



investment | projects | tenants | facility management | construction | design
office | shopping centres | residential | industry | development | real estate



Deloitte. SCHÜCO



RSJ INVESTMENTS DIVERZIFIKUJE PORTFOLIO: V Chomutově chystá stavbu devadesátitisícového logistického parku, akceleruje development bytů v Praze i Bratislavě a plánuje další miliardové investice



Lukáš Musil
člen představenstva
RSJ Investments

Investiční skupina RSJ pokračuje v rozširování portfolia realitních investičních fondů pro kvalifikované investory, prostřednictvím kterých investuje do developmentu i výnosových aktiv a nově také do developerských pozemků. Zároveň posouvá do stadia výstavby některé z připravovaných developmentů: v květnu zahájila stavbu dvou rezidenčních projektů – Rezidence U Šárky s developerem Finep a Bohdalecké kvarteto s JRD Group. U Chomutova má RSJ Investments platné stavební povolení na výstavbu dvou hal s celkovou plochou téměř 90 000 m² v připravovaném logistickém areálu Panattoni Park Chomutov North a u východního pobřeží Afriky chystá rozšíření luxusního hotelového resortu Zuri Zanzibar, jehož obsazenost překonává očekávání i přes současný celosvětový propad hotelového segmentu.

Logistika na vzestupu

„Z pohledu konzervativního investora vnímáme slibný vývoj v sektoru logistiky a rezidenčního developmentu,“ jmenuje priority člen představenstva RSJ Investments Lukáš Musil. „Strmý vzestup prvně jmenovaného podnítila rostoucí poptávka po skladovacích kapacitách především ze strany e-commerce, která zaznamenala boom v době uzavření kamenných prodejen z důvodu pandemie covid. Dalším faktorem,

který vtiskne sektoru výrazný impuls v blízké budoucnosti, je očekávaný přesun výroby z Asie zpět do Evropy z důvodu zranitelnosti distribučních kanálů, kterou právě krize spojená s pandemií odhalila v plném rozsahu. Sektor rezidenčního developmentu pak je postavený na jedné ze základních lidských potřeb, již bydlení bezesporu je. Poptávka neklesá, naopak stále převyšuje nabídku.“

90 000 m² u německých hranic

S platným stavebním povolením v ruce chystá investiční skupina RSJ společně s developerem Panattoni zahájení výstavby první haly v areálu **Panattoni Park Chomutov North**. Logistický park leží u obce Jirkov vzdálené 7 km od Chomutova. Díky poloze u rychlostní komunikace E442 a vynikajícímu dopravnímu napojení na **dálnice D7, D8 a D6** i na síť německých dálnic má lokalita potenciál jak pro firmy z oblasti e-commerce, tak pro výrobce, kteří ocení

snadnou dostupnost na německý trh: hranice s Německem je vzdálena 30 km a do Prahy, která je **magnetem** online prodeje, je to nejedlých 100 km. V současné době jsou v Panattoni Parku Chomutov North v nabídce jednotky od 8 000 m² až po 50 000 m² s možností další expanze a Lukáš Musil potvrzuje, že RSJ je připravena zahájit stavbu první fáze ve chvíli, kdy bude pronajato zhruba 20 000 m². Celková plocha **88 000 m²** bude dělena do dvou hal v poměru **53 000 m² a 35 000 m²**. „Jednoznačně vnímáme zájem o prostory především ze strany firem z oblasti e-commerce. Jednáme ale také s několika velkými nájemci z řad výrobců,“ uvádí Lukáš Musil. „Doufáme, že budeme moci brzy oznámit uzavření první nájemní smlouvy v rádu 30 000 m².“

Průmyslové investice

„Panattoni Park Chomutov North je naší první a zatím jedinou investicí v oblasti logistiky, ne-



Investiční skupina RSJ Investments připravuje výstavbu 1. haly logistického parku Panattoni Park Chomutov North

RSJ INVESTMENTS DIVERSIFIES ITS PORTFOLIO:
In Chomutov it is planning to build a ninety thousand square metre logistics park, it is accelerating the development of flats in Prague and Bratislava and is planning another billion in investments



Bohdalecké kvarteto, Prague 4
Construction of the residential project with 183 flats started in May 2021 ■ Investor: RSJ Investments

The RSJ investment group is continuing to expand the portfolio of real estate investment funds for qualified investors, through which it invests in development and yield assets and now also into development land. At the same time, it has moved some of its prepared developments to the construction phase: in May it began the construction of two residential projects – Rezidence U Šárky with the developer Finep and Bohdalecké kvarteto with JRD Group. Near Chomutov, RSJ Investments has a valid building permit for the construction of two halls with a total area of almost 90,000 m² in the prepared Panattoni Park Chomutov North logistics complex and on the east coast of Africa, it is planning to expand the luxury hotel resort Zuri Zanzibar, whose occupancy rate has exceeded expect-

tations, even in spite of the world-wide slump in the hotel segment.

Logistics on the rise

"From the perspective of the investor, we see promising developments in the sectors of logistics and residential development," stated Lukáš Musil, a Member of the Board of Directors of RSJ Investments, naming the priorities. "The sharp rise of the latter was sparked the growing demand for warehouse capacities, primarily on the part of e-commerce, which has enjoyed a boom when the brick-and-mortar shops were closed due to the covid pandemic. Another factor that will give the sector a significant impulse in the near future is the expected shift of production from Asia back to Europe due to the vulnerability of the distribution channels, which the from 8,000 m² up to 50,000 m² with the possibility of further expansion and Lukáš Musil confirmed that RSJ is prepared to begin the construction of the first phase at the moment when approximately 20,000 m² will be leased. The total area of **88,000 m²** will be divided into two halls of **53,000 m² and 35,000 m²**. "We definitely see interest in the spaces, especially from companies in the area of e-commerce. But we are also negotiating with several large tenants from the ranks of manufacturers," stated Lukáš Musil. "We hope that we will soon be able to announce the conclusion of the first lease agreement somewhere in the area of 30,000 m²."

crisis connected with the pandemic laid bare in all its entirety. The sector of residential development, on the other hand, is built on one of the basic human needs, which housing definitely is. Demand is not decreasing, but is still exceeding the offer.”

90,000 m² by the German border

With a valid building permit in its hands, the RSJ investment group, together with the developer Panattoni, is planning to build the first hall in the **Panattoni Park Chomutov North** complex. The logistics park lies by the town of Jirkov, 7 km away from Chomutov. Thanks to its position by the **E442** expressway and the excellent connection to the **D7, D8 and D6 motorways** and the network of German motorways, the locality has potential both for companies from the area of e-commerce and for manufacturers that will appreciate the easy accessibility to the German market: the German border is only 30 km away and it is less than 100 km to Prague, which is a **magnet** for on-line sales. There are currently units on offer in Panattoni Park Chomutov North from 8,000 m² up to 50,000 m² with the possibility of further expansion and Lukáš Musil confirmed that RSJ is prepared to begin the construction of the first phase at the moment when approximately 20,000 m² will be leased. The total area of **88,000 m²** will be divided into two halls of **53,000 m² and 35,000 m²**. "We definitely see interest in the spaces, especially from companies in the area of e-commerce. But we are also negotiating with several large tenants from the ranks of manufacturers," stated Lukáš Musil. "We hope that we will soon be able to announce the conclusion of the first lease agreement somewhere in the area of 30,000 m²."



Bratislavský multifunkční kancelářský komplex Pradiareň zvolila za své sídlo slovenská pobočka IT giganta Microsoft Investor / Developer: RSJ Investments / YIT Slovakia ■ Koncem roku plánuje vlastník představit budovu na investičním trhu

musí to tak ale zůstat. Rozhlijíme se po dalších příležitostech a zvažujeme i možnost **koupit již existující halu** jako výnosovou nemovitost. Jsme otevřeni rovněž **spolupráci s logistickými developery**, kteří by byli zároveň co-investory v projektech,“ dodává Lukáš Musil. V případě akvizice výnosové logistické nemovitosti by RSJ Investments založila nový podfond.

Rostoucí rezidenční development v Bratislavě a v Praze

V oblasti rezidenčního developmentu má RSJ Investments projekty umístěny v podfondech Development I, II a III. **Development II** je zaměřený výlučně na **bratislavský trh**, kde zatím RSJ rozvíjí ve spolupráci s YIT Slovakia projekty **Nuppu a Zwirn**. „V současné době stavíme Zwirn I, kde se můžeme pochlubit mírou předprodeje více než 50 %,“ popisuje Lukáš Musil. Již zkoušovaný je **morfologický kancelářský objekt Pradiareň**, do něhož se na konci loňského roku jako první nájemce nastěhovala **slovenská pobočka Microsoft** a další nájemci ji následují. „Počítáme s tím, že do konce prvního pololetí 2021 bude **obsazeno 80 % ploch v budově** a do konce roku bychom ji mohli **nabídnout na investičním trhu** k prodeji,“ odhaluje

plány Lukáš Musil. „Na základě tohoto úspěchu připravujeme také jižní blok Cvernovky, jehož součástí bude i kancelářská budova. Radost nám dělá i již zmíňovaný projekt Nuppu v atraktivní čtvrti Ružinov, který vykazuje velmi vysoké tempo prodejů.“

Do podfondu **Development III** zatím investiční skupina RSJ vložila projekty, jež realizuje ve spolupráci se společnostmi Finep (**Rezidence U Šárky**) a JRD (**Bohdalecké kvarteto a Viladomy Troja**). Z trojice projektů jsou dnes **ve výstavbě** dva. JRD zahájila letos na jaře stavbu energeticky úsporného projektu **Bohdalecké kvarteto**, který vyrůstá nedaleko rodného domu



Bohdalecké kvarteto, Praha 4 (ve výstavbě) – rezidenční projekt se 183 byty realizuje RSJ Investments ve spolupráci s developerem JRD

houslového virtuosa Jana Kubelíka v **pražské Michli**. Za generálního dodavatele stavby, která nabídne 183 bytů se zdravým vnitřním prostředím a pět komerčních prostor pro obchody a služby, vybrala sdružení firem Unistav Construction a Ridera Stavební. **Kolaudaci** projektu plánuje investor **počátkem roku 2023**. Aktuálně je již prodaný z více než 75 % – z celkových **183 bytů** zná své budoucí uživatele 140 jednotek.

Zhruba ve stejné době **začala** také **realizace** projektu **Rezidence U Šárky**, jíž RSJ a Finep rozvíjejí podél ulice Drnovská v Praze 6. Komplex nabídne **318 bytů** v osmi bytových domech, z nichž 175 jednotek je určeno k prodeji do osobního vlastnictví a 143 bytů bude družstevních. „O zájmu klientů svědčí mimo jiné fakt, že jsme do prodeje v průběhu velmi krátkého období pustili byty **ze všech osmi domů** a aktuálně se **míra prodeje** pohybuje **na 75 %**,“ uvádí Lukáš Musil. Realizace projektu navrženého architektonickou kanceláří AIP Architekti si vyžádá investici ve výši jedné miliardy korun a jednotky by měly být připraveny **k nastěhování na přelomu let 2022 a 2023**.

Investiční potenciál

„Z podfondu Development III je zatím vyčerpána zhruba polovina prostředků a do konce roku bychom rádi investovali zbytek. Zvažujeme další projekty stávajících partnerů, Finep a JRD, o možné spolupráci ale diskutujeme například také s developerem YIT. Nebráníme se samozřejmě navázání **spolupráce s dalšími zkušenými pražskými developery**, kteří by se na investici podíleli zhruba 20–50 %.“ Celkově může tento podfond podle Lukáše Musila nakoupit **rezidenční projekty v hodnotě dvou miliard korun**.

Pro investice do dalších developmentů plánuje skupina otevřít **nový podfond Development IV** a poslední novinkou je zvažované **vytvoření podfondu na financování stavebních pozemků pod názvem RSJ Landbank**, o němž jedná s řadou rezidenčních developerů. „Nový fond by



Industrial investment

"Panattoni Park Chomutov North is our first and as yet only investment in the area of logistics, but it doesn't have to remain that way. We are looking around for other opportunities and also considering the possibility of **buying an already-existing hall** as an income property. We are also open to cooperation with logistics developers that would also be co-investors in the projects," Lukáš Musil added. In the event of the acquisition of a new income logistics property, RSJ would establish a new subfund.



Zwirn, Bratislava (under construction)
Investor / Developer: RSJ Investments / YIT Slovakia



Rezidence U Šárky, Prague 6 (under construction)
Investor / Developer: RSJ Investments / Finep

ern block of Cvernovka, which will also include an office building. We are also pleased about the aforementioned Nuppu project in the attractive Ružinov neighbourhood, which has seen a very high tempo of sales."

architecture studio AIP Architekti will require an investment in the amount of one billion crowns and the units should be prepared **for moving in at the turn of the years 2022 and 2023**.

Growing residential development in Bratislava and in Prague

In the area of residential development, RSJ Investments has projects placed in the Development I, II and III subfunds. **Development II** is oriented solely on the **Bratislava market**, where so far RSJ has developed the **Nuppu** and **Zwirn** projects in cooperation with YIT Slovakia. "At the current time, we are building Zwirn I, where we can boast of presales of more than 50 %," described Lukáš Musil. The **multifunctional Pradiareň office project** has already had its final construction approved and at the end of last year the **Slovak branch of Microsoft** was the first tenant to move in, followed by other tenants. "We are counting on **80 % of the space in the building being occupied** by the end of the first half of 2021 and by the end of the year, we could **offer it for sale on the investment market**," revealed Lukáš Musil. "On the basis of this success, we are also preparing the south-

So far, the RSJ investment group has added projects to the **Development III** subfund that it is implementing in cooperation with Finep (**Rezidence U Šárky**) and JRD (**Bohdalecké kvarteto** and **Viladomy Troja**). Two of this trio of projects are **under construction** at this time. This spring, JRD launched the construction of the energy-efficient **Bohdalecké kvarteto** project, which is going up close to the family house of the violin virtuoso Jan Kubelík **in Prague-Michle**. It chose the association of Unistav Construction and Ridera Stavební as the general contractor of the construction, which will offer 183 flats with a healthy interior environment and five commercial spaces for shops and services. The investor is planning to have the **final construction approval at the beginning of 2023**. Currently more than 75 % has been sold; from a total of **183 flats**, 140 units already have their new owners.

Roughly at the same time, it also **began the construction** of the **Rezidence U Šárky**, which RSJ and Finep are developing along Drnovská Street in Prague 6. The complex offers **318 flats** in eight buildings, of which 175 units are meant for sale and 143 will be cooperative. "The fact that we started selling flats **in all eight buildings** over the course of a very short time and the **sales** are currently hovering at **75 %** just goes to show the clients' interest," explained Lukáš Musil. The construction of the project designed by the

Investment potential

"So far roughly half of the funds from the Development III subfund has been used and we would like to invest the rest by the end of the year. We are considering other projects of our current partners Finep and JRD about possible cooperation, but we are also in discussions with the developer YIT, for example. We are not against starting to **cooperate with other experienced Prague developers** that would contribute roughly 20–50 % to the investment." In total, this subfund could purchase **residential projects valued at two billion crowns** according to Lukáš Musil.

The group is planning on opening the **new Development IV subfund** for investments into other developments and the latest news is the considered **creation of a subfund for the financing of building land under the name RSJ Landbank**, about which it is currently negotiating with several residential developers. "The new fund would purchase building land instead of the developer, who would arrange the permit processes and would be obliged to purchase the land after obtaining all the necessary permits. The advantage for the developer is that, at the beginning, it will not have to allocate a large volume of funds for the period of the permit process, which in Prague, for example, lasts 5–7 years," Lukáš Musil explained. The fund is already prepared and the group is currently, according to Musil, **resolving its first acquisition**.



Nuppu Bratislava (under construction)
Investor / Developer: RSJ Investments / YIT Slovakia



Luxusní hotelový resort Zuri Zanzibar – RSJ Investments zvažuje prodej 10–50 % podílu v komplexu a vytvoření joint venture

nakoupil stavební pozemek namísto developera, který by si zajišťoval povolovací procesy a měl povinnost si pozemek koupit po získání potřebných povolení. Výhodou pro developera je, že nebude muset alokovat na začátku velký objem prostředků na dobu povolovacího procesu, který například v Praze trvá 5–7 let,“ vysvětluje Lukáš Musil. Fond je již připravený a skupina nyní podle jeho slov řeší první akvizice.

Zuri Zanzibar čeká expanze

„Příjemným překvapením je úspěch **hotelového komplexu Zuri Zanzibar**, jehož obsazenost i během období dešťů v dubnu a květnu přesahovala 70 %,“ upřesnil Lukáš Musil a dodal: „Navzdory celkovému propadu hotelového segmentu jsme v prvních třech měsících letošního roku dosáhli **obsazenosti více než 90 %** a mohli jsme již třetí rok v řadě zvýšit ceny. Tento vývoj potvrzuje, že Zuri Zanzibar je výjimečný produkt, což generuje silný zájem i ze strany potenciálních investorů. Zvažujeme rovněž prodej 10–50 % projektu a tím **možnost vytvoření joint venture**.“ Resort disponuje možností **expanze na již zasíťovaném pozemku**. Ten nabízí potenciál pro výstavbu až 48 bungalovů, tzv. Family Units, určených pro rodiny s dětmi.

Lukáš Musil zdůrazňuje, že základem strategie RSJ Investments zůstává **diverzifikace**. Skupina chce i nadále mít investice rozloženy do všech realitních sektorů a zároveň jak do developmentu, tak do výnosových nemovitostí. „Poměr zastoupení jednotlivých sektorů by měl být vyvážený, je ale otázkou konkrétní příležitosti,“ uvádí. Netají se také tím, že by investiční skupina RSJ ráda rozšířila své portfolio o **další vlajkovou kancelářskou nemovitost**, která by byla důstojnou partnerkou ikonické budovy **Enterprise na Pankráci v Praze 4**. Do akvizice je skupina připravena investovat částku až do výše 100 milionů eur.



Enterprise, Praha 4 – RSJ Investments plánuje rozšířit své portfolio o další kancelářskou nemovitost



The luxury hotel resort Zuri Zanzibar
 Investor: RSJ Investments

Expansion awaits Zuri Zanzibar

“The success of the Zuri Zanzibar hotel complex is a pleasant surprise, with the occupancy rate even exceeding 70 % during the rainy season in April and May,” explained Lukáš Musil, adding: “In spite of the overall slump of the hotel segment, we reached an **occupancy rate of more than 90 %** in the first three months of this year and we were able to raise the prices for the third year in a row. This development confirms that Zuri Zanzibar is an exceptional product, which also generates strong interest on the part of potential investors. We are also considering the sale of 10–50 % of the project and thus the **opportunity of creating a joint venture**.“ The resort has the possibility of **expansion to land, which already has infrastructure installed**. This offers the potential for the construction of up to 48 bungalows, known as Family Units, meant for families with children.

Lukáš Musil emphasises that RSJ Investments' basic strategy remains **diversification**. The group also continues to have the investments divided into multiple real estate sectors and also into both development and income properties. “The ratio of representation of the individual sectors should be balanced, but it is a question of specific opportunity,” he stated. He makes no secret of the fact that the RSJ investment group would like to expand its portfolio to include another flagship office property that would be a worthy partner to the iconic **Enterprise building at Pankrác in Prague 4**. The group is prepared to invest up to 100 million euros into such an acquisition.