

BUILDING WORLD

magazine



YIR

RSJ

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



RSJ POSILUJE INVESTICE do rezidencí

V partnerství s developery JRD, Finep a YIT postaví byty za stovky milionů



Bohdalecké kvarteto, Praha 4 – Michle ■ Investor: RSJ Investments, JRD

denční projekty v Praze ve spolupráci se zkušenými developery. Dnes jsou ve fondu tři projekty: Bohdalecké kvarteto a Viladomy v Troji developera JRD a **Rezidence U Šárky** developera **Finep**. RSJ nyní jedná s potenciálními budoucími partnery o dalších investičních příležitostech. Kromě projektů v Praze má zájem také o investice v **Bratislavě**, kde již v současné době ve spolupráci s **finským developerem YIT** staví **kancelářský projekt Pradiareň**, multifunkční **areál Zwirn** a **rezidenční development Nuppu**. Ty jsou součástí **podfondu Development II**. „Na základě dobrých zkušeností s YIT Slovakia nyní jednáme o možné spolupráci také s českou pobočkou YIT, která má na místním trhu více než desetiletou historii,“ uvádí Lukáš Musil. „Obecně lze říci, že se nebráníme **vstupu do dalších partnerství se silnými a zkušenými rezidenčními developery v Praze.**“

„Rezidenční sektor považujeme za perspektivní z důvodu vysoké poptávky a nízkého rizika. Bydlení patří k základním lidským potřebám. V Praze je dlouhodobě zřejmý nedostatek bytů a nelze očekávat, že by se situace během několika let změnila,“ vysvětluje Lukáš Musil důvody zájmu investorů o sektor bydlení. „V oblasti bytů zastává investiční skupina RSJ konzervativní cenovou politiku, kdy náš finanční model počítá s cenovou hladinou zhruba o 10 % nižší, než je dnešní průměr trhu,“ vysvětluje.

Bohdalecké kvarteto & Rezidence u Šárky se začnou stavět už letos na podzim

V listopadu plánuje RSJ zahájit výstavbu dvou projektů: Bohdaleckého kvarteta s developerem JRD a **Rezidence U Šárky** se společností Finep. Rezidence U Šárky, kterou RSJ a Finep rozvíjejí **podél ulice Drnovská v Praze 6** již od roku 2017, nabídne **v první fázi celkem 218 bytů ve třech**

Investiční skupina RSJ rozšiřuje ve spolupráci s novým partnerem, developerem JRD, své rezidenční portfolio o dva nové developerské projekty: Bohdalecké kvarteto a Viladomy v Troji. RSJ Investments v nich získala letos v dubnu majoritní podíl. Investiční skupina RSJ je zařadila do nově otevřeného investičního podfondu Development III, z něhož již spolufinancuje projekt Rezidence U Šárky developera Finep. Investice do rezidenčního

developmentu by měly do budoucna tvořit 20 % celkového realitního portfolia ve správě investiční společnosti RSJ, uvedl pro BW Lukáš Musil, člen představenstva společnosti RSJ Investments. Z 800 milionů korun ekvity, které má podfond vyčleněny na investice do bytových projektů, investovala skupina zatím zhruba polovinu a nyní jedná o dalších příležitostech. V roce 2018 vstoupila na Slovensko, zvažuje také expanzi do Polska. Ve hře je i vstup do sektoru nájemního bydlení.

Letos na jaře navázala investiční skupina RSJ **partnerství** s dalším rezidenčním developerem, **společností JRD**. V současné době s ním rozvíjí dva nové projekty v Praze, **Bohdalecké kvarteto** a **Viladomy v Troji**. Na jejich financování založila **nový podfond, Development III**, který se zaměřuje podle slov Lukáše Musila na rezidenční



Lukáš Musil, člen představenstva společnosti RSJ Investments



Finep. Residence U Šárky, which RSJ and Finep have been developing **along Drnovská street in Prague 6** ever since 2017, will be offering **a total of 218 flats in the first phase in three blocks of flats**. Of these, 75 units are meant **for sale** and 143 will be **cooperative** flats. The construction of the first phase of the project according to the Czech architecture office **AIP Architekti** will demand an investment in the amount of 1 billion crowns. The locality already offers very good access by trams and buses, which are **connected to the metro's A line in the Vokovice station**. The trip to the centre of Prague takes 20 to 25 minutes and it is only 10 minutes to the Prague-Ruzyně Airport. The nearby train can also be used; in the future, a station for the high-speed Prague – Kladno rail link should be located in the area. An extension of the tram line is also planned right in the locality, with a new restaurant with outdoor seating going up at the end station as part of Residence U Šárky. The project also calls for an **extension of the Šárka Park**, with the planting of 500 trees, bushes and other foliage. The future inhabitants will be able to start moving **into the flats, which are selling for a price range of 3.3 to 9 million crowns, at the turn of 2022 and 2023**.

Bohdalecké kvarteto – inspired by music

The projects that RSJ is preparing in cooperation with JRD are going up in **Prague 4 – Michle** and in Prague-Troja, which is one of the most popular residential localities in Prague. The Bohdalecké kvarteto block of flats, which **refers to the nearby birthplace of the Czech violinist** and composer Jan Kubelík both with its name and its architectural rendering, is close to its construction getting underway. The project was designed by the **studio Podlupný Sladký architekti**.

The residential buildings in the shape of the letter L offer a **residential part with 183 flats** with layouts of from one to four rooms with kitchenettes and areas of up to 110 m² and **five retail units** meant for shops or services. Most of the flats will have a yard, balcony or terrace with



Bohdalecké kvarteto, Praha 4 – Michle ■ Investor: RSJ Investments, JRD

a **view of the Bohdalec Park** and a green courtyard with mature trees. Parking will be provided on the underground levels with a capacity of 148 parking spots, and there will also be 18 outdoor spots available.

The project gets its name from the four glass towers protruding from the shell, which resemble piano keys, as well as the specific history of the locality. “Bohdalecké kvarteto will stand here like a well-turned instrument of comfort, with the highest demands on healthy living, ecology and architectural design,” the developer said.

In accordance with JRD's strategy, the project will fulfil the **parameters of the passive energy standard** and will be equipped with modern technologies, including an automatic ventilation control system with heat recovery. The use of quality insulating material will also contribute to the significant decrease in energy demands. The flats in the Bohdalecké kvarteto project are already on sale and Lukáš Musil stated that less than half are currently still available. JRD and RSJ plan on beginning the construction this autumn, **with the completion planned in two years**.

Viladomy in Troja

JRD would like to entrust the design of the Viladomy in Troja, which will be going up on land purchased this year by the developer **close to**

the Hrachovka wine-making settlement, to the architects from studio SYNC. Thanks to the locality, the project will also belong **more to the luxury housing category**. So far it is in the early planning stages, though the developer believes that it will be ready for its inhabitants by the year 2024.

Other investments in the sights

According to Lukáš Musil, **RSJ investment group** is currently **considering entering the sector of rental housing**, with **plans to establish another sub-fund** for the financing and administration. “We would not be against expanding to the rental segment or to new markets, specifically Slovakia and Poland,” he added.

But RSJ Investments is definitely not oriented solely on the area of housing. The group also has **opportunities in the office and logistics sectors in its sights**. “We are interested in adding other yield-based properties to our portfolio, and we also expect a slight market correction,” Lukáš Musil explained. RSJ Investments **currently** has, for example, the **iconic Enterprise office building** with 30,000 m² of modern offices by the D1 motorway in Prague Pankrác in its Real Estate sub-fund, the **Pivovar Děčín** shopping centre in the Real Estate II sub-fund and a **luxury hotel resort on the island of Zanzibar** by the east coast of Africa (**Zuri Zanzibar**) in its Property sub-fund.