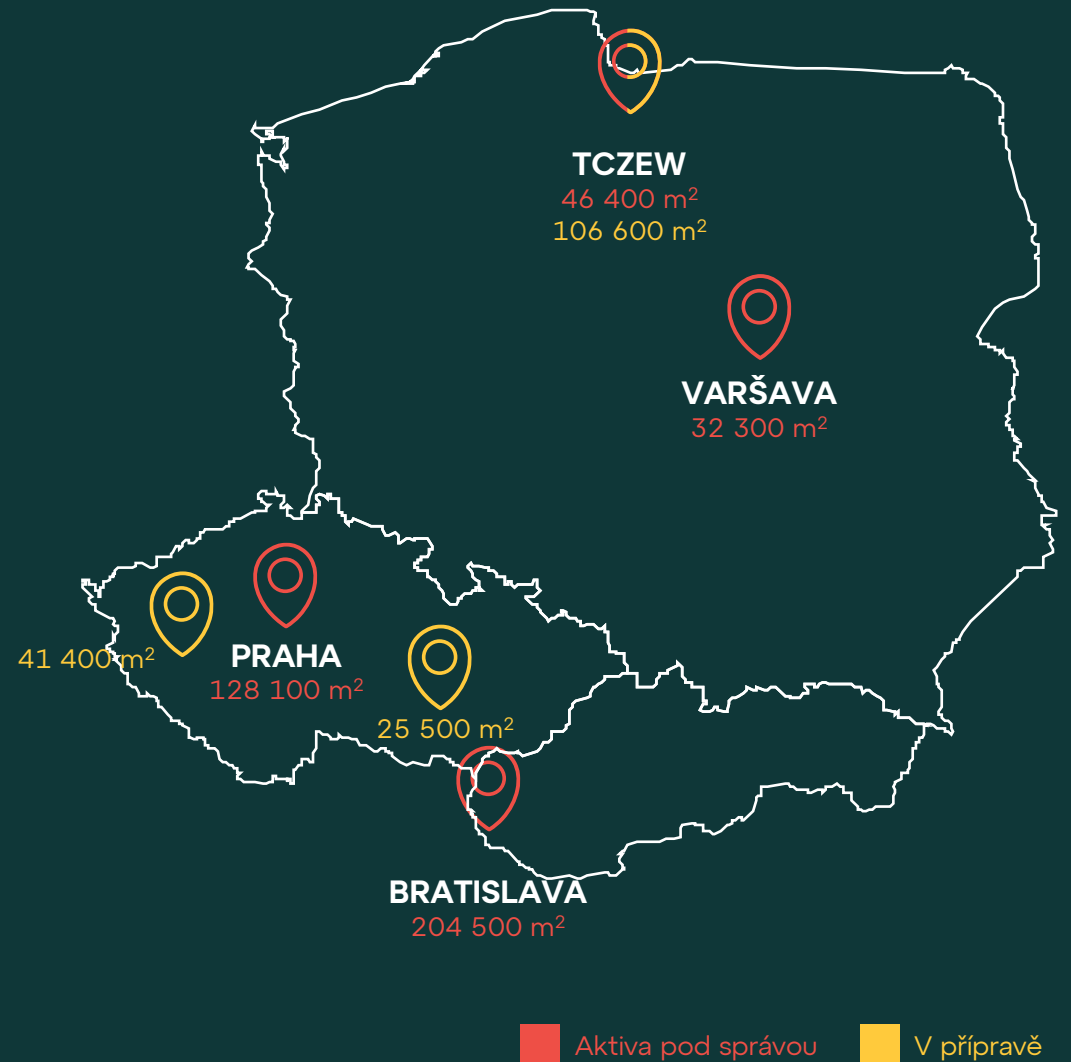


Realitní Fondy

Q3 2024



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**. 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.

Office podfond

Anualizovaný výnos: 10,59 %

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: 14,39 %

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: 7,43 %

> 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

Klíčové ukazatele

 1,23 MLD EUR
Aktiva pod správou

 411 300 M²
Pronajimatelná plocha

 87,20 MIL EUR
Čistý provozní zisk (NOI)

 17
Počet nemovitostí

 819
Počet nájemců

Logistics podfond

Nedávno založený

15 % p.a. net
Cílený výnos

Logistický development v CEE
Zaměření

Minimálně 3 roky
Doporučený investiční horizont

Listopad 2023
Založení

Realitní OPF

Pro retailové klienty

7 – 9 % p.a. net
Cílený výnos

Komerční nemovitosti v CEE
Zaměření

100 CZK
Doporučený investiční horizont

Březen 2023
Založení

Residential podfond

Nedávno založený

15 % p.a. net
Cílený výnos

Residenční development v CEE
Zaměření

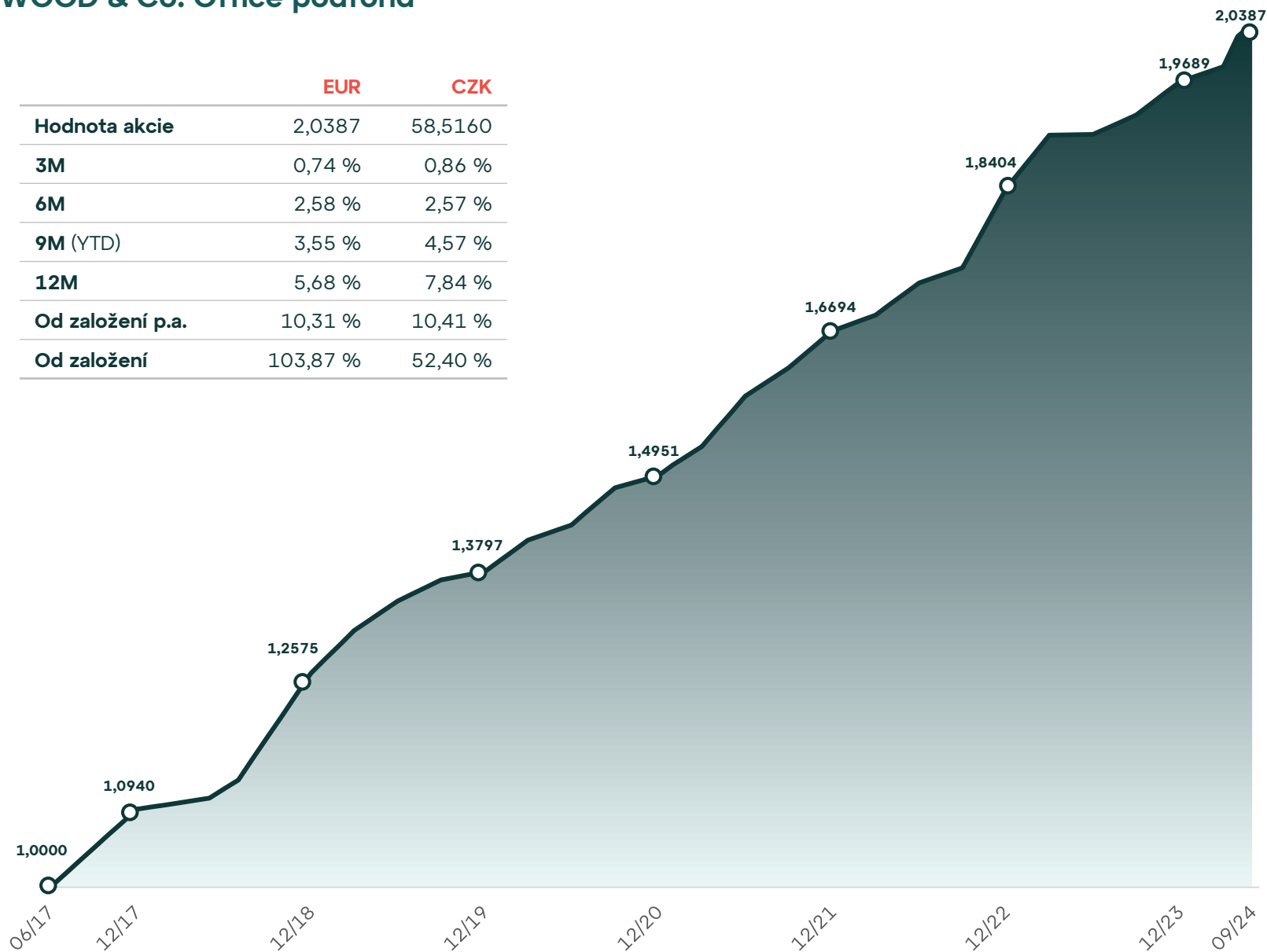
Minimálně 7 let
Doporučený investiční horizont

Září 2024
Založení

WOOD & Co. Office podfond

30. 9. 2024

	EUR	CZK
Hodnota akcie	2,0387	58,5160
3M	0,74 %	0,86 %
6M	2,58 %	2,57 %
9M (YTD)	3,55 %	4,57 %
12M	5,68 %	7,84 %
Od založení p.a.	10,31 %	10,41 %
Od založení	103,87 %	52,40 %



514,37 MIL EUR

Ocenění aktiv (GAV)

237,71 MIL EUR

Net Asset Value (NAV)

227 200 M²

Pronajímatelná plocha (GLA)

39,72 MIL EUR

Čistý provozní zisk (NOI)

90,77 %

Průměrná obsazenost

405

Počet nájemců

7,72 %

Yield

2 262 EUR

Ocenění aktiv na M²

4,01 let

WAULT

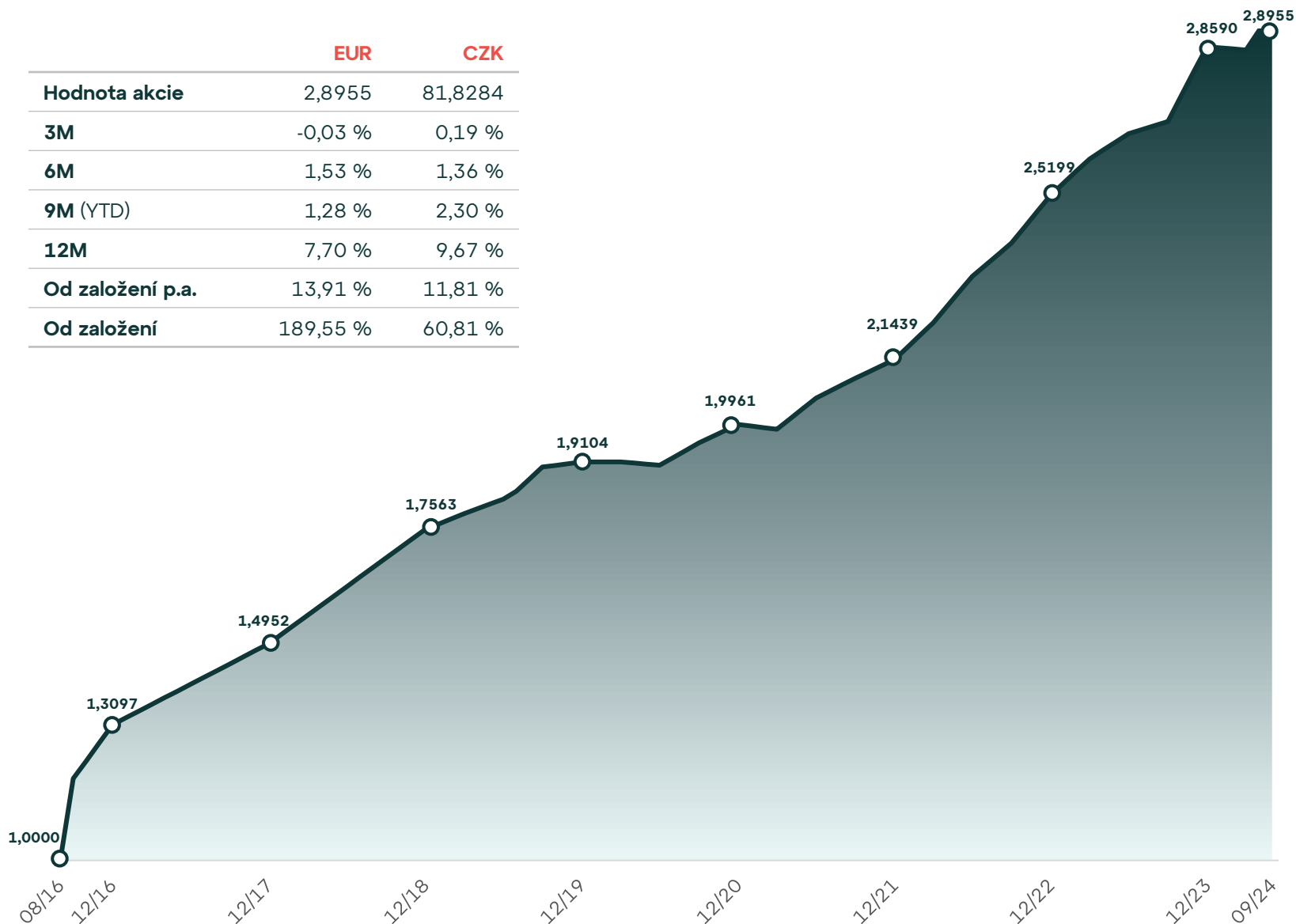
51,42 %

LTV (vč. dluhopisů)

WOOD & Co. Retail podfond

30. 9. 2024

	EUR	CZK
Hodnota akcie	2,8955	81,8284
3M	-0,03 %	0,19 %
6M	1,53 %	1,36 %
9M (YTD)	1,28 %	2,30 %
12M	7,70 %	9,67 %
Od založení p.a.	13,91 %	11,81 %
Od založení	189,55 %	60,81 %



225,79 MIL EUR
Ocenění aktiv (GAV)

121,99 MIL EUR
Net Asset Value (NAV)

78 100 M²
Pronajímatelná plocha (GLA)

16,25 MIL EUR
Čistý provozní zisk (NOI)

96,61 %
Průměrná obsazenost

216
Počet nájemců

7,20 %
Yield

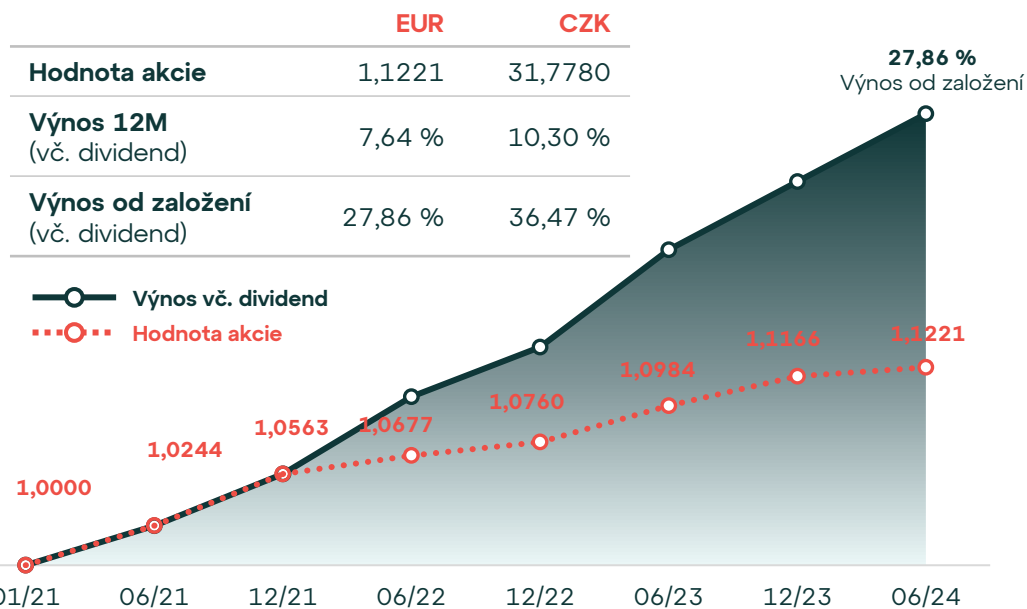
2 890 EUR
Ocenění aktiv na M²

3,79 let
WAULT

50,41 %
LTV (vč. dluhopisů)

WOOD & Co. AUP Bratislava podfond

30. 9. 2024



Klíčové ukazatele

Přednosti investice

- > 8 %
Cílený ekvitní výnos
- 5 – 6 %
Cílený dividendový výnos
- Přibližně 98 %
Obsazenost
- 3,5 let
WAULT
- 230
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

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 **developeři, kteří participují vlastní ekvitou**.

Cílený výnos 15 %

Měna EUR

Ocenění 2x ročně

Vznik podfondu 4Q 2023

* Výnos od založení 31. 1. 2024 – 30. 6. 2024 **+0,69 %**

NAV na akcii (EUR) 30. 6. 2024 **1,0069**

Projekty

1 7R Park Tczew III

- Projekt se nachází u dálnice A1, 50km od přístavu Gdaňsk.
- Celkem 4 budovy o celkové pronajímatelné ploše 153 000 m².
- V současné době je dokončená první budova (46 400 m²), která je z 90 % pronajata.
- Probíhá obsazování první budovy a hledání nájemníků pro budovy 2-4.

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.
- Momentálně probíhají jednání s nájemci a počátek výstavby je očekáván v první polovině roku 2025.

D1 Park

- 3** Logistický podfond poskytl úvěr pro účel výstavby moderní logistické haly na dálnici D1 a jedná s developerem o dalších formách spolupráce.

V přípravě

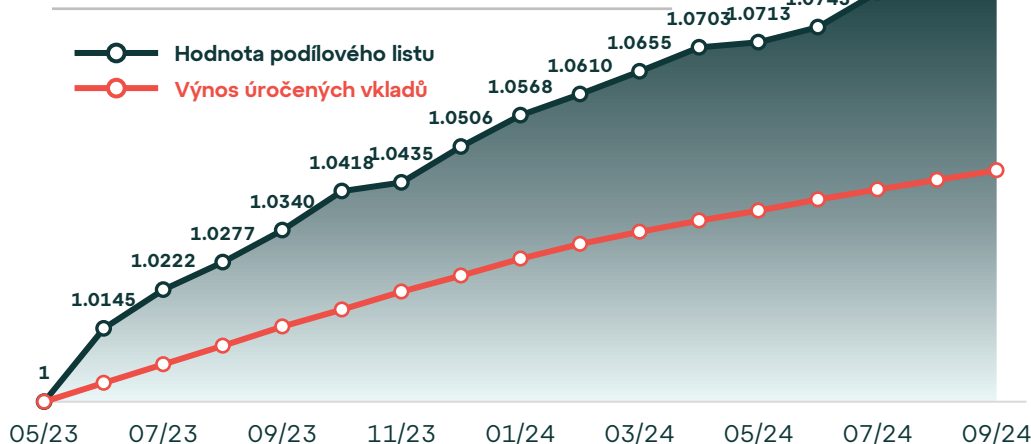
- Pokračujeme ve vyhodnocování řady nových příležitostí napříč regionem střední Evropy.



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

30. 9. 2024

	EUR	CZK
Hodnota podílového listu	1,0285	1,0912
Výnos od založení	2,85 %	9,12 %



Klíčové ukazatele

7 – 9 % p.a.
Cílený čistý výnos

100 CZK
Minimální investice

Měsíčně
Ocenění

Představení

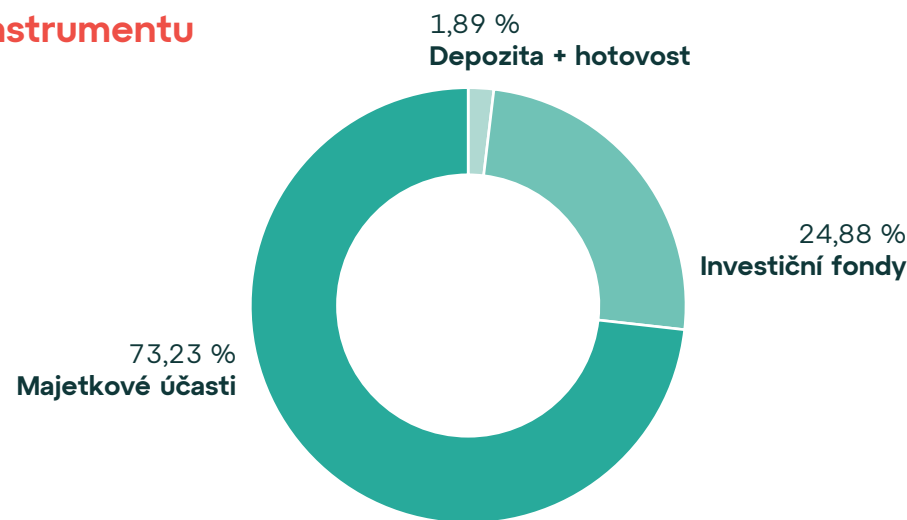
Realitní OPF investuje společně s fondy WOOD & Co. pro kvalifikované investory a aktivně se podílí na vlastnictví a správě nemovitostí.

Portfolio fondu je diverzifikováno zařazením i jiných souvisejících finančních aktiv.

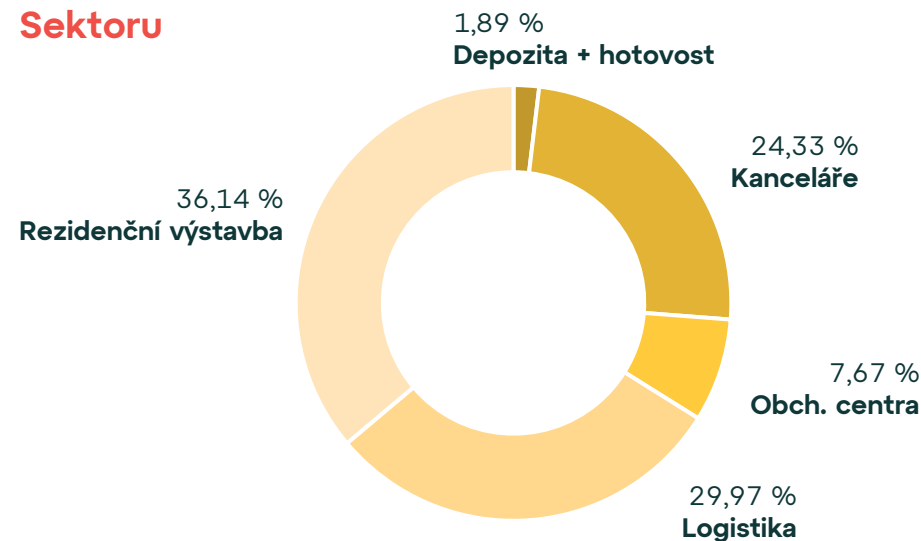
Měnové riziko je aktivně řízeno s cílem maximalizovat výnos v českých korunách.

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

Portfolio dle Instrumentu



Portfolio dle Sektoru



Není-li uvedeno jinak, uvedené údaje jsou k 30. 9. 2023. Prezentovaný graf vychází z hodnot CZK podílového listu. Výnos termínovaných vkladů je zobrazen pro srovnání a představuje průměr 12měsíční sazby termínovaných vkladů největších českých bank.

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

Westend Tower

Bratislava / Slovensko

Office podfond



Červen 2017
Datum akvizice

8 400 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



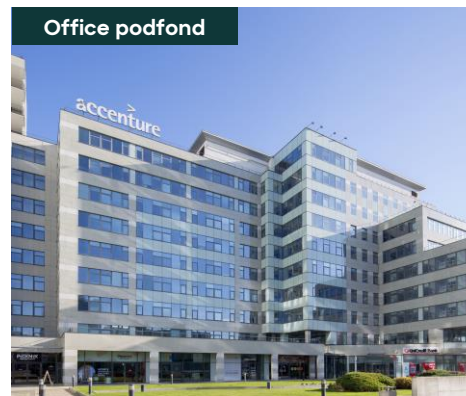
Červen 2018
Datum akvizice

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

*Nemovitost byla prodána v říjnu 2024 a prodejní cena převyšovala tržní valuaci.

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

Proč investovat do komerčních nemovitostí v regionu CEE nyní?

Využití současné dynamiky trhu

1. Ocenění výrazně pod náklady na výstavbu s ohledem na růst cen materiálů, služeb, mezd a pozemků.
2. Nízká developerská aktivita má za následek omezenou konkurenci při obnově nájemních smluv.
3. Očekávané snížení úrokových sazeb zpřístupní financování a povede ke kompresi yieldů.

Retail podfond: Významný nárůst tržeb nájemců a návrat návštěvníků

Silný růst v segmentu obchodních center pokračuje i v roce 2024



+ 4,94 %

Obraty
Retail podfond
Q3 2024 vs Q3 2023



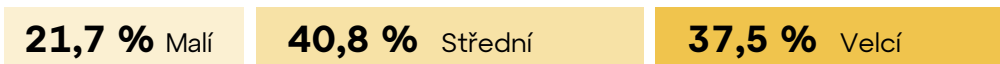
+ 7.91 %

Návštěvnost
Retail podfond
Q3 2024 vs Q3 2023

Office podfond: Portfolio navržené pro stabilitu

Strategicky různorodí nájemci zakotvení v dlouhodobých nájemních smlouvách

Velikost nájemců



Původ nájemců

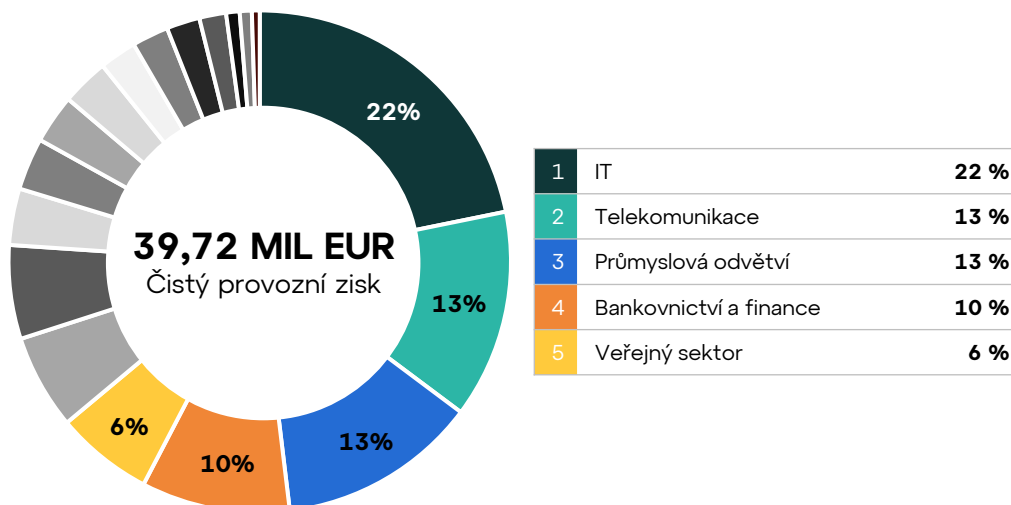


Délka nájemních smluv



Office podfond: Diverzifikovaný příjem z nájemních smluv

Stabilní zdroj příjmů, který lze přirovnat k dividendové investici



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	• 10 % v 1. roce • 5 % v 2. – 3. roce • 2 % v 3. – 5. roce • 0 % po 5 letech
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



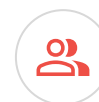
Nemovitost (SPV)

- Standardní daň z příjmu



Fond

- Dividendy z SPV / Prodej SPV: 0 % po 12 měsících
- Ostatní příjmy: 5% daň z příjmu



Investor (fyzická osoba)

Český investor

- Daň z příjmu: 0 % po 3 letech
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)

Slovenský investor

Nekotovaný fond

- Daň z příjmu: 19 % nebo 25 % plus odvod na zdravotní pojištění (14 %)
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)

Fond kotovaný na BCPP

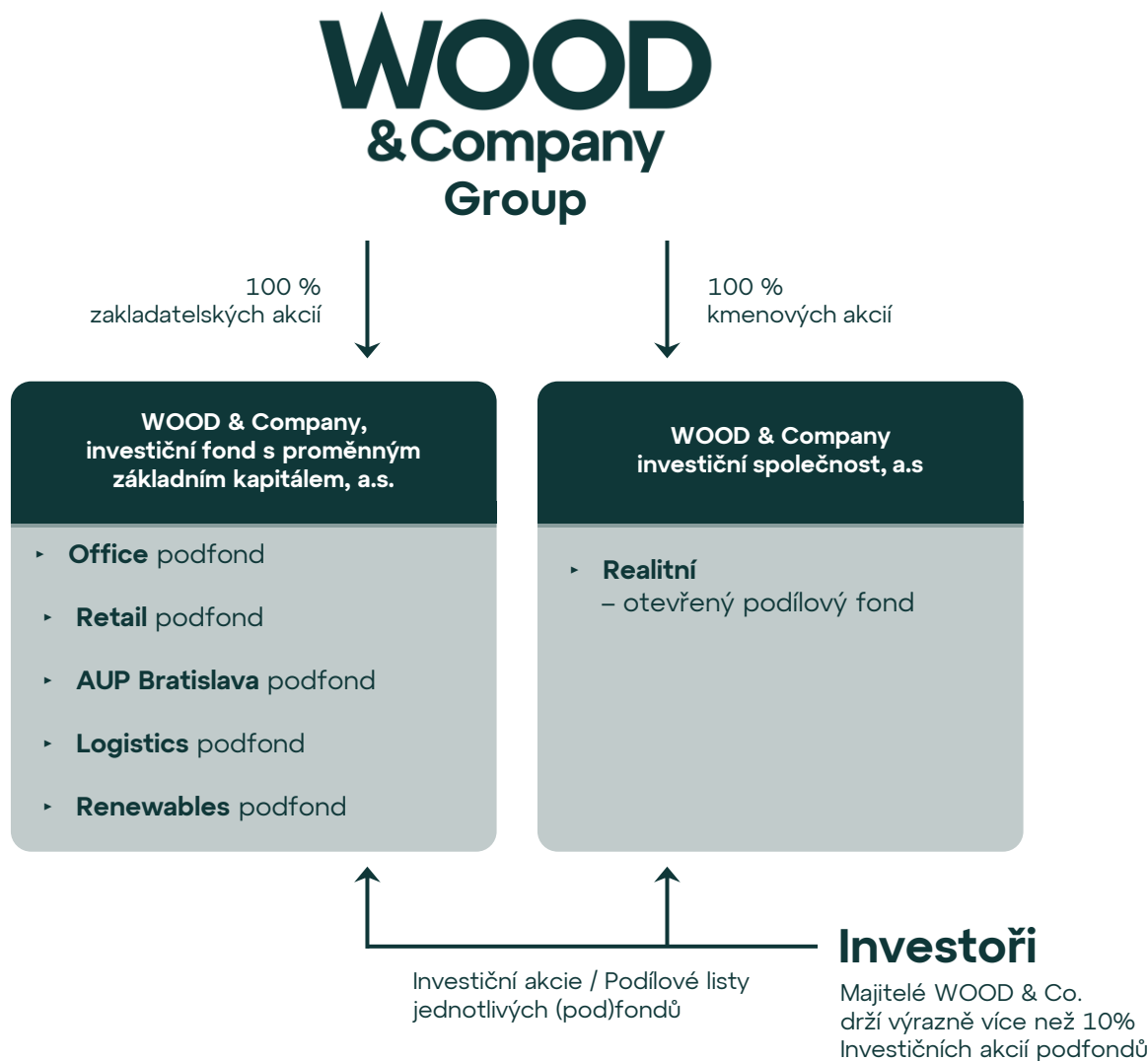
- Daň z příjmu: 0 % po 1 roce
- Dividendy: podléhají srážkové dani (15 %)



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



Struktura



Regulátor



Depozitář



Oceňovatel (RICS)



Oceňovatel (Ekvita)



Auditor

Deloitte.

ESG Konzultant



Přes 60 profesionálů s bohatými znalostmi v oboru financí a nemovitostí

Praha



Jiří Hrbáček
Portfolio Manager



Marek Herold
Portfolio Manager



Jan Kubíček
Portfolio Advisor



Peter Turner
Investment Director



Jan Mechl
Head of Leasing CEE



Štěpán Šatoplet
Asset Manager

Bratislava



Martin Šmigura
Investment Director



Matěj Hodek
Senior Investment Manager



Ema Kluková
Investment Analyst



Miroslav Hilčík
Senior Investment Manager



Richard Lelák
Investment Manager



Martin Rozhoň
Asset Manager



Radovan Sukup
Senior Investment Manager



Branislav Planka
Investment Associate



Martina Zacharová
Asset Manager

Varšava



Jan Kolb
Investment Manager

**+ 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.

