)**

37,11 mil. EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

89,19 %

Průměrná aktuální obsazenost

90+ %

Průměrná cílená obsazenost

344

Počet nájemců

7,09 %

Yield

2 391 EUR

Ocenění aktiv na m²

4,26 let

WAULT

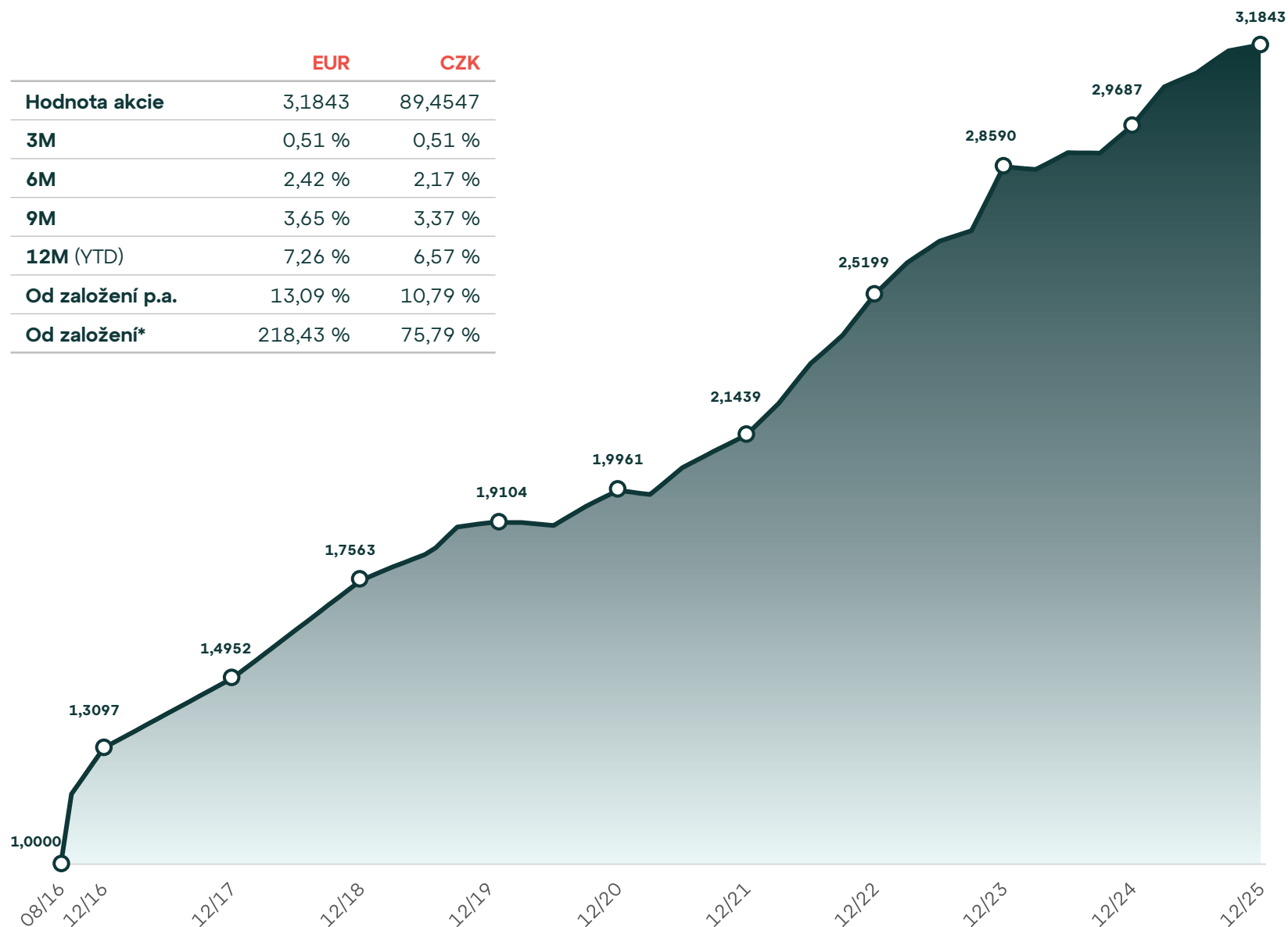
45,41 %

LTV (vč. dluhopisů)

Retail podfond

31. 12. 2025

	EUR	CZK
Hodnota akcie	3,1843	89,4547
3M	0,51 %	0,51 %
6M	2,42 %	2,17 %
9M	3,65 %	3,37 %
12M (YTD)	7,26 %	6,57 %
Od založení p.a.	13,09 %	10,79 %
Od založení*	218,43 %	75,79 %



235,82 mil. EUR

Ocenění aktiv (GAV)

152,21 mil. EUR

Net Asset Value (NAV)78 100 m²**Pronajímatelná plocha (GLA)**

15,94 mil. EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

93,91 %

Průměrná obsazenost

226

Počet nájemců

6,76 %

Yield

3 019 EUR

Ocenění aktiv na m²

2,87 let

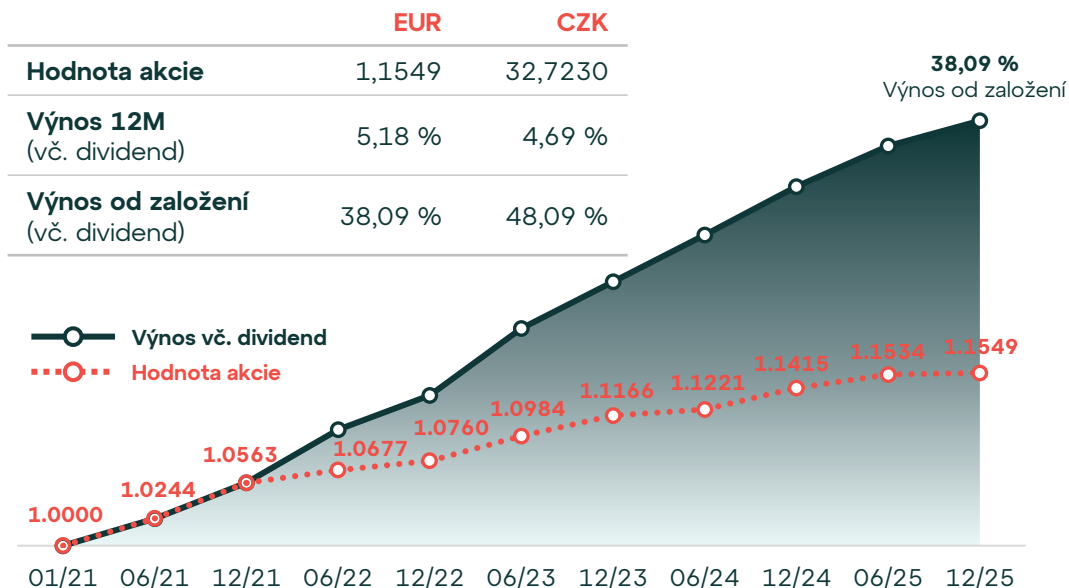
WAULT

48,14 %

LTV (vč. dluhopisů)

AUP Bratislava podfond

31. 12. 2025



Klíčové ukazatele

Přednosti investice

- 4–5 %
Cílený dividendový výnos
- 5–7 %
Cílený výnos vč. dividendy
- 94 %
Obsazenost
- 3,5 let
WAULT
- 230
Počet nájemců

Jedinečnost: Spojení jedinečné lokality a vynikajícího portfolia nájemníků v kombinaci s vysokým počtem loajálních a bojitelných 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.



Logistics podfond

31. 12. 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 vlastním kapitálem**

Cílený výnos*	10–15 %	Hodnota akcie	1,1501
Měna	EUR	6M	2,16 %
Ocenění	2x ročně	12M	4,41 %
Založení	4Q 2023	Výnos od založení	15,01 %

Projekty

1 7R Park Tczew III

Projekt se nachází u dálnice A1, 50 km od přístavu Gdaňsk. V současné době je dokončená první budova (45 800 m²), která je ze 100 % pronajata.

2 Garbe Park Gliwice

V červnu 2025 podfond uzavřel dohodu s developerem Garbe o výstavbě až 75 000 m² moderní průmyslové plochy v Horním Slezsku, přímo u dálnic A1 a A4. Projekt má vydané stavební povolení a o jeho obsazení jednáme s nájemci.

3 7R Park Lavičky

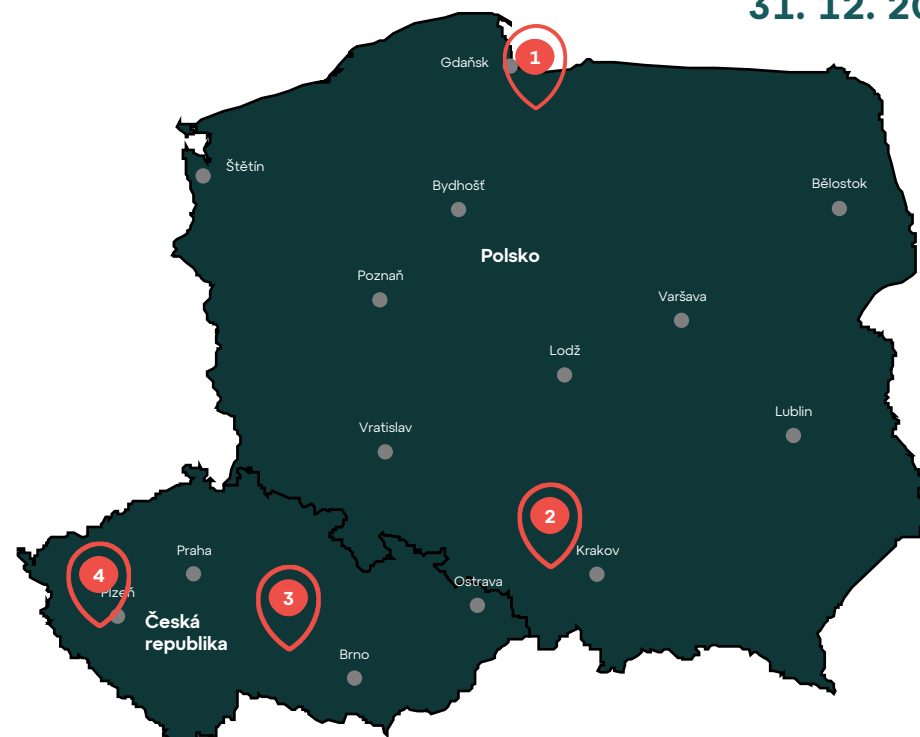
Tento projekt na dálnici D1 u Jihlavy je po Tczewu nejpokročilejším projektem v portfoliu podfonde. Zemní práce byly již zahájeny a dokončení haly o rozloze 25 500 m² je plánováno na 1Q 2027.

4 Pilsen-West

Společně s developerem Panattoni plánujeme výstavbu moderní průmyslové haly o rozloze přesahující 41 000 m² na dálnici D5, západně od Plzně. Projekt má vydané stavební povolení a bude realizován v závislosti na tržní poptávce.

V přípravě

S ohledem na tržní prostředí podfond uplatňuje disciplinovaný přístup k novým investicím a upřednostňuje projekty podpořené jasně prokazatelnou poptávkou ze strany nájemců.



Residential podfond

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*	12–15 %	NAV na akcii v CZK 31. 12. 2025	1,1261
Měna	CZK, EUR		
Ocenění	min. 2x ročně	NAV na akcii v EUR 31. 12. 2025	1,1653
Založení	3Q 2024		

Projekty

1 Yards Žižkov – Praha 3

Rezidenční development v areálu bývalého Nákladového nádraží Žižkov, ve spolupráci s největším slovenským developerem Cresco Real Estate.

Atraktivní lokalita s růstovým potenciálem díky významným investicím v oblasti veřejné vybavenosti vč. nové tramvajové linky.

Celkem 1 100 bytů v 7 etapách, z nichž první 3 získaly pravomocné stavební povolení. Start výstavby v 2026, dokončení v letech 2029–2034.

2 Rezidence Polská 7 – Praha 2

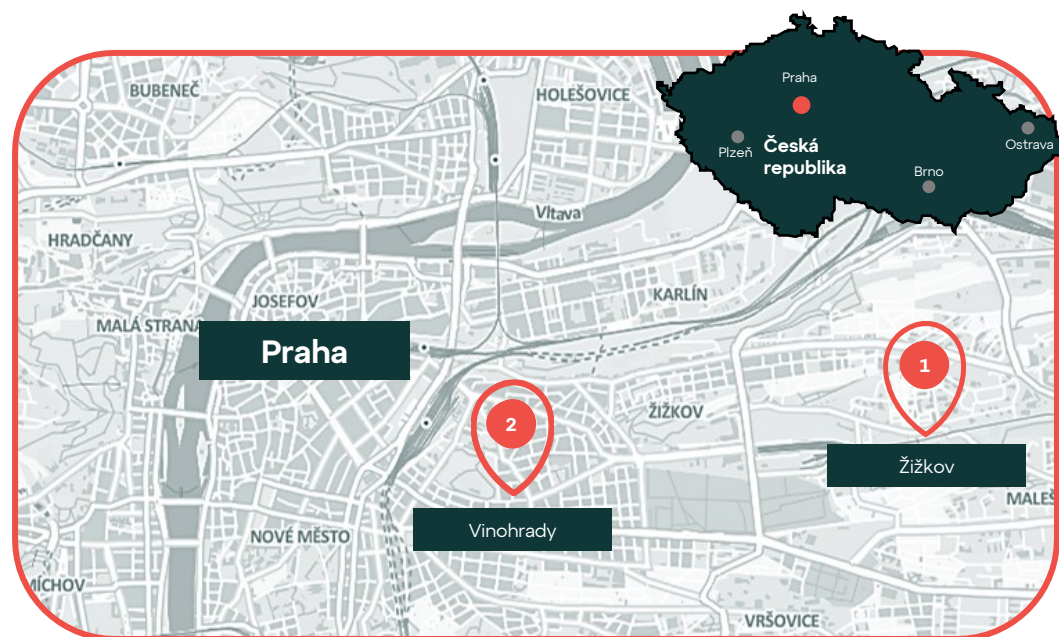
Citlivá rekonstrukce realizována ve spolupráci s renomovaným developerem SATPO, zahrnující 33 bytů a 3 komerční jednotky.

Unikátní lokalita v blízkosti Riegrových sadů a Náměstí Jiřího z Poděbrad s vysokou poptávkou po nadstandardním bydlení.

Stavební práce probíhají dle plánu, dokončení je naplánováno na 3Q 2026. Předprodej na úrovni 58 %.

V přípravě

Wood & Co. vyhledává a pečlivě analyzuje další investiční příležitosti. Cílem pro příštích 12 měsíců je rozšířit aktivity podfondu o 2–3 projekty a posílit diverzifikaci portfolia jak z pohledu lokalit, tak segmentu rezidenčního trhu.

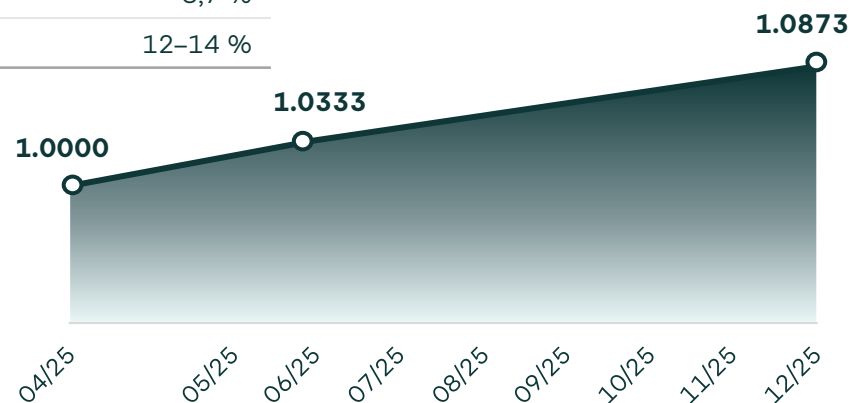


FENIX Real Estate Fund

Další přecenění proběhne k 31. 12. 2025.

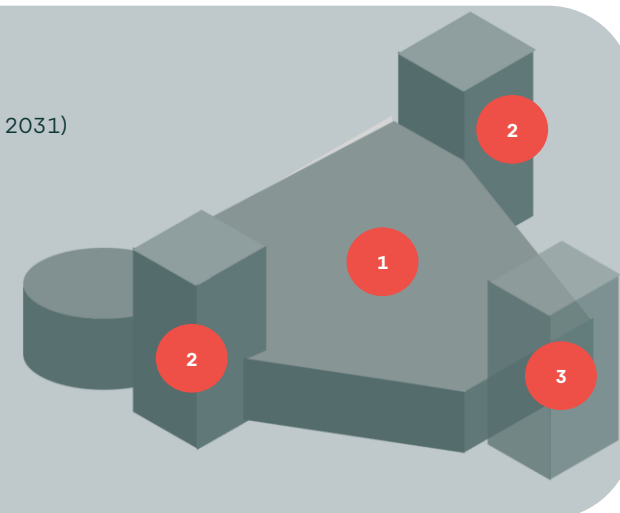
***5. 12. 2025**

	EUR
Hodnota akcie	1.0873
3M	3,3 %
Od založení	8,7 %
Cílený výnos	12–14 %



Klíčové ukazatele

- 7 let
Investiční horizont
(lock-in period do 31. 12. 2031)
- 72 100 m²
Celková plocha
- 86 %
Obsazenost
- 2,5 let
WAULT
- 230
Nájemců



1 Lokální nákupní centrum s nevyužitým potenciálem

Lokální centrum s vysokou a stabilní návštěvností, které těží z husté obytné oblasti, kancelářských věží a blízkosti hlavních rekreačních a sportovních zařízení.

WOOD & Co. zahájila přestavbu téměř jedné třetiny centra za účelem přivedení nového supermarketu a přeměny na lokální obchodní centrum pro každodenní potřeby.

2 Dobře udržované kancelářské věže třídy A- s vynikající viditelností

Kanceláře zaměřené na malé a střední podniky citlivé na cenu s přímým přístupem k nákupům v obchodním centru.

Obsazenost přes 90 %, diverzifikovaná základna nájemců.

3 Potenciál pro rezidenční výstavbu

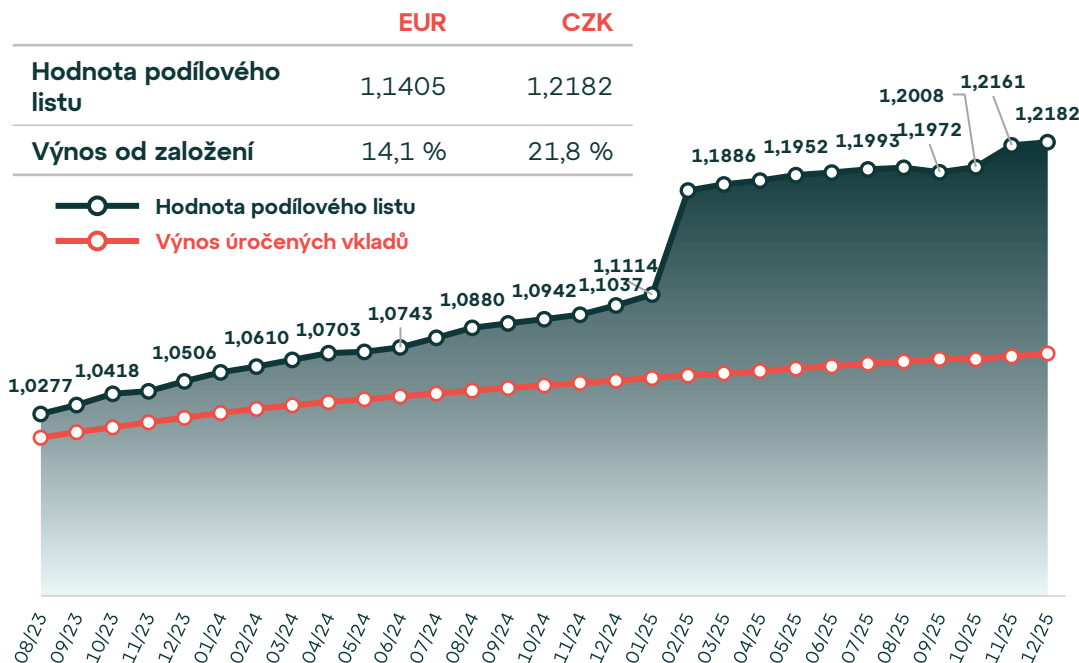
Projekt třetí věže má za cíl dodat více než 250 bytů s hodnotou developmentu přes 77 milionů EUR.

Partnerství (JV) s zkušeným developerem ITB Development.



Realitní – otevřený podílový fond (OPF)

31. 12. 2025



Klíčové ukazatele

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

Představení

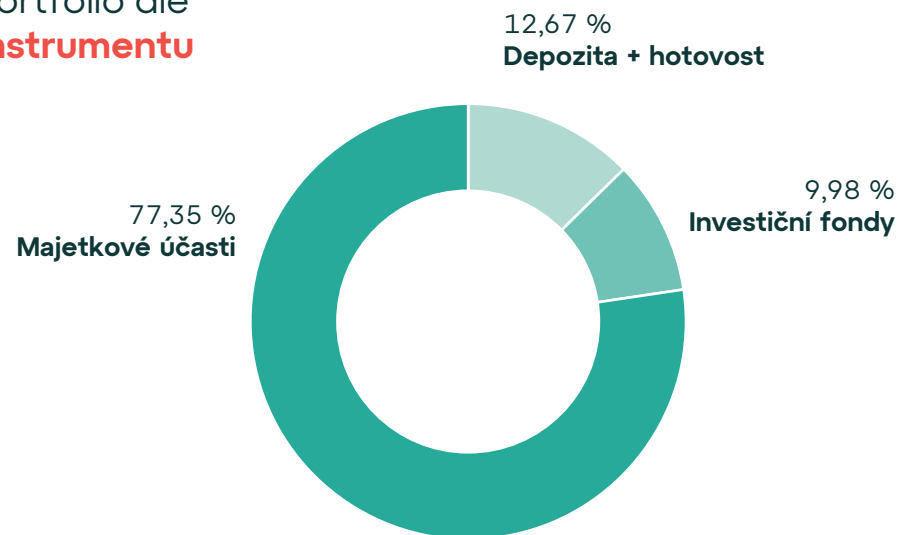
Investiční strategie Realitního OPF kombinuje projekty se stabilním výnosem a s výstavbou, která přináší vyšší zhodnocení.

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

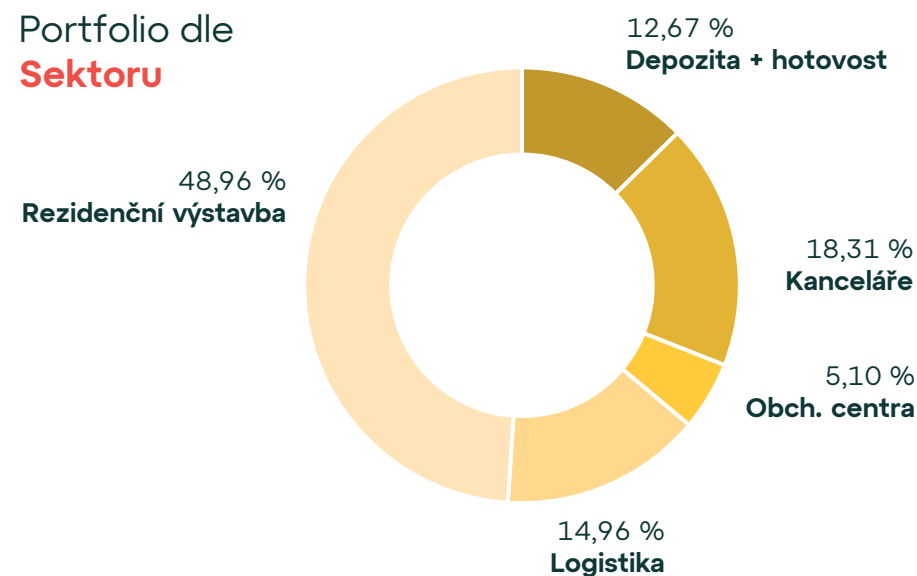
Měnové riziko je aktivně řízeno s cílem maximalizovat výnos v českých korunách.

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

Portfolio dle Instrumentu



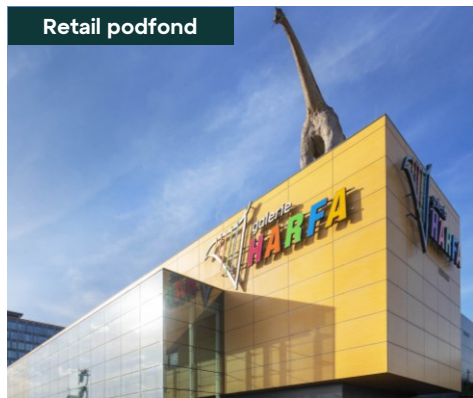
Portfolio dle Sektoru



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



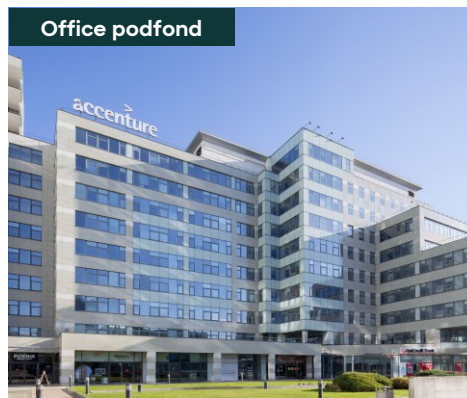
Červen 2018
Datum akvizice

24 900 m²
Plocha

BBC5

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

BBC1 & BBC1 Plus

Bratislava / Slovensko

Office podfond

Prodáno



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



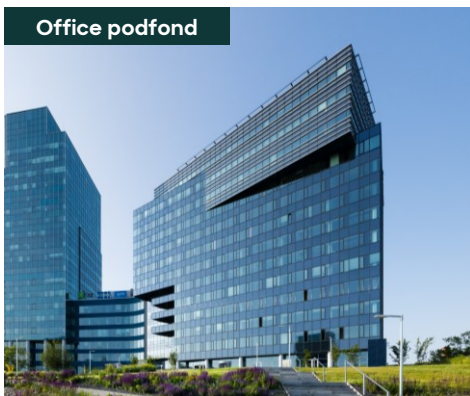
Červen 2022
Datum akvizice

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 m²
Plocha

Polus Towers & VIVO! Bratislava

Bratislava / Slovensko

FENIX podfond



Únor 2025
Datum akvizice

72 100 m²
Plocha

Podmínky a struktura poplatků

	Office & Retail podfondy	AUP Bratislava podfond	Logistics podfond	Residential podfond	FENIX 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	5 % do 5 let 0 % po 5 letech	0 %	0 %
Manažerský poplatek	1 % p.a.	1,5 % p.a.		1,75 % 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 % 20 % z výnosu nad 20 %	15 % ze zisku	10 % do 10 % 15 % nad 10 %	10 %
Investiční horizont	5+ let	10+ let	3+ roky	7+ let	7+ let	5+ let
Měna	EUR CZK	EUR CZK	EUR	EUR CZK	EUR	EUR CZK
Minimální investice	125 000 EUR nebo 1 mil. CZK v případě individuálního schválení administrátorem fondu				100 000 EUR	100 CZK
Datum ocenění	Čtvrtletně	Dvakrát ročně		Dvakrát ročně	Pololetně	Denně
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	Podfond prvních 5 let uzavřen pro odkupy.	Podfond uzavřen pro odkupy do roku 2031.	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

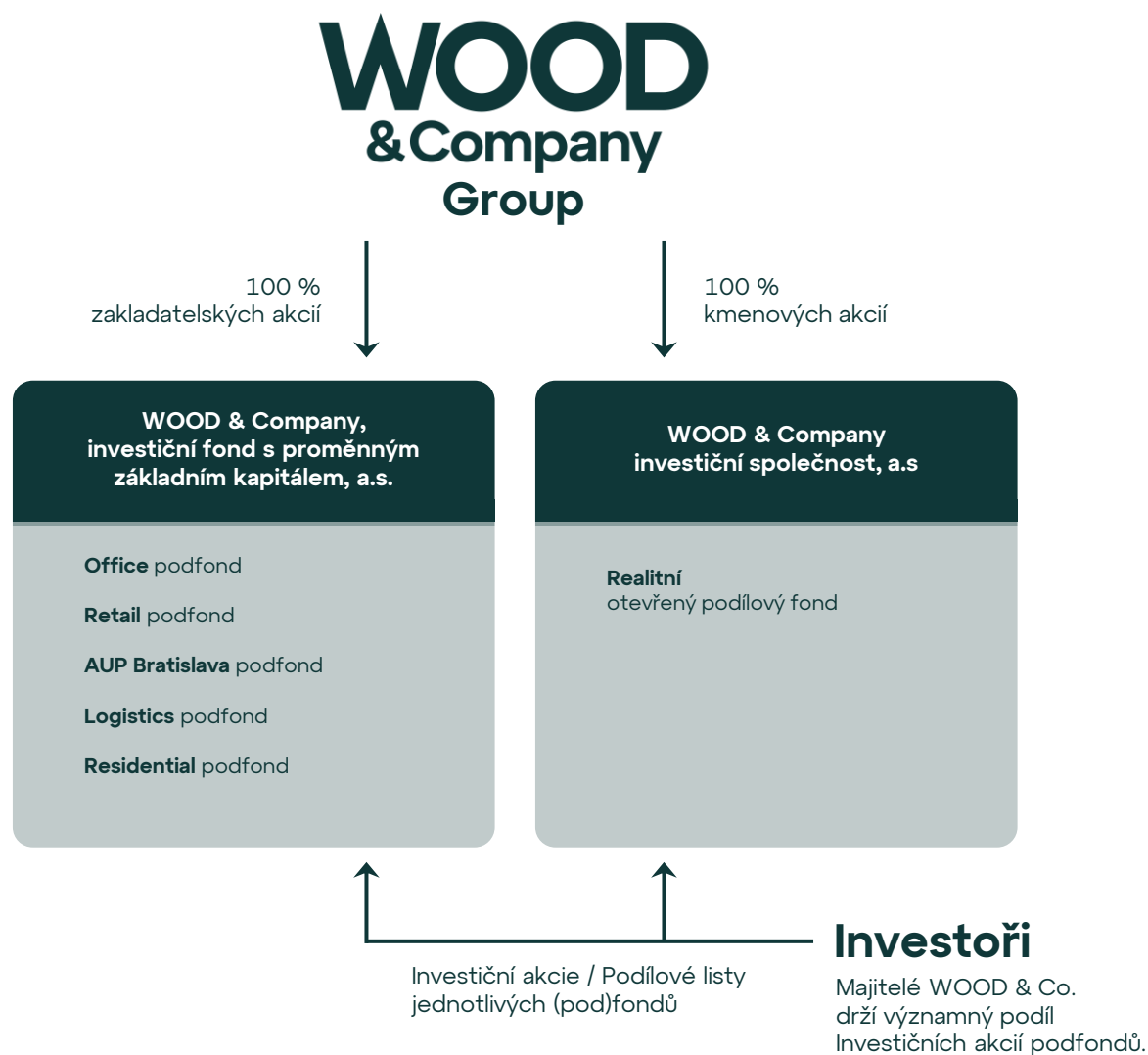


EUR a CZK investiční akcie **Office podfondu** a **Retail podfondu** jsou kotované na Burze cenných papírů Praha.



PRAGUE STOCK EXCHANGE
BURZA CENNÝCH PAPIRŮ PRAHA

Struktura



Regulátor



Depozitář



Oceňovatel (RICS)



Oceňovatel (ekvita)



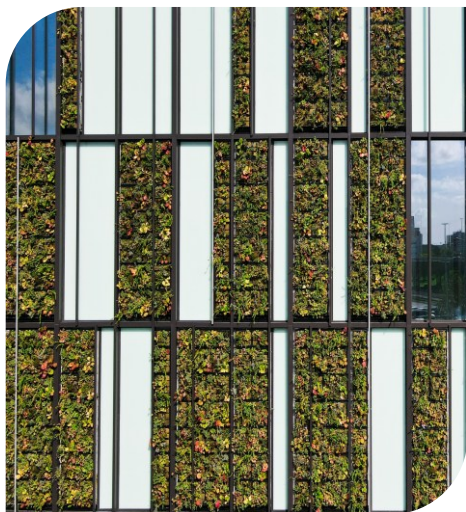
Auditor



ESG Konzultant



Udržitelnost v praxi – vybrané ukazatele



97 %*
aktiv
fondů
klasifikováno
„Light Green“
dle SFDR čl. 8

transparentnost
s dohledem
ČNB

*Dle hodnoty RICS



1/3
budov v portfoliu
s fotovoltaickými
panely

82 %
nemovitostí
v portfoliu
s certifikací
BREEAM, LEED

Průměrný
meziroční
pokles
energetické
náročnosti
budov
v portfoliu
5 %

Objevte náš přístup k udržitelnosti ve [výroční zprávě o udržitelnosti](#) a/nebo environmentálních brožurách za jednotlivé budovy, které jsou k dispozici na webových stránkách www.wood-re.com.

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

Ronald Schubert

M: +420 602 232 941

E: ronald.schubert@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

Petr Vošvrda

M: +420 777 069 975

E: petr.vosvrda@wood.cz

Jan Stránský

M: +420 735 760 266

E: jan.stransky@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

Marek Nisler

M: +420 737 127 552

E: marek.nisler@wood.cz

Miloš Novák

M: +420 602 326 626

E: milos.novak@wood.cz

Petr Antoš

M: +420 732 991 602

E: petr.antos@wood.cz

Jan Cepák

M: +420 705 712 640

E: jan.cepak@wood.cz

Jakub Marcolla

M: +420 737 762 759

E: jakub.marcolla@wood.cz

Lukáš Břešťanský

M: +420 604 400 444

E: lukas.brestansky@wood.cz

Aleš Prandstetter

kontakt pro externí distribuci

M: +420 736 481 302

E: ales.prandstetter@wood.cz

Martin Mañas

kontakt pro externí distribuci

M: +420 734 504 148

E: martin.manas@wood.cz

Slovensko

Maroš Ďurik

M: +421 903 205 444

E: maros.durik@wood.com

Ivan Svorad

M: +421 903 513 805

E: ivan.svorad@wood.com

Richard Stajanča

M: +421 903 254 030

E: richard.stajanca@wood.com

Martin Gernic

M: +421 911 418 432

E: martin.gernic@wood.com

Michal Kasana

M: +421 904 972 278

E: michal.kasana@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

Juraj Bučko

M: +421 901 788 607

E: juraj.bucko@wood.com

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

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.

