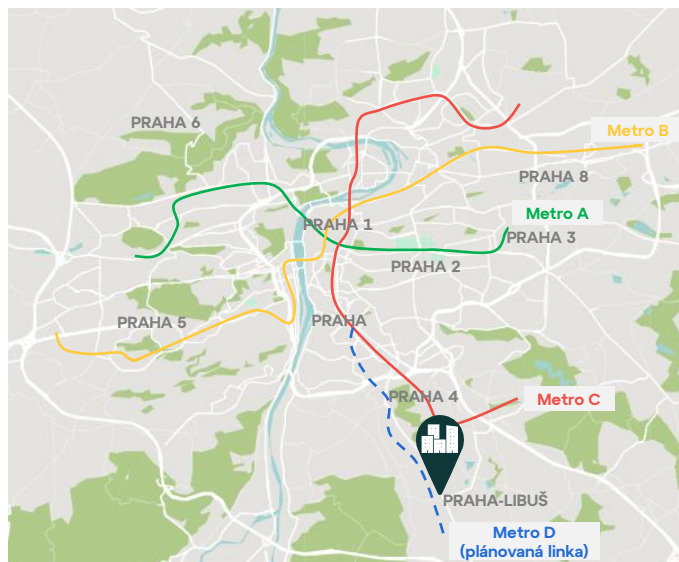


WOOD
& Company

WOOD & Company
City - OPF

Květen 2026



**16**rezidenčních budov
v rámci jedné akvizice**58 tisíc m²**hrubé podlahové
plochy projektu**760**bytových
jednotek**1–5 min.**na budoucí stanici
metra linky D**2026–2034**akvizice a následná
realizace projektu**~95 %**stabilizovaná
obsazenost bytů

Nový OPF

Akvizice prostřednictvím nového otevřeného podílového fondu (OPF) pro kvalifikované investory

Perspektivní lokalita

Praha-Písnice s veškerou občanskou vybaveností a v sousedství Modřanské rokle

Nová stanice metra D

V bezprostřední blízkosti projektu vznikne stanice plánované linky metra

Silný partner

Spolupráce se City Home ze skupiny SATPO - etablovaným manažerem rezidenčních nemovitostí na pražském trhu

Revitalizace

Plánovaná rekonstrukce stávajících budov a revitalizace území nabízí zajímavý potenciál pro zhodnocení vstupní investice

Investice do proměny, která zhodnotí kapitál i Prahu



Skupina WOOD & Company připravuje akvizici rozsáhlého, plně pronajatého bytového portfolia v lokalitě Písnice, a to prostřednictvím nového **podílového fondu WOOD & Company City – OPF** určeného pro kvalifikované investory.



Investice v celkovém objemu přibližně **5 miliard Kč** zahrnuje nákup a postupnou revitalizaci starších rezidenčních aktiv s cílem jejich **dlouhodobého zhodnocení a následného postupného prodeje**.



Projekt nese **limitované developerské riziko** díky zaměření na rekonstrukci a transformaci existující zástavby namísto rizikovější nové výstavby. Tento přístup významně redukuje povolovací, nákladová i časová rizika a zároveň nabízí atraktivní **propojení výnosu z pronájmu a prodeje aktiv**.



Strategie fondu stojí na kombinaci **aktivního managementu** bytového fondu a na **citlivé obnově stávající zástavby** s důrazem na kvalitní urbanistické řešení a aktivní komunikaci s místní komunitou.



Projekt jako součást transformační vize městské čtvrti Písnice



Akvizice probíhá za **podmínek odpovídajících institucionálnímu nákupu** většího portfolia nemovitostí, což se pozitivně promítá do vstupní ceny za m² bytové plochy.



Projekt je realizován **ve spolupráci** se společností **City Home ze skupiny SATPO**, etablovaným hráčem na pražském rezidenčním trhu, se silným know-how v oblasti akvizic, správy a revitalizace bytových domů.



Portfolio je plně obsazené a **generuje pravidelný provozní cash flow** již od počátku akvizice. To umožňuje postupnou realizaci plánované revitalizace bez nutnosti spoléhat se na dodatečný externí kapitál.



Projekt bude profitovat jak **z modernizace a zvyšování kvality bytového portfolia**, tak **ze strukturálního nedostatku bydlení v Praze** podporujícího růst cen.

Revitalizace s respektem

Smysluplná přeměna městského bydlení

je založena na společensky odpovědném přístupu a postupné obnově panelových domů s respektem ke stávajícím nájemníkům

DLOUHODOBÉ ZVÝŠENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI I KVALITY ŽIVOTA

Revitalizace s ohledem na stávající nájemníky

- ✓ Postupná rekonstrukce domů a bytových jednotek se zaměřením na zvýšení standardu domu jako celku, kvality bydlení, energetické efektivity a bezpečnosti
- ✓ Transparentní, včasná a srozumitelná komunikace se stávajícími nájemníky po celou dobu revitalizace
- ✓ Možnost dočasného přemístění nájemníků v rámci dostupného portfolia po dobu rekonstrukce bytových jednotek
- ✓ Férový a otevřený přístup k budoucímu prodeji bytů, se záměrem přednostní nabídky ke koupi jednotky stávajícím nájemníkům



PŘÍNOS PRO OBYVATELE A MĚSTO

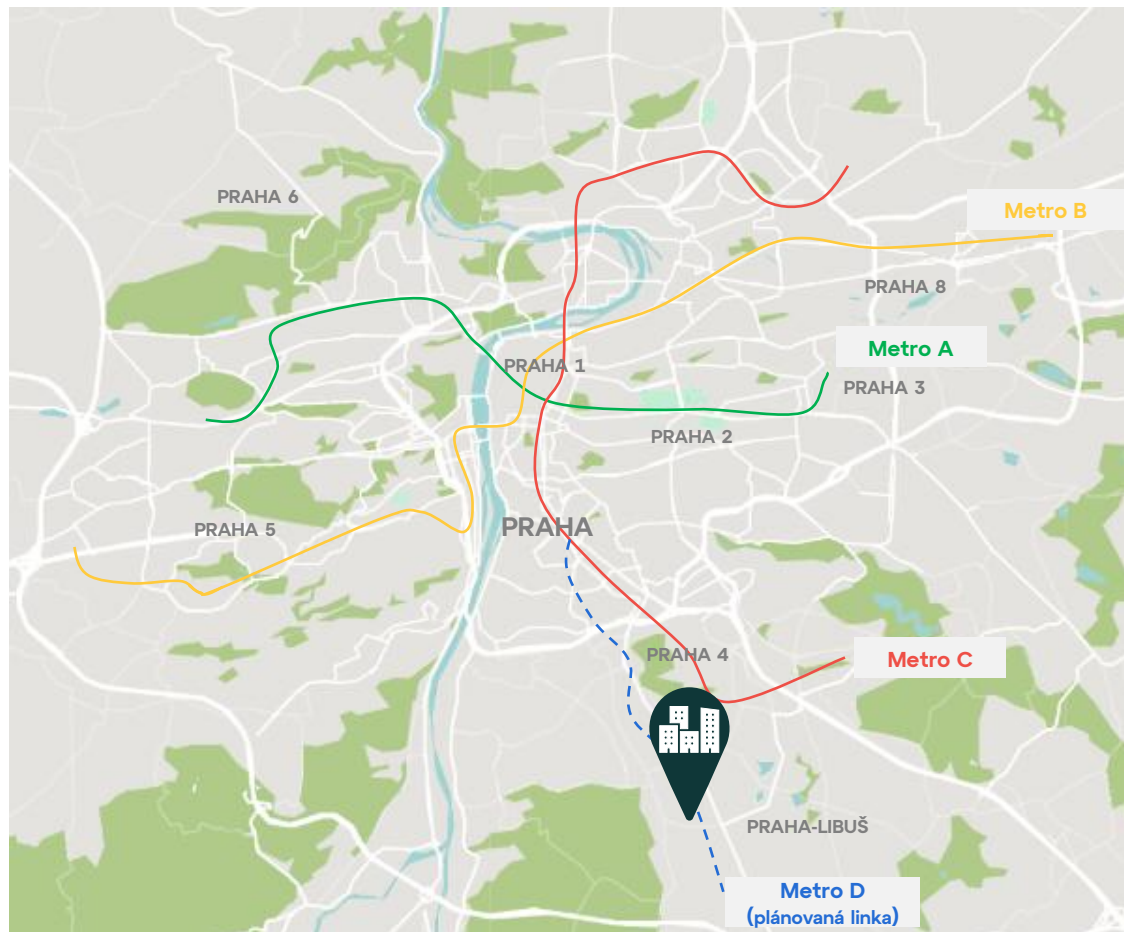
Pro nájemníky

- ✓ Pocit respektu, jistoty a transparentního přístupu
- ✓ Možnost aktivní participace na změně
- ✓ Dlouhodobé zvýšení kvality bydlení

Pro okolí a město

- ✓ Kultivace obytného prostředí a veřejného prostoru
- ✓ Zachování sociální stability v lokalitě
- ✓ Udržitelný a dlouhodobý rozvoj území

Pozice lokality v rámci Prahy



Dopravní spojení



Kačerov nebo Chodov

15–20 min



Centrum – Naměstí Republiky

40–45 min



Centrum – Malostranská

40–45 min



Pražský okruh

10 min

BLÍZKÉ AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY SMĚR CENTRUM

Sídlíště Písnice (~3–5 min. chůze), **U Libušské sokolovny** (~5–8 min. chůze),
obě obsluhované několika denními i nočními linkami

TRAMVAJOVÉ A AUTOBUSOVÉ UZLY V DOCHOZÍ VZDÁLENOSTI

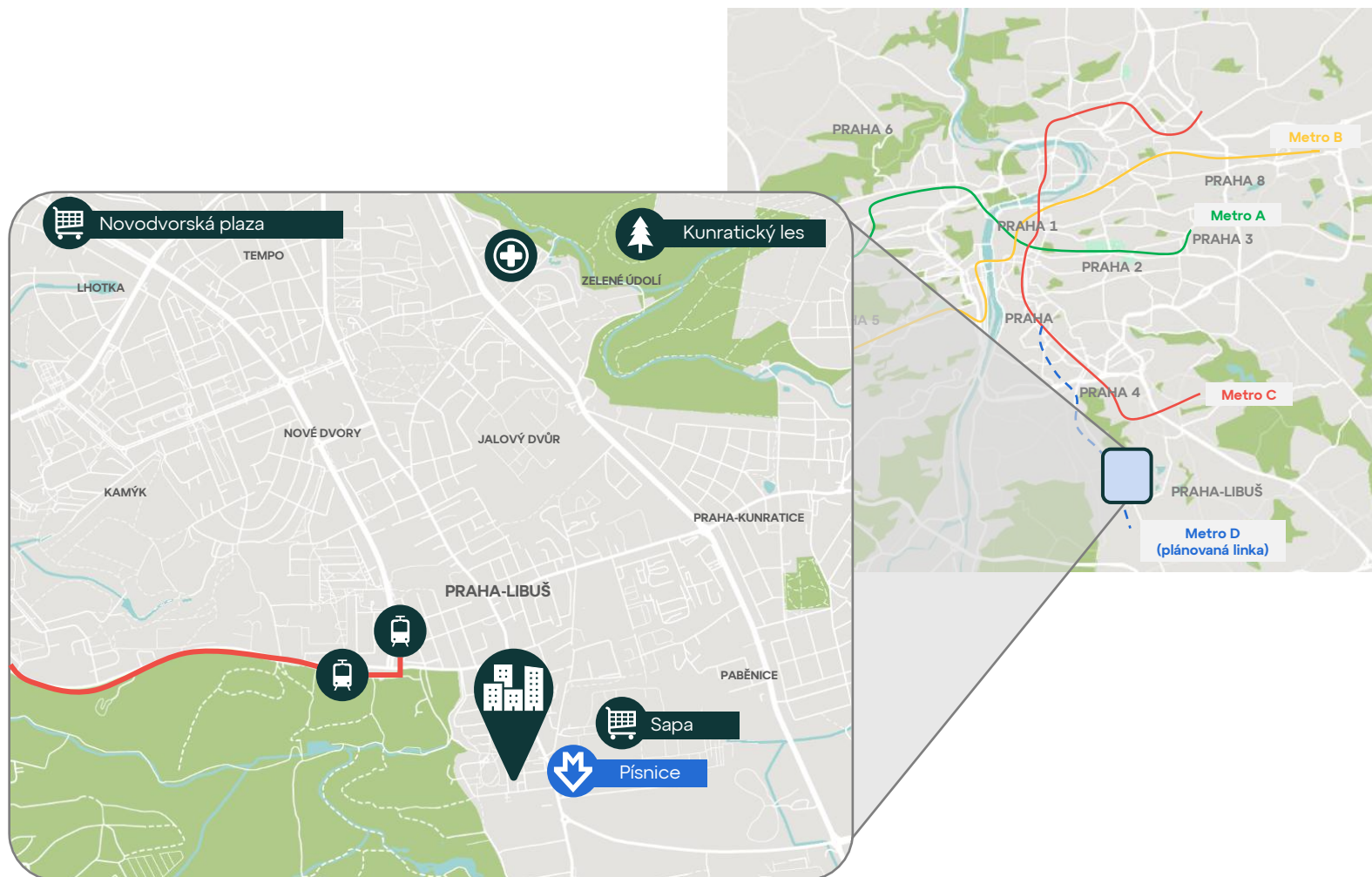
Sídlíště Libuš / Libuš (~10–20 minut chůze)

DÁLNIČNÍ OBCHVAT PRAHY NA DOSAH

Výborná automobilová dostupnost díky blízké **Kunratické spoje** s napojením na oblast Chodova a **dálnici D1**, resp. na **Vestecskou spojku**, která zajišťuje rychlé spojení s dálničním okruhem v jižní části Prahy

PLÁNOVANÁ LÍNKA METRA D s plánovaným horizontem dokončení v letech 2032–2035. zvyšuje atraktivitu lokality

Písnice jako město krátkých vzdáleností



Projekt plně zapadá do dlouhodobé vize města:
KONCEPT 15MINUTOVÉHO MĚSTA

Nachází se na jižním okraji Prahy v městské části Praha-Libuš, **rezidenční lokalitě s kombinací rodinných a bytových domů.**

Atraktivitu lokality podporuje **blízkost významných zelených ploch**, zejména Modřanské rokle a Kunratického lesa, které nabízejí široké možnosti rekreace.

V bezprostřední blízkosti je **dobrá občanská vybavenost**, včetně nákupního centra NovoPlaza a obchodního areálu Sapa se širokou nabídkou obchodů, služeb a restaurací.

V lokalitě se nachází také **mateřské a základní školy a další vzdělávací instituce** v dojízdě či krátké dojezdové vzdálenosti.

V okolí je **řada sportovišť, cyklostezek a běžeckých tras** v okolních přírodních lokalitách.

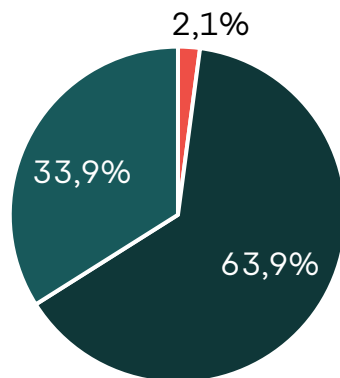
Nedaleko je **plánována revitalizace prostoru Náměstí Písnice** v návaznosti na výstavbu stanice metra D, která má vytvořit nové lokální centrum městské části Praha-Libuš s obchody, službami a veřejným prostorem.

Aktuální stav portfolia bytů

Rozložení dle smluv

Dle počtu jednotek

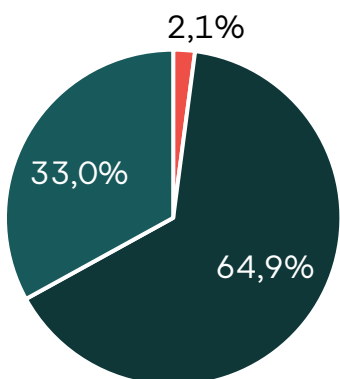
- Volné byty / V rekonstrukci
- Smlouvy na dobu určitou
- Smlouvy na dobu neurčitou



Celkem bytů:
760

Dle m²

- Volné byty / V rekonstrukci
- Smlouvy na dobu určitou
- Smlouvy na dobu neurčitou

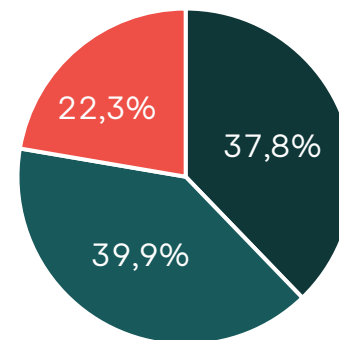


Celková plocha:
51 633 m²

Rozložení dle stavu jednotek

Dle počtu jednotek

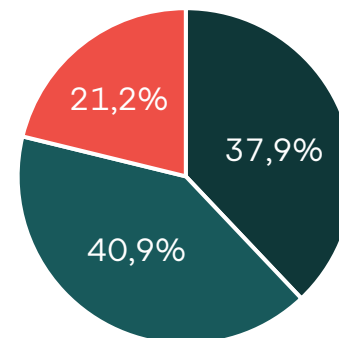
- Zrekonstruované
- Částečně zrekonstruované
- Před rekonstrukcí



Celkem bytů:
760

Dle m²

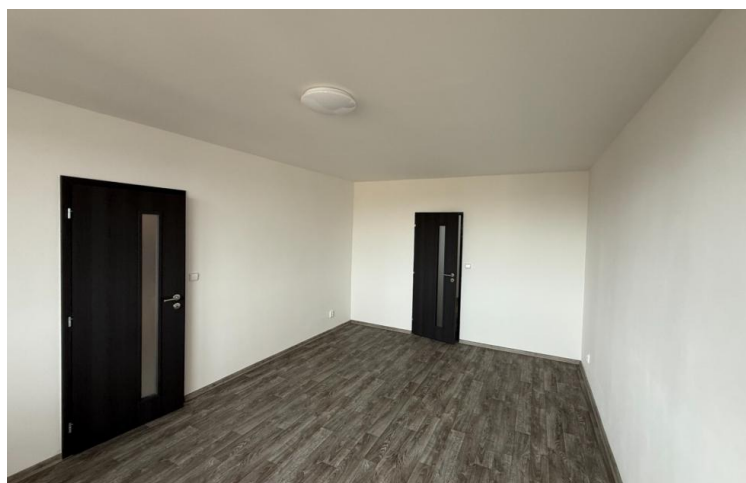
- Zrekonstruované
- Částečně zrekonstruované
- Před rekonstrukcí



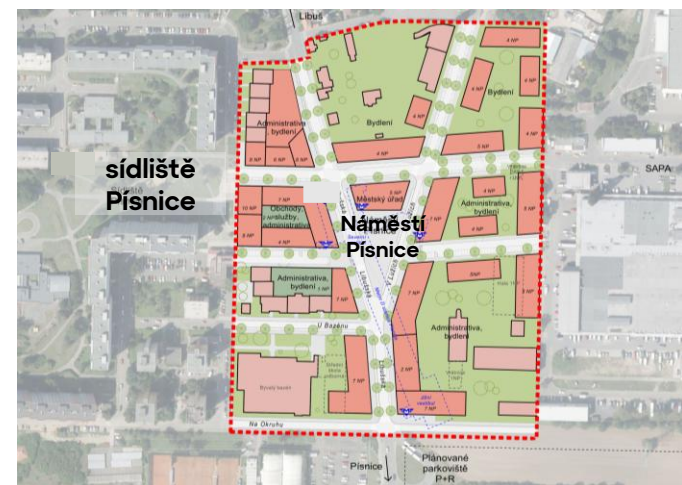
Celková plocha:
51 633 m²



Ukázka zrekonstruovaného bytu

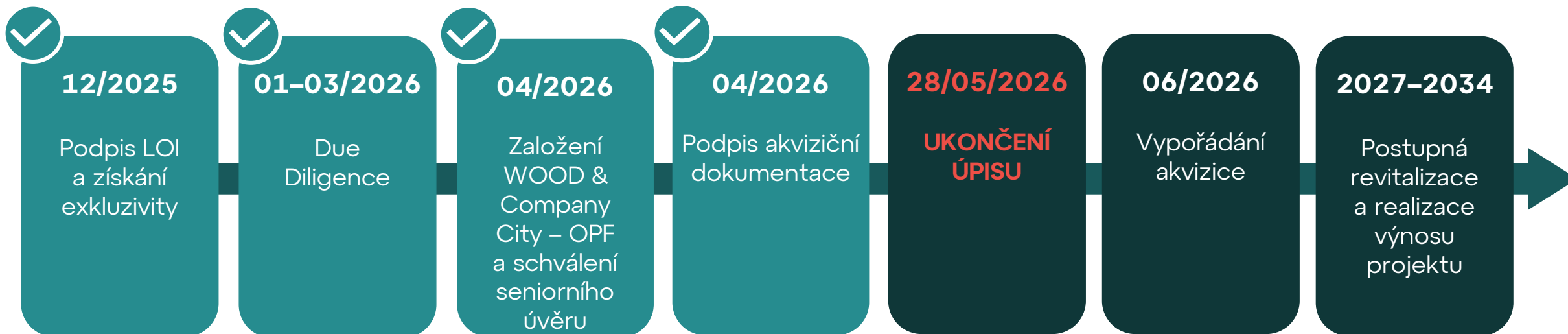


Plánovaná revitalizace sídliště Písnice a Náměstí Písnice



Plánovaná revitalizace Náměstí Písnice není součástí projektu realizovaného WOOD & Company City – OPF

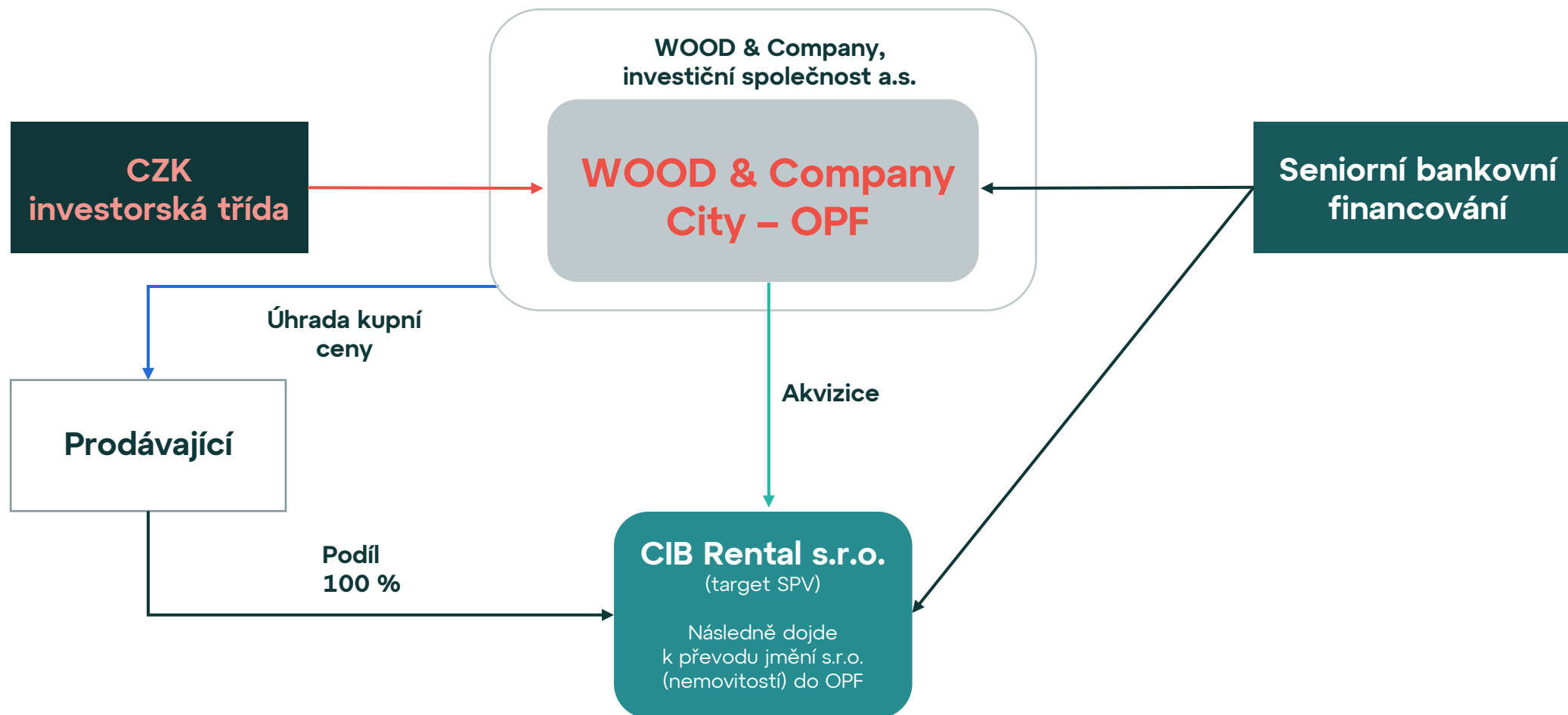
Harmonogram projektu / Objem a délka investice



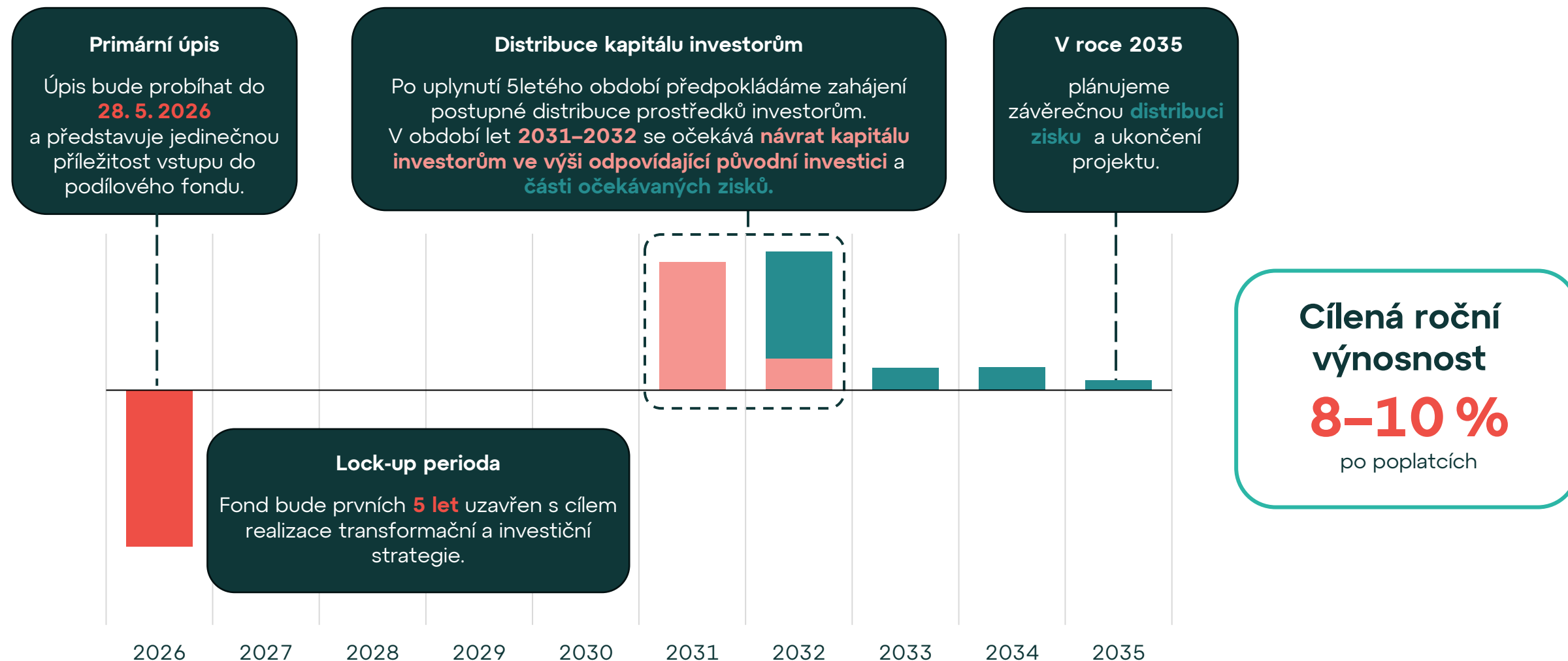
Jedinečná příležitost

Minimální investice 1 000 000 CZK

Struktura transakce



Cash flow z pohledu investora



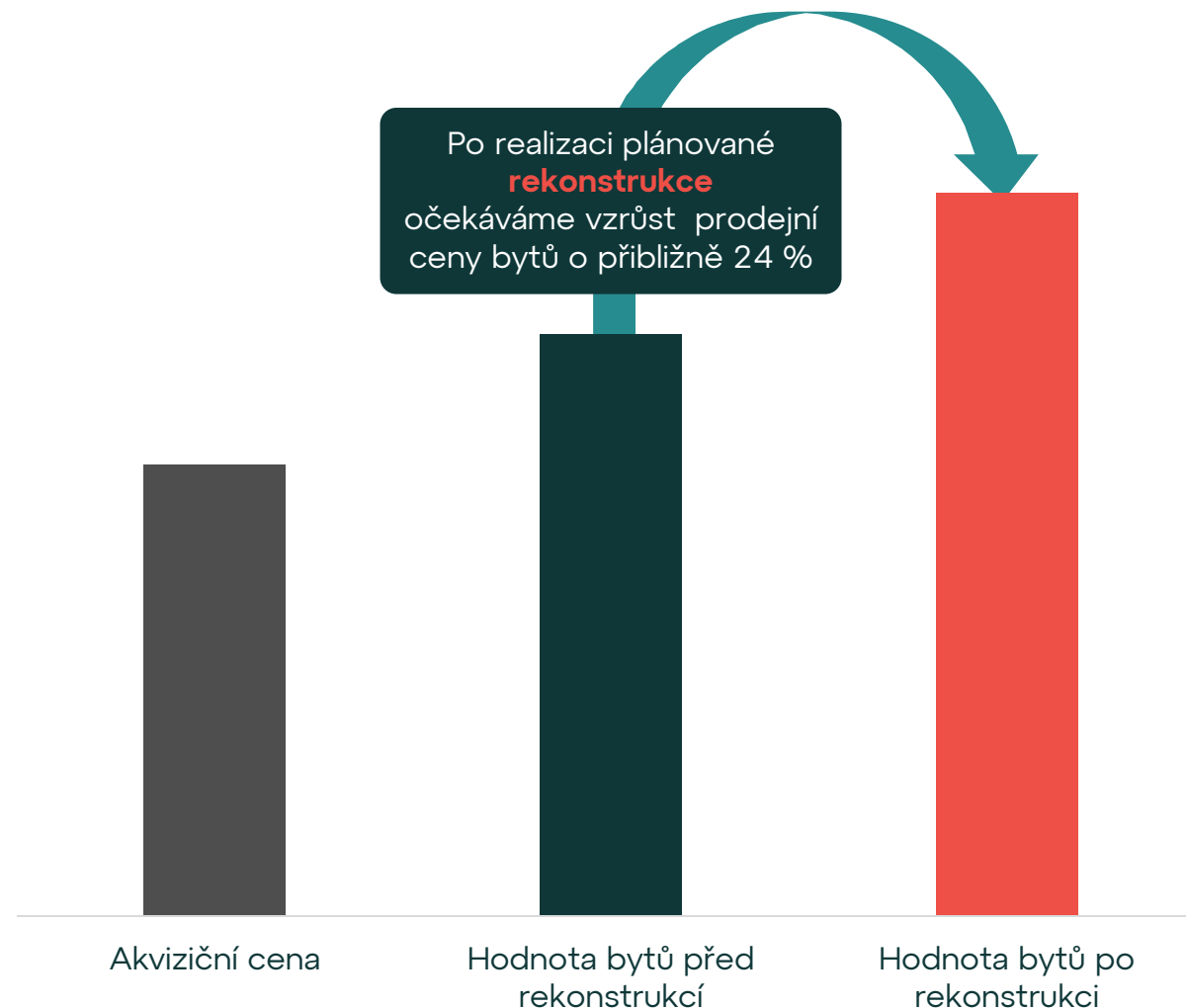
Plánovaná rekonstrukce a revitalizace zvýší hodnotu portfolia

Rekonstrukce společných prostor a zateplení objektů zvyšují dle tržních dat dosažitelnou prodejní cenu nezrekonstruovaných bytů o **cca 24 %** na m² oproti původnímu technickému stavu.

Plná rekonstrukce vytváří výraznou **cenovou prémii** – zateplené domy a modernizované jednotky se dle CBRE (Oceňovatel (RICS)) obchodují o **~15–25 %** výše než srovnatelné neobnovené jednotky ve stejné lokalitě.

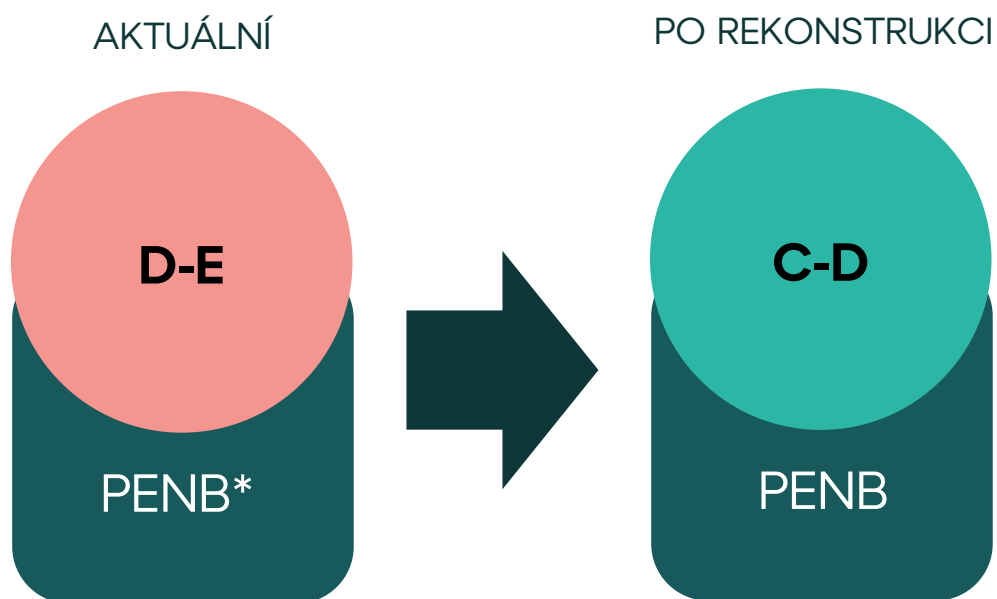
Revitalizace území jako celku generuje další růst hodnoty projektu, přičemž navýšení tržní hodnoty bytového portfolia by mělo nejen podstatně převýšit investované prostředky, ale také **zlepšit likviditu jak při pronájmu, tak prodeji**.

Zvýšená prodejní cena po rekonstrukci přitom nadále zůstane **pod úrovní ceny novostaveb**, což podporuje **rychlejší absorpci prodeje** a tím i atraktivní risk-return profil pro investory.



Zlepšení ESG parametrů

Energetická náročnost



Rekonstrukcí budov (zejména zateplením fasád) chceme snížit energetickou náročnost a tím přispět ke snížení emisí a provozních nákladů.

*PENB – Průkaz energetické náročnosti budovy

Přínos pro veřejný prostor



Zkvalitnění zelených ploch pro rekreaci



Rozšíření stromové výsadby a parkových úprav v lokalitě



Rozvoj rekreační a odpočinkové infrastruktury

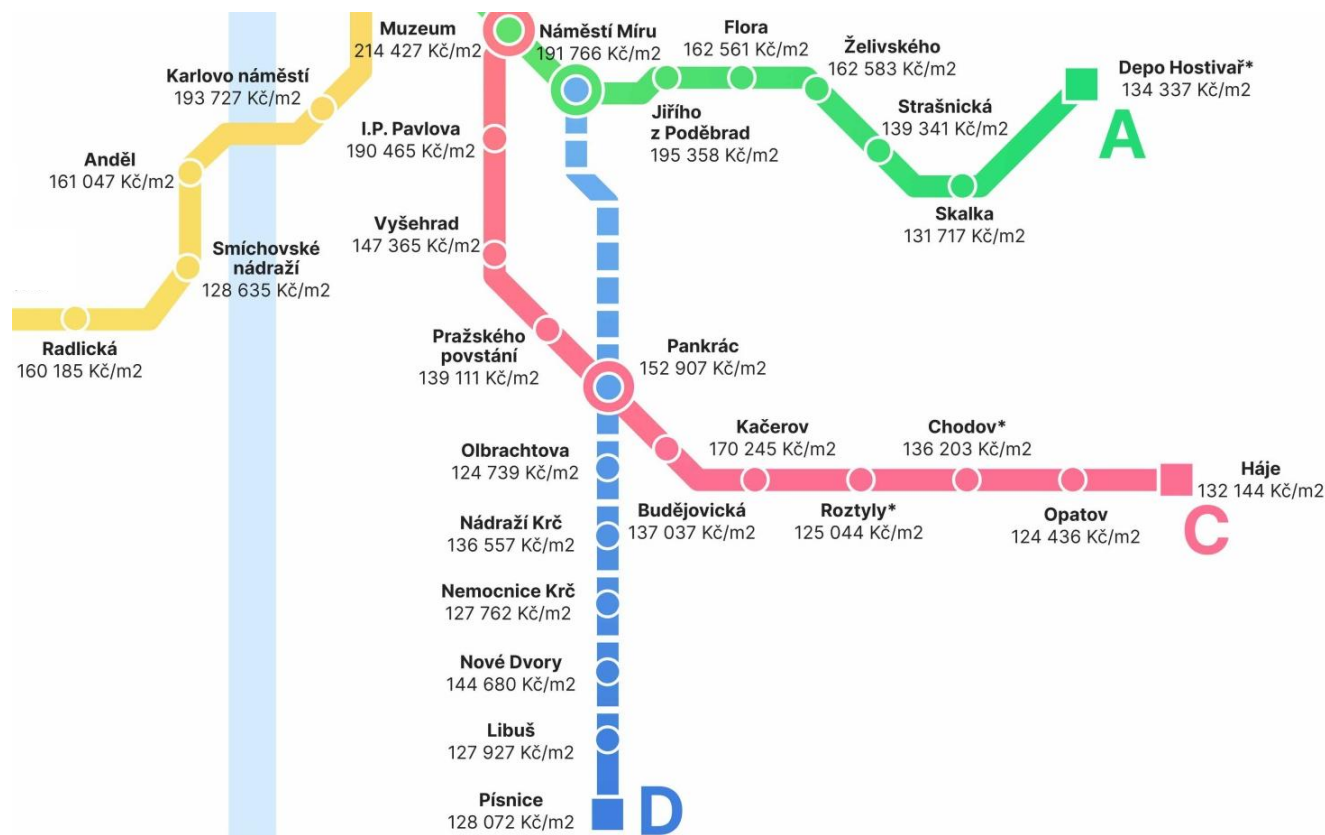


Doplnění občanské vybavenosti v lokalitě

Cílem je transformovat lokalitu sídliště Písnice z tranzitního prostoru na místo, kde lidé tráví čas a cítí se příjemně.

Přehled cen bytů

Průměrná cena bytů v blízkosti stanic metra v Praze MetroIndex H2 2025



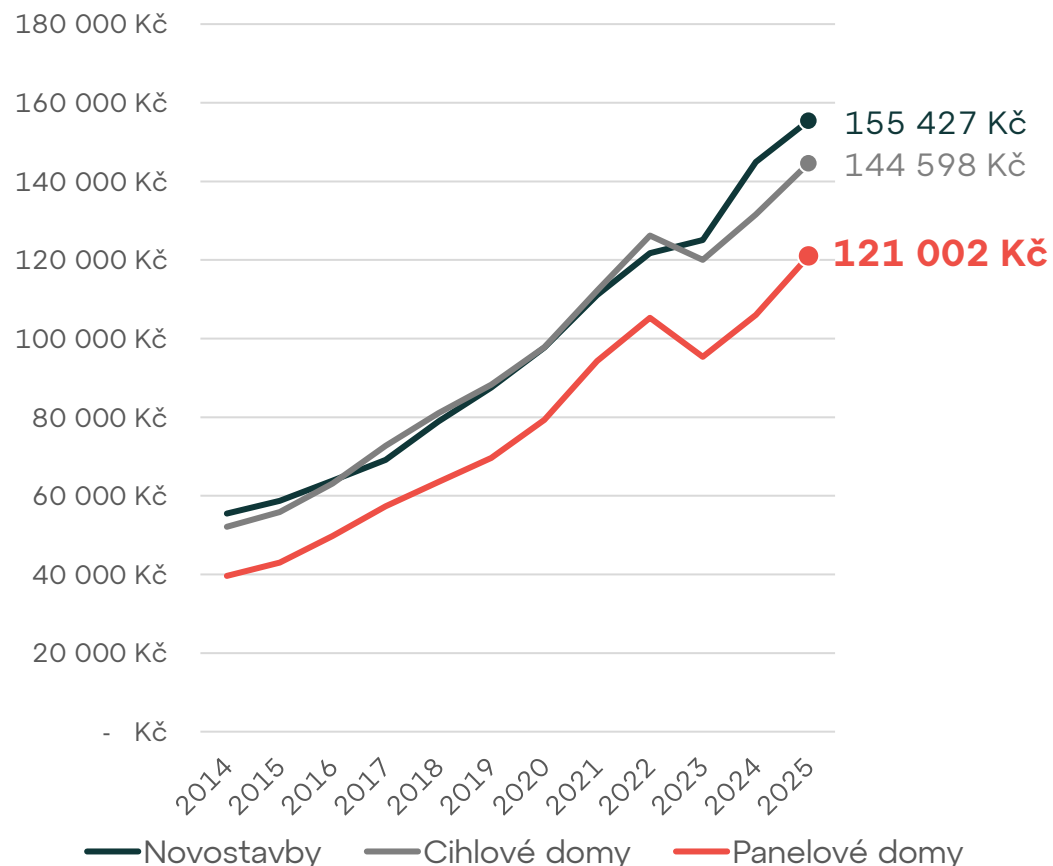
Ceny bytů u budoucí stanice metra **Písnice** se ke konci roku 2025 pohybovaly kolem **128 000 Kč/m²**. Další růst cen je zřejmý z tržních dat i v průběhu 1Q/2026.

Podle Deloitte Develop Index (Q4 2025) byl růst cen patrný napříč většinou městských částí. **Praha 4**, ve které se nachází Písnice, zaznamenala mezikvartální růst cen novostaveb **+3,4 %**, což potvrzuje **stabilní poptávku v této oblasti** a její dlouhodobou atraktivitu pro bydlení.

V Praze došlo mezikvartálně (Q3/Q4 2025) k **poklesu nabídky** z pohledu celkové plochy nově nabízených bytů (**-8,9 %**). Tento vývoj odráží omezenou novou výstavbu a v kombinaci s přetrvávající poptávkou **vytváří tlak na další růst cen**, což podporuje výhled na celkové zhodnocení rezidenčních nemovitostí, včetně lokality Praha–Písnice.

Přehled likvidity a prodejních cen bytů v panelových domech v Praze

Průměrná prodejní cena za m² podle typu budovy



VÝZNAMNÝ A LIKVIDNÍ SEGMENT TRHU:

Panelové byty dlouhodobě představují přibližně **20–25 % všech transakcí** na pražském rezidenčním trhu. Jde o standardní, široce obchodovaný segment, nikoli o okrajový nebo významem klesající produkt.

DLOUHODOBÝ CENOVÝ RŮST:

Průměrná transakční cena panelových bytů vzrostla zhruba z 39 tis. Kč/m² v roce 2014 na cca **121 tis. Kč/m²** v roce 2025. Růstový trend přitom plně odpovídal dlouhodobému vývoji celého rezidenčního trhu.

PRODEJNÍ CENY V LOKALITĚ PRAHA 4:

Nižší cenová úroveň ve srovnání s průměrem Prahy je dána aktuálně horší dopravní dostupností, u které se **očekává zlepšení** v souvislosti s plánovaným **prodloužením metra D** a rozvojem další městské infrastruktury.

AKVIZIČNÍ CENA PROJEKTU:

Projekt Písnice je díky **institucionálnímu nákupu** založen na **výrazně nižší akviziční ceně za m² bytu** než je úroveň jednotlivých tržních cen v lokalitě Praha-Libuš i širší Prahy 4, což vytváří atraktivní potenciál pro kapitálové zhodnocení vstupní investice.

MALÝ ROZDÍL MEZI NABÍDKOVOU A TRANSAKČNÍ CENOU:

V roce 2025 činil na rezidenčním trhu evidovaný **rozdíl pouze 6 tis. Kč/m²** (nabídka cca 127 tis. Kč/m² vs. transakce cca 121 tis. Kč/m²), což potvrzuje dobrou likviditu a předvídatelné oceňování tohoto rezidenčního segmentu.

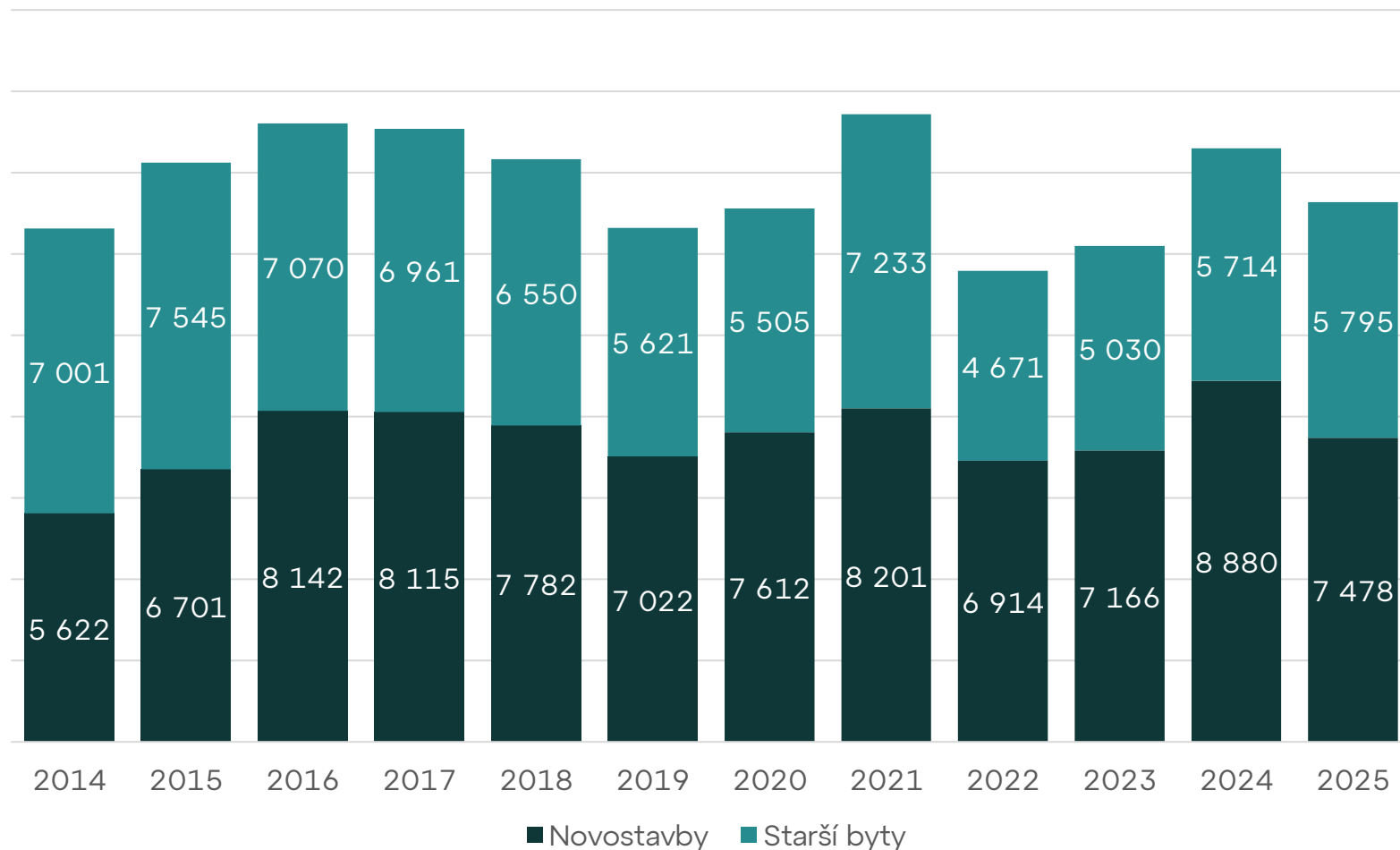
Objemy realizovaných transakcí na rezidenčním trhu v Praze

PŘIBLIŽNĚ 13,3 TISÍC BYTŮ SE PRODALO v Praze v roce 2025. Po slabším období v letech 2022–2023 se tak trh zřetelně vrací k růstové trajektorii.

5,8 TISÍC STARŠÍCH BYTŮ se prodalo v roce 2025 oproti zhruba 7,5 tisícům novostaveb.

TRH JE TAŽEN JAK KUPUJÍCÍMI, kteří řeší vlastní bydlení, tak zároveň investory hledajícími zajištění kapitálu. **Omezená nabídka** nadále podporuje růst cenové hladiny i transakční aktivitu.

STABILNÍ ABSORPCI NABÍDKY a nižší riziko „zamrznutí“ trhu zajišťuje kombinace poptávky po vlastním bydlení a investičních nákupech jak jednotlivců, tak institucionálních hráčů.



Aktuální tržní ceny bytů v Praze

Nové developerské projekty v okolí

	Průměrná nabídková cena	Počet jednotek
BLOK 12 – PRAHA-LIBUŠ	152 557 Kč/m ² <small>*Dokončeno 3/2026</small>	39
NOVÁ PÍSNICE – PRAHA-LIBUŠ	167 656 Kč/m ² <small>*Dokončení stavby 12/2026</small>	33
HORIZONT KAMÝK – PRAHA 12	170 107 Kč/m ² <small>*Dokončení stavby 12/2027</small>	104

Panelové domy v Praze 4

PRŮMĚRNÁ CENA
4. ČTVRTLETÍ 2025

129 065 Kč/m²

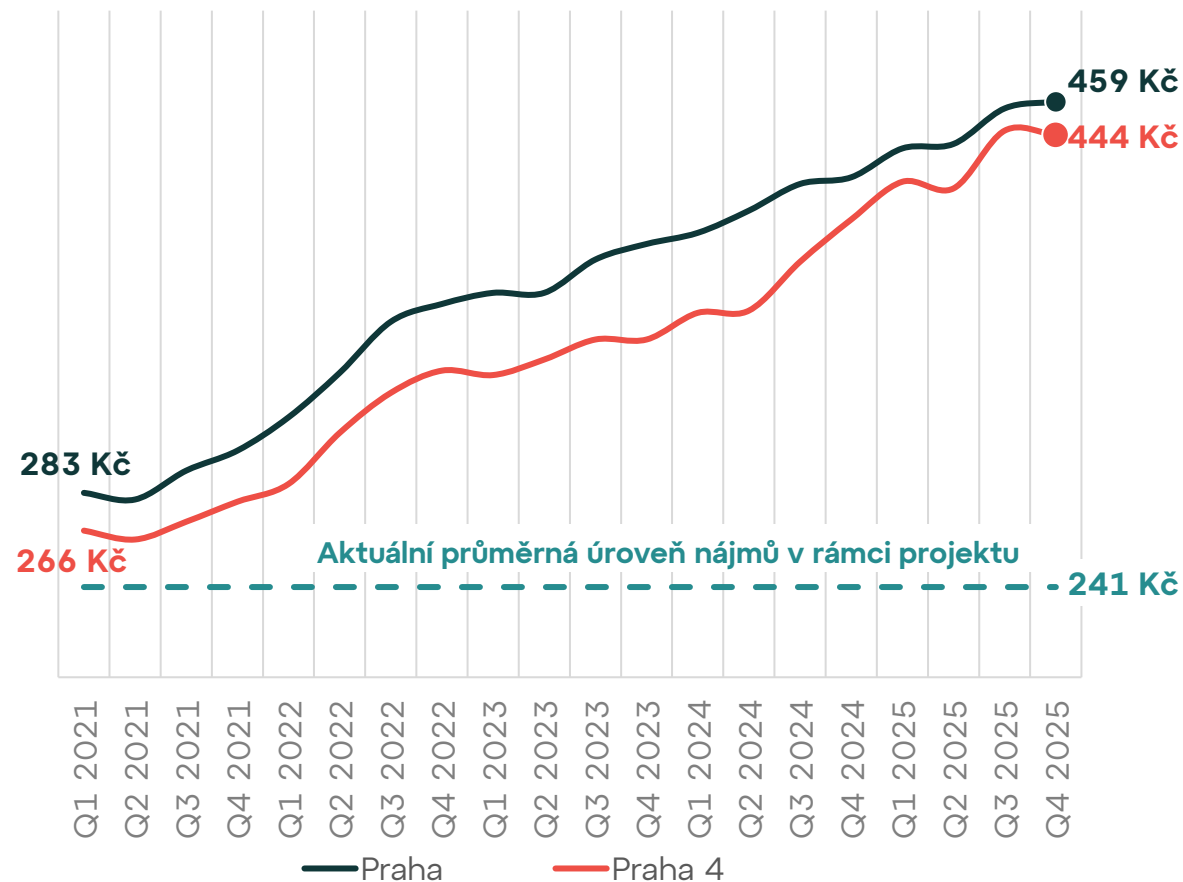
Omezená developerská aktivita způsobená zdlouhavým povolovacím řízením vede k nízké nové nabídce, což snižuje konkurenční tlak a podporuje další **růst prodejních cen i úrovně nájmu** v celé pražské aglomeraci.

Nabídkové **cen**y nových bytů jsou **podstatně vyšší** než prodejní ceny bytů na sekundárním trhu resp. než **průměrná prodejní cena na m² bytu v panelových domech v Praze 4.**

Relativně dostupná cenová hladina a rostoucí atraktivita projektu resp. celé lokality Písnice díky plánované revitalizaci území a výstavbě dopravní a městské infrastruktury zvyšuje pravděpodobnost **navýšení hodnoty bytového portfolia v čase.**

Vývoj cen nájemného

Průměrné nájemné za m² v Praze a v Praze 4



V projektu Písnice se **průměrné nájemné aktuálně pohybuje na úrovni 241 Kč/m²**, tedy výrazně pod průměrem jak Prahy, tak Prahy 4. Tento rozdíl vytváří zřetelný prostor pro postupné navyšování nájmu směrem k tržní úrovni, aniž by projekt ztratil svou cenovou konkurenceschopnost, a z investičního pohledu podporuje **potenciál růstu výnosů**.

Trh nájemního bydlení v ČR i v Praze prošel po pandemii výraznou expanzí. Nejrychlejší růst nájmu byl patrný v letech 2022–2023, tažený vysokou inflací a omezenou dostupností vlastnického bydlení. V roce 2024 a na začátku 2025 došlo ke zpomalení tempa růstu a krátkodobé stagnaci, nicméně úrovně nájmu zůstávají historicky vysoké.

Praha si dlouhodobě drží výraznou cenovou prémii vůči zbytku ČR – nájemné zde dosahuje 459 Kč/m² oproti ~330 Kč/m² celostátně. **Tento rozdíl se dále prohlubuje vlivem strukturálního nedostatku nájemního bydlení a silné poptávky.**

Praha 4 dlouhodobě patří k cenově dostupnějším městským částem. Vývoj nájemného v Praze 4 opakuje růst průměrného nájemného v Praze, ale zůstává pod pražským průměrem. Díky tomu představuje Praha 4 atraktivní kompromis mezi cenovou dostupností, kvalitou bydlení a dobrou dopravní dostupností.

Strategická pozice projektu Písnice – příležitosti a rizika

SILNÉ STRÁNKY

- **Plánovaná rekonstrukce** stávajícího bytového fondu **zvyšuje technickou úroveň** panelových domů a **tržní atraktivitu** projektu
- Velké a homogenní **portfolio umožňující standardizaci produktu**, efektivní řízení oprav a postupný rozprodej v čase za zajímavou marží
- Kvalitní **občanská vybavenost** lokality
- Budoucí stanice metra v docházkové vzdálenosti
- **Výnosy z pronájmu** a postupných prodejů **pokryjí náklady budoucí rekonstrukce** bytů vč. revitalizace okolních pozemků

PŘÍLEŽITOSTI

- **Vytvoření kvalitního místa pro bydlení** za rozumnou cenu, v lokalitě s dobrým dosahem do centra a zároveň v blízkosti zeleně
- Plánovaná výstavba Náměstí Písnice v režii města Prahy spolu s **revitalizací území** v rámci projektu přinese nové veřejné a komunitní prostory a zajistí celkové **zvýšení komfortu bydlení**
- **Alternativní možnosti exitu** projektu v průběhu investičního horizontu zvyšují celkovou flexibilitu projektu a odolnost investice
- Nedostatek bytů a stále rostoucí poptávka po bydlení v Praze bude pokračovat minimálně ve střednědobém horizontu

SLABÉ STRÁNKY

- **Část nájemních smluv na dobu neurčitou** předpokládá intenzivní správu a individuální přístup
- **Menší počet** žádaných **malometrážních jednotek** v projektu
- Nutnost smluvní dokumentace zavazující kupující k součinnosti vzhledem k budoucí plánované výstavbě a celkové revitalizaci území
- Riziko prodlení ve výstavbě metra D a další městské infrastruktury

HROZBY

- **Růst nákladů** včetně cen energií, stavebních prací a materiálů
- **Růst úrokových sazeb** a s tím spojený pokles hypotečního trhu
- Nedokončení schválení Metropolitního plánu může zpomalit rozvoj developmentu v lokalitě
- Změna legislativy v oblasti bydlení, stavebního řízení apod.
- Prodej jednotek před dokončením oprav společných prostor a vnějších obálek budov bez přerušení provozu objektů

Parametry fondu

Administrátor	WOOD & Company, investiční společnost a.s.
Strategie fondu	Akvizice rozsáhlého rezidenčního portfolia, následná rekonstrukce bytových domů, revitalizace území, pronájem a postupný prodej jednotlivých aktiv
Cílený průměrný roční výnos	8–10 % po všech poplatcích
Minimální investice	1 000 000 CZK
Investiční horizont	Minimálně 5 let , doporučený 8 let
Lock-up perioda	Fond uzavřen na prvních 5 let
Měna	CZK
Poplatek za obhospodařování	1,50 % p.a.
Vstupní poplatek	Maximálně 3 %
Výkonnostní odměna	12 % z výnosu
Frekvence oceňování	2x ročně (30.6. a 31.12.)
Auditor	Deloitte
Depozitář	UniCredit Bank
Oceňovatel (RICS)	CBRE

Wealth Management tým – 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

Karel Nováček

M: +420 602 663 704
E: karel.novacek@wood.cz

Martin Hosták

M: +420 734 891 914
E: martin.hostak@wood.cz

Miroslav Turčín

M: +420 737 731 424
E: miroslav.turcin@wood.cz

Petr Vošvrda

M: +420 777 069 975
E: petr.vosvrda@wood.cz

Miloš Novák

M: +420 602 326 626
E: milos.novak@wood.cz

Marek Nisler

M: +420 737 127 552
E: marek.nisler@wood.cz

Aleš Prandstetter

kontakt pro externí distribuci
M: +420 736 481 302
E: ales.prandstetter@wood.cz

Jan Cepák

M: +420 705 712 640
E: jan.cepak@wood.cz

Martin Maňas

M: +420 734 504 148
E: martin.manas@wood.cz

Petr Antoš

M: +420 732 991 602
E: petr.antos@wood.cz

Jan Stránský

M: +420 735 760 266
E: jan.stransky@wood.cz

Jakub Marcolla

M: +420 737 762 759
E: jakub.marcolla@wood.cz

Pavel Rak

M: +420 604 913 695
E: pavel.rak@wood.cz

Lukáš Břešťanský

M: +420 604 400 444
E: lukas.brestansky@wood.cz

Pavel Novotný

M: +420 737 670 549
E: pavel.novotny@wood.cz

Tento dokument byl připraven skupinou WOOD & Company ("WOOD & Co.") a v žádném případě nepředstavuje 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.

© 2026 WOOD & Co.

