WOOD & Company

WOOD & Company

Realitní otevřený podílový fond

září 2026

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

6–8 % p.a. net
Cílený výnos

Obchodní centra v CEE
Zaměření

Minimálně 5 let
Doporučený investiční horizont

Červen 2016
Založení

Office podfond
Fond kvalifikovaných investorů

6–8 % p.a. net
Cílený výnos

Kancelářské budovy v CEE
Zaměření

Minimálně 5 let
Doporučený investiční horizont

Červen 2017
Založení

Nemovitostní portfolio skupiny

1,55 mld. EUR
Aktiva pod správou

492 500 m²
Pronajímatelná plocha

108,80 mil. EUR
Čistý provozní zisk (NOI)

18
Počet nemovitostí

951
Počet nájemců

AUP Bratislava podfond
Fond kvalifikovaných investorů

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

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. 6. 2026.

Obecné informace

100 CZK
Minimální investice

7–9 % p.a.
Cílený čistý výnos

LTV 10,8 %
Nízké zadlužení

Proč investovat do fondu WOOD & Co. Realitní OPF?

Stabilizační prvek portfolia, který **snižuje volatilitu**

Silné a **zabezpečené** cash flow

Denně
Ocenění

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.

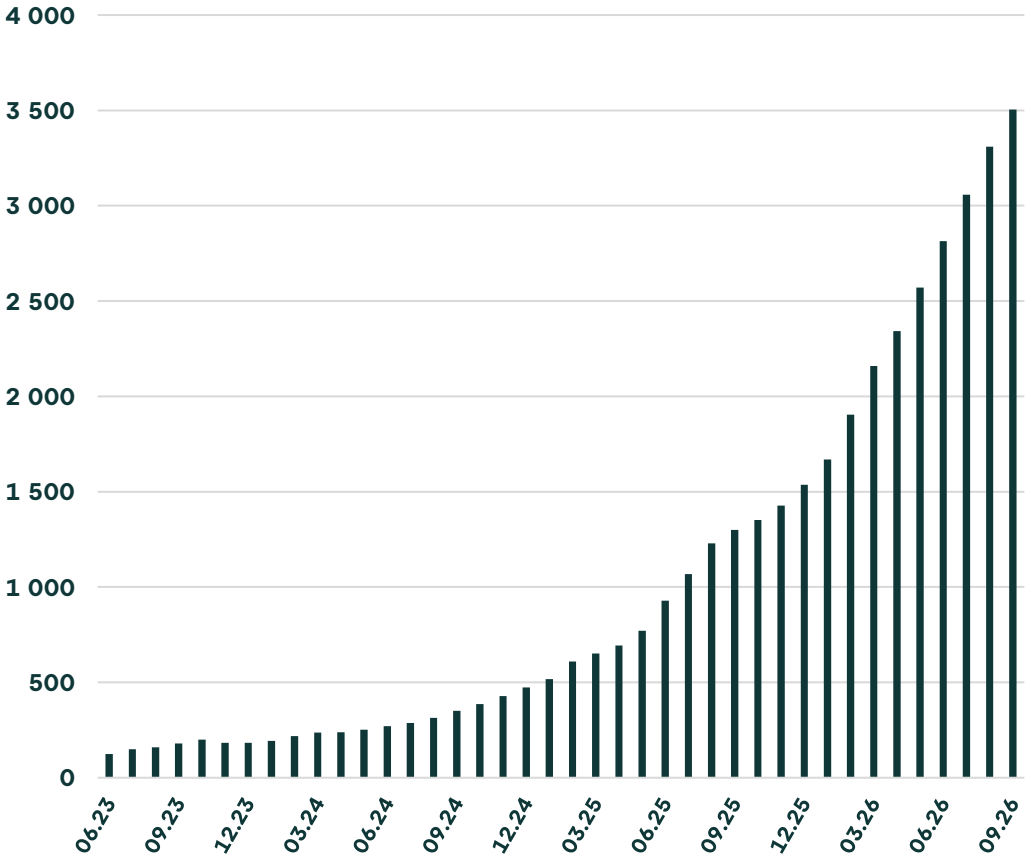
Využitím **synergických efektů** ve všech fázích investičního cyklu (identifikace cílů, financování, provoz atd.) očekáváme, že se fond rychle zařadí na **přední místa v porovnaní s konkurencí. OPF investuje souběžně** s fondem WOOD SICAV do jednotlivých nemovitostních projektů.

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.

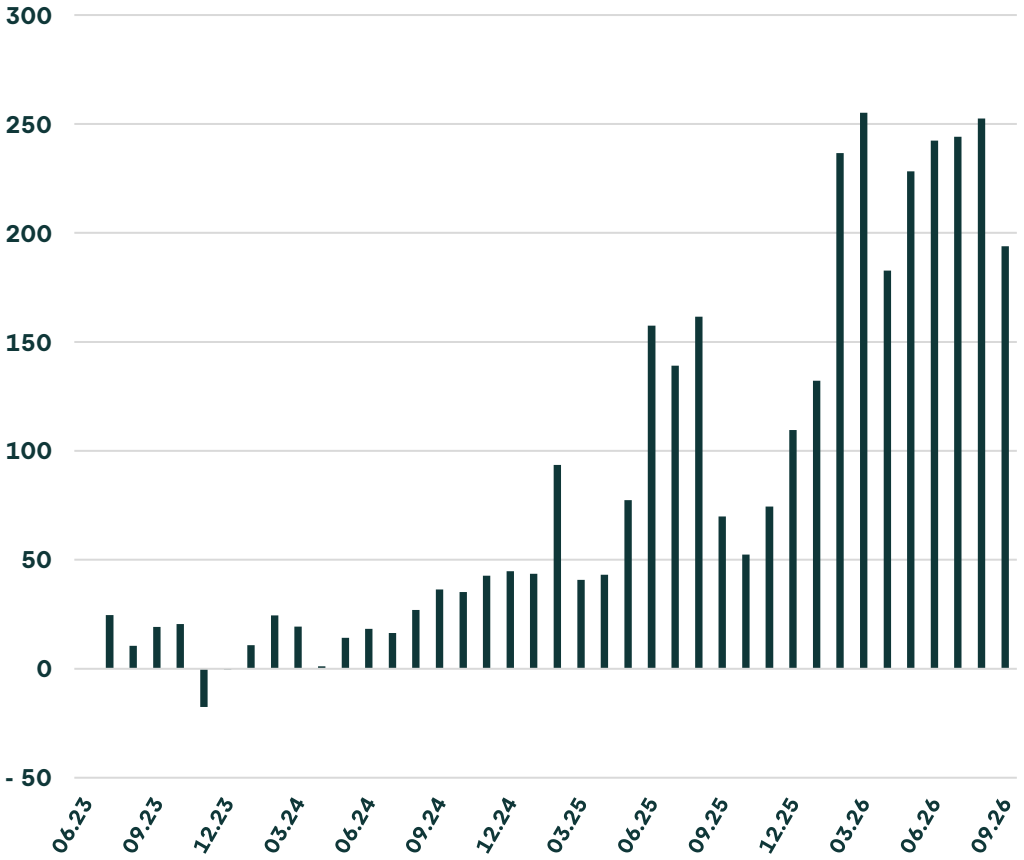
Vývoj hodnoty aktiv pod správou a měsíčních přírůstků

30. 9. 2026

WOOD Realitní OPF
vývoj hodnoty aktiv pod správou (mil. Kč)



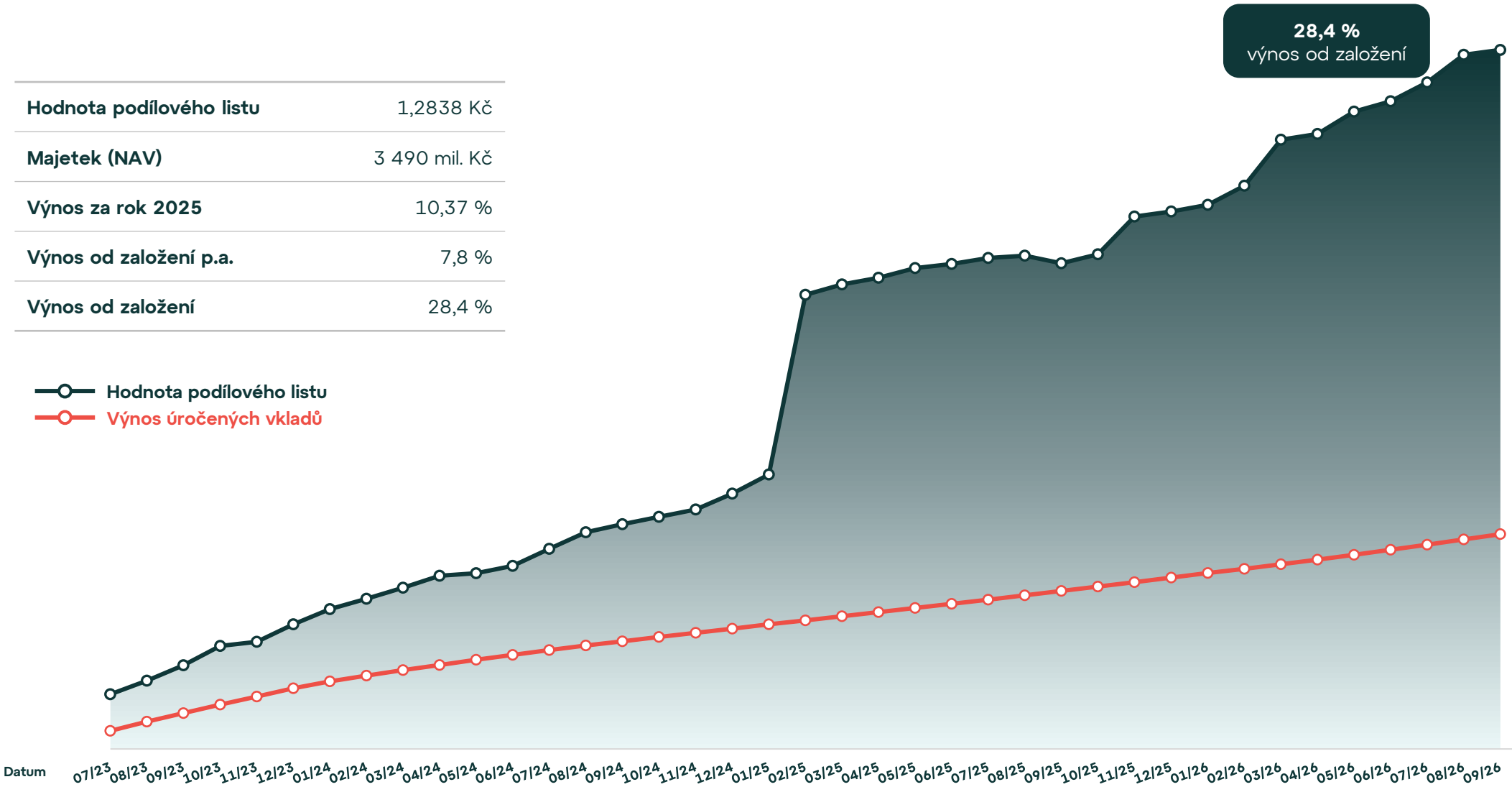
WOOD Realitní OPF
měsíční nárůst (mil. Kč)



Výkonnost fondu

30. 9. 2026

Hodnota podílového listu	1,2838 Kč
Majetek (NAV)	3 490 mil. Kč
Výnos za rok 2025	10,37 %
Výnos od založení p.a.	7,8 %
Výnos od založení	28,4 %

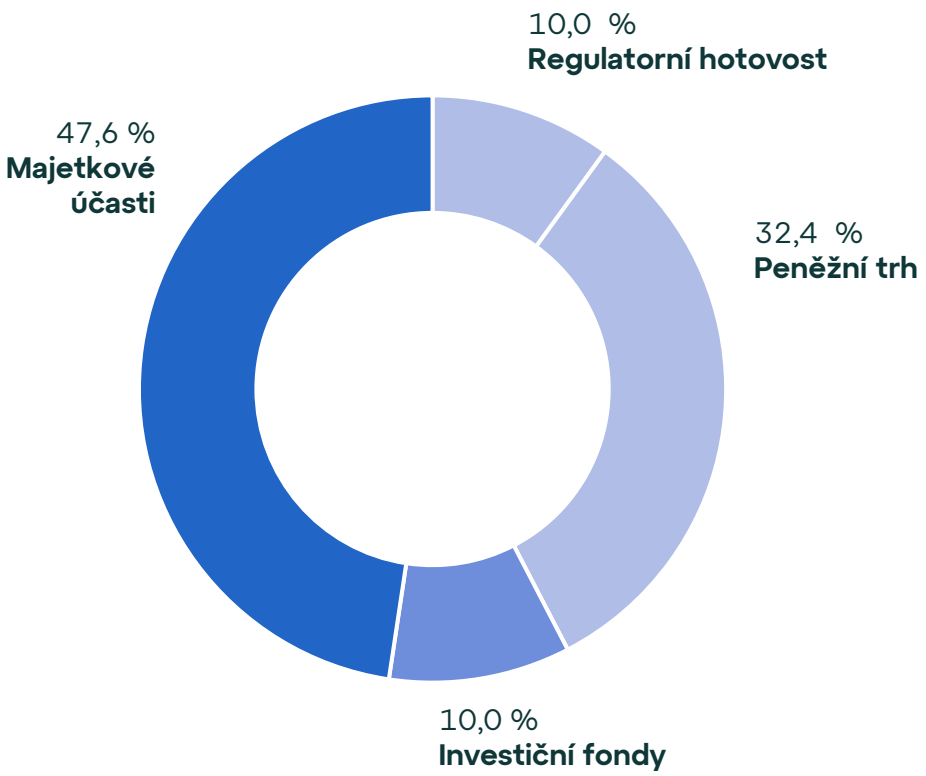


Graf a uvedené výnosy představují vývoj ceny podílových listů korunové třídy (ISIN: CZ0008477551).

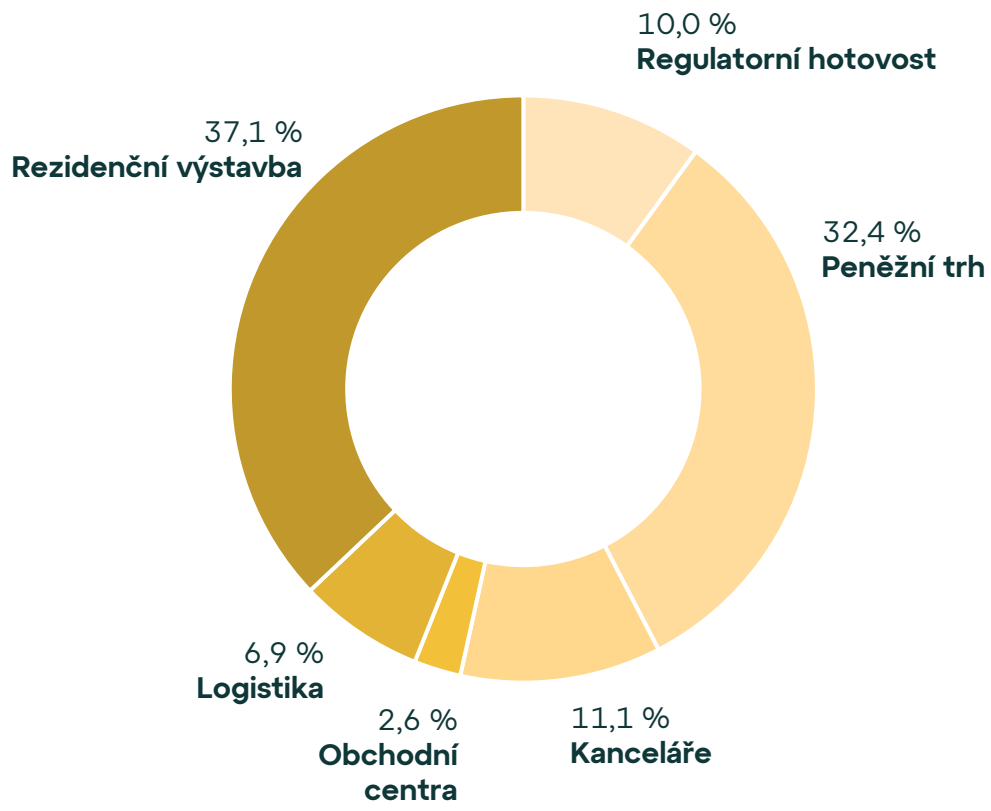
Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů

30. 9. 2026

Složení portfolia dle instrumentu



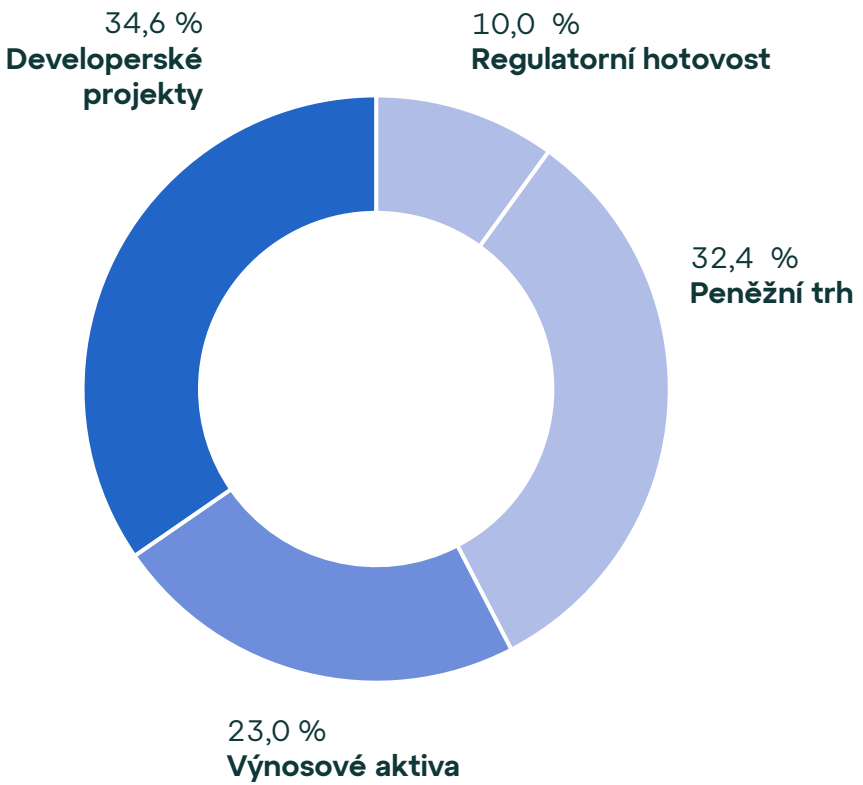
Složení portfolia dle sektoru



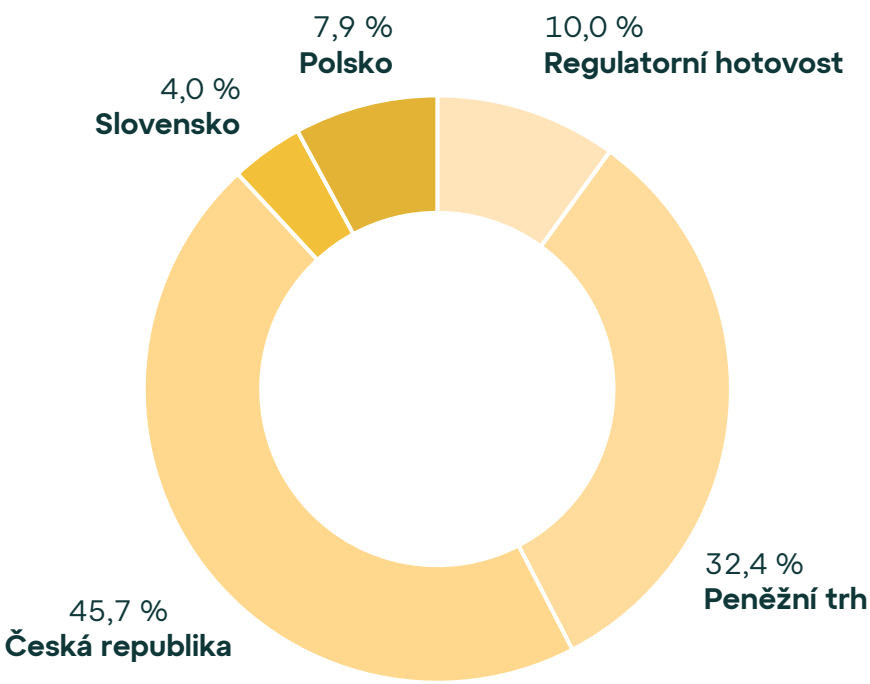
Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů

30. 9. 2026

Složení portfolia dle charakteru aktiv



Složení portfolia dle zemí



Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů

30. 9. 2026

Projekt	Lokalita	Segment	Strategie	Alokace
MS Dusíková – Harmonie Lesná	Brno	Rezidenční	Development	7,5 %
7R Park Tczew	Polsko	Logistika	Yielding	6,9 %
WOOD Green Point	Praha	Kanceláře	Yielding	6,9 %
MS Slatinská – Rezidence Floriánka	Brno	Rezidenční	Development	6,7 %
MS Moskevská – Rezidence Moskevská	Praha	Rezidenční	Development	6,5 %
SATPO Escape	Praha	Rezidenční	Development	4,5 %
WOOD City OPF	Praha	Rezidenční	Yielding	3,6 %
SATPO U Kolejí	Praha	Rezidenční	Development	3,6 %
WOOD Office podfond	N/A	Kanceláře	Yielding	3,0 %
WOOD Odolena Voda	Praha	Rezidenční	Development	2,7 %
SATPO U Nikolajky	Praha	Rezidenční	Development	2,3 %
WOOD Fenix	Bratislava	Retail	Yielding	1,7 %
WOOD Nová Merina	Trenčín	Rezidenční	Development	0,8 %
WOOD Retail podfond	N/A	Retail	Yielding	0,9 %

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 je z **100 % obsazena**.
  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

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 **92 %** obsazenosti, představující stabilní tok příjmů z nájmů.



7 626 m²
Pronajímatelná plocha

87
Parkovacích stání

92 %
Obsazenost k 30. 6. 2026

2019
Rok dokončení

BREEAM
Excellent

Development – rezidenční projekty

Rezidence Escape, Praha 6

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



U Nikolajky, Praha 5

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

Lokalita:

- Praha 5 - Smíchov



Nová Merina, Trenčín

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

Lokalita:

- Trenčín
- Obchodní zóna CITY PARK



MS Slatinská, Brno

- Výstavba přibližně 11 200 m2 ve dvou 5ti patrových budovách
- Začátek výstavby je plánovaný na polovinu čtvrtého čtvrtletí 2026

Lokalita:

- Brno



Development – rezidenční projekty

U Kolejí, Praha 6

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

Lokalita:

- Praha 6 - Veleslavín



MS Dusíková, Brno

- Výstavba 135 bytů, 221 garáží
- Platné stavební povolení

Lokalita:

- Brno - Lesná
- Centrum – 15 min



Odolena Voda, Praha-východ

- 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 Polus a kancelářské prostory Polus Towers, Bratislava

- Investiční akcie WOOD & Co. FENIX Real Estate Fund
- Fond, který se zaměřuje na revitalizaci obchodního centra Polus a kancelářských budov Polus Towers v Bratislavě



WOOD & Co. Retail podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Retail podfondu



Připravované investice fondu

Lokalita	Segment	Strategie	Očekávaný objem
Bratislava	Rezidenční	Development	250 mil. Kč
Košice	Rezidenční	Development	150 mil. Kč
Gdaňsk	Logistika	Yielding	380 mil. Kč
Praha	Rezidenční	Development	300 mil. Kč

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. pro retail třídu 0,6 % p.a. pro institucionální třídu
Výkonnostní odměna	10 % z výnosu
Celková nákladovost	0,9% / 2,1 % p.a.
Investiční horizont	Doporučeno 5+ let
Měnové třídy podílových listů	Kč a EUR
Minimální investice	100 Kč, 4 EUR pro retail třídu 25 mil. Kč, 1 mil. EUR pro institucionální třídu
Frekvence ocenění	Denní
Likvidita	Denní

Struktura

Regulátor: ČNB Česká národní banka

Depozitář: UniCredit Bank

Oceňovatel: CBRE, Avison Young, Cushman & Wakefield, BDO, tpa

Auditor: Deloitte.

ESG konzultant: GreenOMeter

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 příležitostí jsou k dispozici na vyžádání od výše jmenovaných kontaktních osob.
© 2026 by WOOD & Co.

Portfolio Management

Slovensko

Miroslav Nosál
M: +420 731 748 996
E: miroslav.nosal@wood.cz

Maroš Ďurik
M: +421 903 205 444
E: maros.durik@wood.com

Jan Kolb
M: +420 733 625 238
E: jan.kolb@wood.cz

Michal Kasana
M: +421 904 972 278
E: michal.kasana@wood.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

Maďarsko

Péter Varga-Szilágyi
M: +36 1 701 0708
M: +36 30 389 8850
E: peter.varga-szilágyi@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

Maďarsko
Alkotás u. 53. A Building, 6th floor
1123 Budapest




w w w w w w w
W W W W W W
w w w w w w w
W W W W W W
w w w w w w w
W W W W W W
w w w w w w w
W W W W W W
w w w w w w w