



# Realitní podfondy

Zpráva pro investory | 1Q 2025

Vážení investoři, vážení obchodní partneři,

dovolujeme si Vám zaslat pravidelnou zprávu o **hospodaření a vývoji realitních podfondů WOOD & Company**.

V této zprávě najdete výsledky za první čtvrtletí roku 2025.

Aktuální informace o podfondech naleznete v profilech níže:

- Prezentace realitních podfondů [CZ](#) | [EN](#)
- Profil Office podfondu [CZ](#) | [EN](#)
- Profil Retail podfondu [CZ](#) | [EN](#)
- Profil Logistics podfondu [CZ](#) | [EN](#)
- Profil WOOD & Company Realitní – OPF (fond pro retailovou klientelu) [CZ](#)

V případě dotazů se neváhejte obrátit na členy našeho týmu.

S pozdravem,

**Jiří Hrbáček**

Místopředseda představenstva

---

## Úvod

Trh komerčních realit ve střední Evropě v prvním čtvrtletí roku 2025 zaznamenal sice oproti předchozímu kvartálu pokles investiční aktivity o 25 %, avšak meziroční nárůst činil 84 %. Celkově se z pohledu investiční aktivity jedná o jedno z nejsilnějších prvních čtvrtletí za posledních 20 let. Ve střední Evropě se celkově v prvním čtvrtletí zobchodovala aktiva v hodnotě EUR 3,3 miliardy, přičemž investiční aktivita byla nejvyšší v České republice, Polsku a na Slovensku. Pozitivní skutečností pro středoevropský trh je zvýšená aktivita lokálního kapitálu a investorů, což zrcadlí rostoucí důvěru v regionální ekonomiku. Lokální kapitál se podílel na 56 % všech transakcí v CEE.

V České republice se v prvním čtvrtletí roku 2025 zobchodovala aktiva v hodnotě převyšující EUR 1,5 miliardy a jedná se tak o nejsilnější první čtvrtletí od začátku roku 2017. V prvním čtvrtletí roku 2025 tvořil český kapitál 76 % veškeré investiční aktivity.

Investiční trh na Slovensku dosáhl v prvním čtvrtletí roku 2025 celkového objemu EUR 320 milionů. Slovenský trh byl z pohledu investic třetí nejaktivnější po České republice a Polsku. Mezi hlavní transakce na slovenském trhu patřila akvizice nákupního centra a kancelářské budovy VIVO! společností WOOD & Company.

V Polsku celkový objem transakcí za první čtvrtletí roku 2025 dosahoval EUR 630 milionů, což představuje druhou nejvyšší investiční aktivitu v CEE po České republice. Nepřítomnost velkých zahraničních investorů způsobila

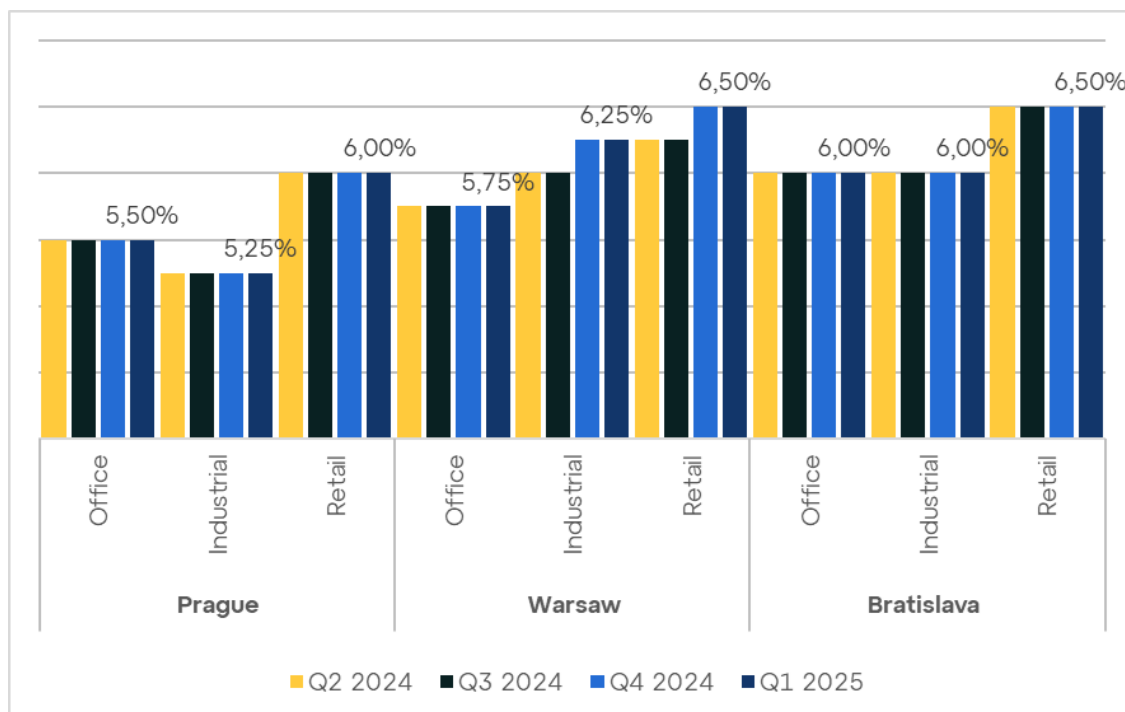
zvýšenou aktivitu domácího kapitálu, který v prvním čtvrtletí tvořil 20 % celkového objemu.

Pro rok 2025 předpokládáme i nadále nárůst investiční aktivity na střeoevropských trzích napříč klíčovými segmenty – kancelářské budovy, maloobchodní centra a logistické haly. Tento trend by mělo podpořit postupné snižování úrokových sazeb, což umožní levnější financování nemovitostí a dále skutečnost, že do realitních fondů, zejména v České republice, přitéká nový kapitál od kvalifikovaných i retailových investorů. Například na pražském trhu je v současné době v procesu prodeje dvanáct kancelářských budov a několik nákupních center.

Výnosy z prémiových nemovitostí (tzv. prime yield) se ve druhé polovině roku 2024 stabilizovaly po několikaletém růstu a v prvním čtvrtletí 2025 zůstaly dle Colliers nadále stabilní. Některé poradenské společnosti již v prvním čtvrtletí 2025 reportovali mírný pokles prémiových yieldů v případě kancelářského a retailového trhu, avšak pouze na úroveň hodnot vykazovaných společnostmi Colliers. V roce 2025 předpokládáme mírný pokles prime yieldů především v segmentu nákupních a logistických center. V případě kancelářských budov očekáváme pokles na konci roku 2025 nebo na začátku roku 2026.

## Graf: Vývoj prime yieldů

Zdroj : Colliers



Skupina WOOD & Company chce i nadále nabízet svým investorům, ať již kvalifikovaným nebo retailovým, jedinečný set investičních produktů, které pokrývají celé spektrum investování do realit ve střední Evropě. Od investování do segmentu kanceláří, nebo maloobchodu, včetně prémiové investice do Auparku prostřednictvím AUP podfondu vyplácející pravidelnou dividendu až po nově otevřené podfondy investující do developmentu logistických areálů a rezidenčních projektů s vyšší mírou rizika, ale zároveň vyšším zhodnocením.

## Office podfond

Hodnota eurové třídy investičních akcií Office podfondu vzrostla k 31. 3. 2025 o 0,89 % ve srovnání s 31.12. 2024.

Výnos za posledních 12 měsíců činil 5,40 %.

Hodnota korunové třídy investičních akcií Office podfondu vzrostla k 31. 3. 2025 o 0,71 % ve srovnání s 31.12. 2024.

Výnos za posledních 12 měsíců činí 5,25%.

Office podfond v prvním kvartále neuskutečnil žádnou akvizici ani prodej ze svého portfolia a soustředil se na správu existujících projektů. Po úspěšném prodeji Westend Tower v Bratislavě v posledním kvartále roku 2024, jehož prodej byl uskutečněn za cenu o cca 4 % vyšší, než bylo tržní ocenění od externích valuátorů, podfond připravuje prodej dalších dvou kancelářských budov v Bratislavě, který, jak věříme, opět potvrdí férovost a správnost nezávislých externích valuací a posílí likviditu podfondu.

V prvním čtvrtletí došlo k přecenění nemovitostí v rámci Office portfolia. Zatím se neprojevil žádný pozitivní posuv v yieldu a valuace budov v celém portfoliu rostla jen o 0,77 %. Oproti tomu šel negativní vliv cash-flow v některých budovách, což je způsobeno buď nedostatečnou obsazeností nebo naopak růstem obsazenosti, což sebou nese vyšší náklady při budování nových kancelářských prostor pro nové nájemníky.

Obsazenost podfondu dosahovala k 31. 3.2025 úrovně 86,72 %. Došlo k mírnému zhoršení oproti minulému čtvrtletí, což bylo způsobeno odchodem největšího nájemníka na budově Lakeside 1. O tom jsme již informovali v minulém čtvrtletí, ale nájemník odcházel z budovy postupně, kdy obsazenost budovy na konci roku byla 74,06 % a po plném opuštění budovy je dnes obsazenost na očekávané úrovni necelých 54 %. Část těchto volných prostor je již zasmluvněná a náš leasingový tým momentálně jedná s nájemníkem, který by převzal zbytek volných prostor. O dalším vývoji budeme informovat v dalším čtvrtletí. Jinak obsazenost zbytku portfolia za první čtvrtletí zaznamenala spíše pozitivní vývoj. Budova Aupark v Bratislavě má dnes obsazenost vyšší než 97 % což je nárůst o více než 5 % za čtvrtletí. Lakeside 2 zůstává na necelých 96 %. BBC 5 se posunula přes 91 % což je nárůst o necelé 2 %. U budov BBC 1 jsme již vyčlenili budovu BBC 1+, protože již se budova připravuje na přestavbu pro nového nájemníka, který se na začátku příštího roku stane novým vlastníkem budovy. Obsazenost starší budovy o jejímž prodeji se již také jedná se mírně zvýšila na necelých 86 % na konci prvního čtvrtletí. V současné době se obsazenost již posunula nad 92% obsazenosti.

Pokud se podíváme detailněji na Pražské budovy, tak Hadovka nadále zůstává nad 99% obsazenosti. U budovy Greenline došlo v prvním čtvrtletí k nárůstu obsazenosti o více než 3 %. V dubnu tohoto roku došlo k odchodu většího nájemníka, ale v květnu došlo k příchodu nového nájemníka a současná obsazenost je nad 71 %. Od července se stěhuje další větší nájemník, jehož kanceláře jsou momentálně ve výstavbě. Obsazenost se díky tomu zvýší na necelých 83 %. U budovy Greenline nadále cílíme na obsazenost přes 90 % na konci tohoto roku. U budovy Greenpoint nedošlo v prvním čtvrtletí k navýšení obsazenosti. Nový nájemník se stěhoval na začátku května a současná

obsazenost je na úrovni necelých 69 %. Na začátku srpna se stěhuje do budovy další větší nájemník a obsazenost se zvýší na necelých 90 %. Do konce roku ještě očekáváme příchod dalšího nájemníka, čímž se obsazenost posune nad 90 %.

U Varšavských budov zůstává obsazenost nad 97 % přičemž Astrum se posunulo v prvním čtvrtletí o necelé 4 % a jeho současná obsazenost je vyšší než 99 %.

Současné plány na rok 2025 indikují návrat obsazenosti přes 90 % na celém portfoliu Office podfondu.

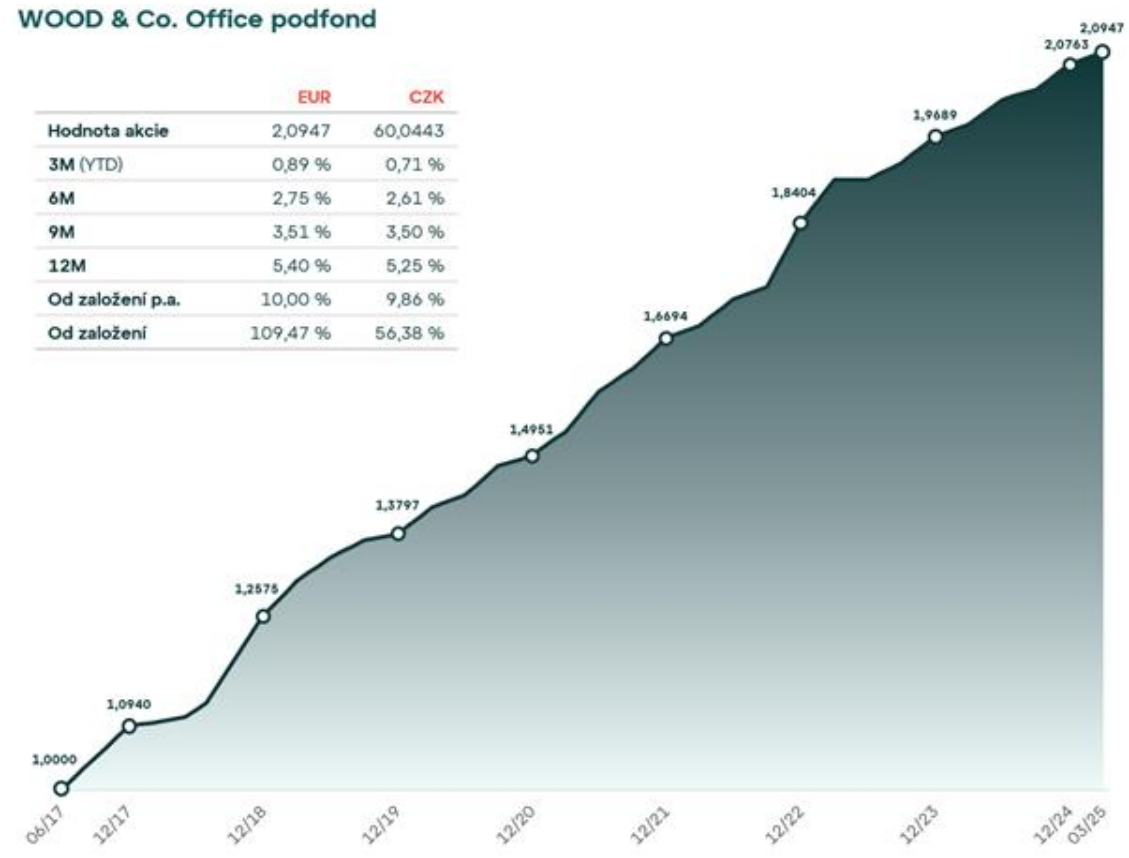
Ukazatel zadluženosti podfondu (včetně vydaných dluhopisů) činí 50,44 % s trendem dalšího mírného snižování.



# KLÍČOVÉ UKAZATELE (31. 3. 2025)

## WOOD & Co. Office podfond

|                  | EUR      | CZK     |
|------------------|----------|---------|
| Hodnota akcie    | 2,0947   | 60,0443 |
| 3M (YTD)         | 0,89 %   | 0,71 %  |
| 6M               | 2,75 %   | 2,61 %  |
| 9M               | 3,51 %   | 3,50 %  |
| 12M              | 5,40 %   | 5,25 %  |
| Od založení p.a. | 10,00 %  | 9,86 %  |
| Od založení      | 109,47 % | 56,38 % |



PROFIL OFFICE PODFONDU [CZ](#) | [EN](#)

## Retail podfond

Hodnota eurové třídy investičních akcií Retail podfondu vzrostla k 31. 3. 2025 o 3,49 % ve srovnání s 31. 12. 2024.

Výnos za posledních 12 měsíců činí 7,73 %.

Hodnota korunové třídy investičních akcií Retail podfondu vzrostla k 31. 3. 2025 o 3,10 % ve srovnání s 31. 12. 2024. Výnos za posledních 12 měsíců činí 7,20%.

Projekty v portfoliu Retail podfondu dosahují vysoké míry obsazenosti, ta k 31.3.2025 dosahovala úrovně 96,34 %. Zadlužení podfondu (včetně vydaných dluhopisů) mírně pokleslo na 48,95 %.

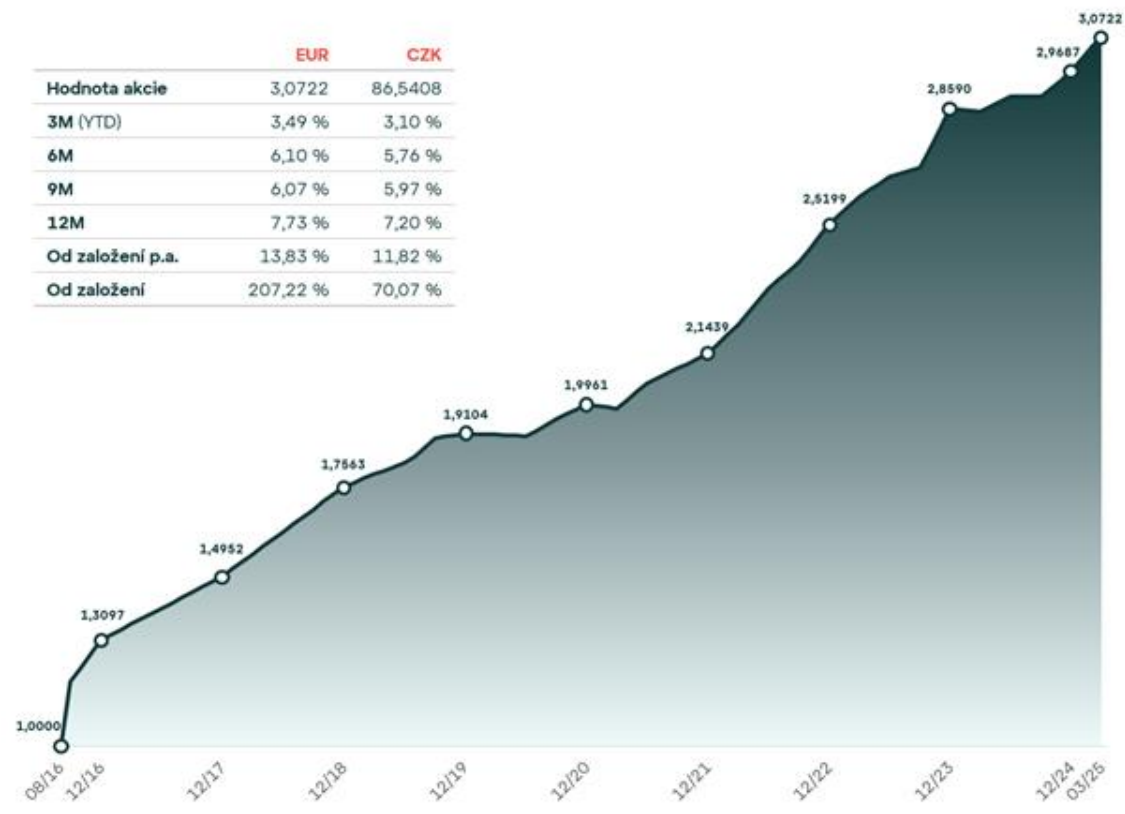
Výkonnost Retail podfondu v prvním čtvrtletí byla pozitivně ovlivněna několika faktory. Zaprvé došlo k přecenění nemovitostí na konci prvního čtvrtletí v rámci RICS přecenění, které probíhá dvakrát ročně. Od poslední valuace tedy hodnoty nemovitostí vyrostly o 1,58 %. Zejména hodnota obchodního centra Krakov zaznamenala za půlrok nárůst o 2,27 % v českých korunách. Pokud k tomu ještě připočteme posílení koruny vůči EURu za první čtvrtletí roku 2025 o necelé procento, je nárůst hodnoty obchodního centra vyšší než tři procenta. Krakov je jediné korunové aktivum v rámci našeho portfolia. To znamená, že nájem jsou denominované v korunách, a i akviziční dluh je v českých korunách. Nicméně, Retail podfond je eurovým podfondem, tak se hodnoty přepočítávají do eur. Dalším pozitivním faktorem byl nárůst hotovostní pozice obou nemovitostních společností v rámci podfondu. Stav hotovosti i pohledávek u společnosti Krakov Holding narostl v prvním čtvrtletí o více jak 10 %

a u společnosti C&R Developments (společnost vlastníci obchodní a administrativní centrum Harfa) o více než 20 %. U CRD ale také došlo k poklesu pohledávek, což má za následek vyšší růst hotovosti. Negativní faktory z minulého roku jako byl negativní vývoj kurzu koruny vůči euru a negativní přecenění zajišťujících instrumentů podle očekávání již nemají na valuaci žádný vliv. Obsazenost obou center je na vysoké úrovni a návštěvnost obou center je na úrovni minulého roku. Zvláště u Harfy je to velmi pozitivní, protože od začátku roku je uzavřená stanice metra Českomoravská, která je v těsném sousedství Harfy.

# KLÍČOVÉ UKAZATELE (31. 3. 2025)

## WOOD & Co. Retail podfond

|                  | EUR      | CZK     |
|------------------|----------|---------|
| Hodnota akcie    | 3,0722   | 86,5408 |
| 3M (YTD)         | 3,49 %   | 3,10 %  |
| 6M               | 6,10 %   | 5,76 %  |
| 9M               | 6,07 %   | 5,97 %  |
| 12M              | 7,73 %   | 7,20 %  |
| Od založení p.a. | 13,83 %  | 11,82 % |
| Od založení      | 207,22 % | 70,07 % |



PROFIL RETAIL PODFONU [CZ](#) | [EN](#)

## Logistics podfond

Další přecenění podfondu proběhne 30. 6. 2025.

Hodnota eurové třídy investičních akcií Logistics podfondu vzrostla k 31. 12. 2024 o 9,40 % ve srovnání s 30. 6. 2024. Výnos od založení (11 měsíců) činí 10,15 % a anualizovaný výnos za rok 2024 činí 11,07 %.

Podfond je aktuálně zainvestován v projektu 7R Park Tczew III, který se nachází přímo na dálnici A1 nedaleko největšího polského přístavu Gdaňsk a dále, od srpna roku 2024, také v projektu Panattoni Park Pilsen West III, který vzniká 14 kilometrů západně od Plzně a je strategicky umístěn v blízkosti dálnice D5. Moderní průmyslový areál nabídne přes 40 tisíc metrů čtverečních pronajímatelné plochy v zavedené a dlouhodobě vyhledávané lokalitě. Celková hodnota investice do výstavby přesáhne miliardu korun.

V říjnu 2024 podfond také podepsal smlouvu o spolupráci se společností 7R na projektu Lavičky, umístěném na dálnici D1. Smlouva se již stala účinnou v lednu 2025. Projekt má platné stavební povolení umožňující výstavbu celkem 25 500 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Podfond intenzivně jedná o další investičních příležitostech napříč regionem s cílem zainvestovat v roce 2025 do tří dalších developerských logisticko-průmyslových projektů ve středoevropském regionu. Při výběru příležitostí podfond svoji pozornost upírá na ty nejatraktivnější trhy z pohledu nájemců a investorů a na kritické lokality v kontextu současné i budoucí evropské infrastruktury.

PROFIL LOGISTICS PODFONU [CZ](#) | [EN](#)

---

## AUP Bratislava podfond

Další přecenění podfondu proběhne 30. 6. 2025.

Hodnota eurové třídy investičních akcií AUP podfondu vzrostla k 31. 12. 2024 o 1,73 % ve srovnání s 30. 6. 2024. Výnos za posledních 12 měsíců včetně vyplacených dividend činí 7,62 %.

Hodnota korunové třídy investičních akcií AUP podfondu vzrostla k 31. 12. 2024 o 2,18 % ve srovnání s 30. 6. 2024. Výnos za posledních 12 měsíců včetně vyplacených dividend činí 9,10 %.

V říjnu 2024 byla slavnostně otevřena extenze nákupního centra Aupark, která rozšířila pronajímatelnou plochu centra o 6 000 m<sup>2</sup>. Extenze, která je od otevření plně obsazena, vytvořila zázemí pro nejnovější koncepty obchodů a zároveň vlajkové prodejny značek Zara a Reserved. Přesun těchto značek do extenze umožní rozšíření stávajících značek Bershka, Pull & Bear a Stradivarius, příchod nových značek Cropp a House či rozšíření a rekonstrukci prodejny H&M.

Tato investice posílí vedoucí pozici Auparku na bratislavském retailovém trhu, a to zejména v klíčovém segmentu módy.

KLÍČOVÉ UKAZATELE (31. 12. 2024)



## Residential podfond

Další přecenění podfondu proběhne 31.12. 2025.

V září roku 2024 byl založen Residential podfond. Strategií Residential podfondu jsou investice do kvalitních rezidenčních developerských projektů ve spolupráci s renomovanými developery. Podfond je určen pro kvalifikované investory, je uzavřen na období prvních 5 let s doporučeným investičním horizontem 7 let. Nabízí korunovou a eurovou třídu investičních akcií a cílí na průměrný čistý roční výnos 15 %.

Fond zahájil přípravu na první investice do projektů Polská 7 a Vackov. O vývoji těchto projektů vás budeme informovat v následujících zprávách.

Hodnota eurové třídy investičních akcií Residential podfondu činila k 31. 12. 2024 EUR 1,0091.

Hodnota korunové třídy investičních akcií Residential podfondu činila k 31. 12. 2024 CZK 1,0081.

---



## Aktuality

**Svět se dělí do bloků, nezapomeňme, že my jsme ten nejbohatší, říká Hrbáček z Wood & Company.**



„Jestli se v Česku něco povedlo v oblasti investic, je to určitě kvalitní regulace jak kvalifikovaných, tak podílových fondů. Podle Jiřího Hrbáčka, portfolio manažera fondů Wood & Company, je tak jedním z důsledků fakt, že český kapitál stál loni za 30 procenty všech transakcí ve střední a východní Evropě. S nově vznikajícími fondy přibývá ale také těch méně zodpovědných.

„Pokud někdo slibuje investování do likvidních realit a pak má v portfoliu třeba kamenolom, tak to není dobré znamení,“ říká Hrbáček.

V [rozhovoru](#) pro HN hovoří také o tom, proč Woodi v minulém roce vstoupili i do rezidenčního segmentu, i když dlouho stáli stranou.“

---

**Bratislavské obchodní centrum mění majitele. Kupuje ho společnost Wood & Company**



Česká investiční skupina Wood & Company kupuje v Bratislavě obchodní centrum [VIVO!](#), dvě administrativní budovy **myhive** a pozemek s rozlohou 3 200 metrů čtverečních, který může být využit k rezidenční výstavbě. Prodejcem je realitní společnost Immofinanz AG.

---

## Kontakty pro investory

### Česká republika

Petr Beneš

t: + 420 222 096 664

m: + 420 602 239 001

e: [petr.benes@wood.cz](mailto:petr.benes@wood.cz)

Ronald Schubert

t: + 420 222 096 404

m: + 420 602 232 941

e: [ronald.schubert@wood.cz](mailto:ronald.schubert@wood.cz)

David Matoušek

t: +420 222 096 380

m: +420 602 568 853

e: [david.matousek@wood.cz](mailto:david.matousek@wood.cz)

Martin Hosták

t: + 420 222 096 388

m: + 420 739 891 914

e: [martin.hostak@wood.cz](mailto:martin.hostak@wood.cz)

Aleš Prandstetter

t: +420 222 096 668

m: +420 736 481 302

e: [ales.prandstetter@wood.cz](mailto:ales.prandstetter@wood.cz)

Karel Nováček

t: + 420 222 096 363

t: +420 602 663 704

e: [karel.novacek@wood.cz](mailto:karel.novacek@wood.cz)

Jan Stránský

t: + 420 222 096 214

m: + 420 735 760 266

e: [jan.stransky@wood.cz](mailto:jan.stransky@wood.cz)

Miroslav Turčín

t: + 420 222 096 670

m: + 420 737 731 424

e: [miroslav.turcin@wood.cz](mailto:miroslav.turcin@wood.cz)

Pavel Rak

m: + 420 604 913 965

e: [pavel.rak@wood.cz](mailto:pavel.rak@wood.cz)

Miloš Novák

m: + 420 602 326 626

e: [milos.novak@wood.cz](mailto:milos.novak@wood.cz)

---

## Slovensko

Michal Kasana

t: +421 232 409 000

m: +421 904 972 278

e: [michal.kasana@wood.com](mailto:michal.kasana@wood.com)

Maroš Ďurik

t: + 421 232 409 000

m: + 421 903 205 444

e: [maros.durik@wood.com](mailto:maros.durik@wood.com)

Ivan Svorad

t: + 421 232 409 000

m: + 421 903 513 805

e: [ivan.svorad@wood.com](mailto:ivan.svorad@wood.com)

Richard Stajanča

t: +421 232 409 000

m: +421 903 254 030

e: [richard.stajanca@wood.com](mailto:richard.stajanca@wood.com)

Karol Bojnanský

t: +421 232 409 000

m: +421 910 167 978

e: [karol.bojnansky@wood.com](mailto:karol.bojnansky@wood.com)

Ronald Šolc

t: +421 232 409 000

m: +421 902 295 635

e: [ronald.solc@wood.com](mailto:ronald.solc@wood.com)

Martin Gernic

t: +421 232 409 000

m: +421 911 418 432

e: [martin.gernic@wood.com](mailto:martin.gernic@wood.com)

---

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.



---

*Copyright © 2025 WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Všechna práva vyhrazena.*

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je autorizován a regulován Českou národní bankou.

[Zpracování osobních údajů](#) | [Všeobecné obchodní upozornění](#)

Pokud jste obdrželi tento e-mail omylem nebo si nepřejete být oslovováni od WOOD & Company, můžete se z odběru obchodních sdělení [odhlásit zde](#).