



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

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 spolu-financuje projekt Rezidence U Šárky developeru 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.



Lukáš Musil, člen představenstva společnosti RSJ Investments

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 projekty v Praze ve spolupráci se zkušenými developery. Dnes jsou ve fondu tři projekty: Bohdalecké kvarteto a Viladomy v Troji developeru JRD a Rezidence U Šárky developeru 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 kancléřský 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 poštou 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



Rezidence U Šárky, Prague 6 ■ Investor: RSJ Investments, Finep



Bohdalecké kvarteto, Prague 4
Investor: RSJ Investments, JRD

RSJ STRENGTHENING INVESTMENT into residences

It is building flats for hundreds of millions in a partnership with the developers JRD, Finep and YIT

The investment group RSJ is expanding its residential portfolio with two new development projects in cooperation with its new partner, the developer JRD: Bohdalecké kvarteto and Viladomy in Troja. RSJ Investments acquired a majority share in them this April. It placed them into the newly-opened Development III investment sub-fund (in the RSJ investment group), in which it has already co-financed the Rezidence U Šárky project from the Finep development company. Lukáš Musil, a member of the Board of Directors of RSJ Investments, told BW that investment into residential development should comprise 20% of the total real estate portfolio administered by RSJ investment group. The group has so far invested half of the 800 million crowns of equity that the sub-fund has earmarked for investment into residential projects and now it is negotiating about other opportunities. In 2018 it entered Slovakia and it is also considering expanding to Poland. Entry to the rental housing sector is also a possibility.

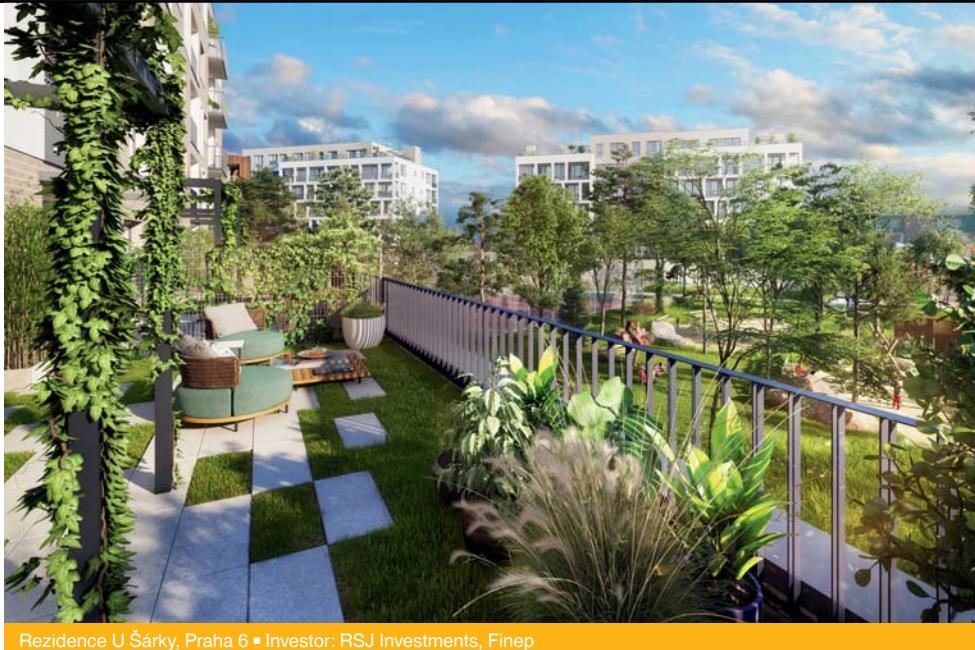
This spring, the RSJ investment group entered into a partnership with another residential developer, JRD. It is currently developing two new projects in Prague, **Bohdalecké kvarteto** and **Viladomy** in Troja. To finance it, it has established a new sub-fund, **Development III**, which is oriented, according to Lukáš Musil, on residential projects in Prague in cooperation with experienced developers. Today there are three projects in the fund: Bohdalecké kvarteto and Viladomy in Troja from the JRD development company and **Rezidence U Šárky** from the developer **Finep**. RSJ is now negotiating with potential future partners about other investment opportunities. Apart from the projects in Prague, it is also interested in investing in Bratislava, where it is currently building the **Pradiareň office project**, **Zwirn multifunctional complex** and **Nuppu residential development** in cooperation with the Finnish developer **YIT**. These are part of the **Development II sub-fund**. “Based on the good experience with YIT Slovakia, we are now negotiating about possible cooperation with the Czech branch of YIT, which has more than ten years of

history on the local market,” stated Lukáš Musil. “It can generally be said that we are not against entering into other partnerships with strong and experienced developers in Prague.”

“We consider the residential sector to be perspective due to the high demand and low risk. Housing is one of the basic human needs. In Prague, there has long been a lack of flats and we cannot expect the situation to change in the next few years,” explained Lukáš Musil with regard to the reasons for the investors’ interest in the housing sector. “In the area of flats, RSJ investment group espouses a conservative pricing policy, where our financial model counts on a price level roughly 10% lower than today’s market average,” he explained.

Construction to begin on Bohdalecké kvarteto & Rezidence U Šárky this autumn

In November, RSJ is planning on launching the construction of two projects: Bohdalecké kvarteto with JRD and **Rezidence U Šárky** with



Residence U Šárky, Praha 6 ■ Investor: RSJ Investments, Finep

bytových domech. Z toho 75 jednotek je určeno k prodeji do osobního vlastnictví a 143 bytů bude **družstevních**. Realizace první fáze projektu podle návrhu české architektonické kanceláře **AIP Architekti** si vyžádá investici ve výši 1 miliardy korun. Lokalita nabízí již dnes velmi dobrou dopravní obslužnost tramvají i autobusy, které jsou **napojeny na trasu A metra ve stanici Vokovice**. Cesta do centra Prahy trvá 20 až 25 minut a pouhých 10 minut na letiště Praha-Ruzyně. Využit lze i blízký vlak; v budoucnu by měla být v území umístěna zastávka rychlodráhy Praha-Kladno. Přímo v lokalitě je plánováno také prodloužení tramvajové trati, u jejíž konečné stanice vznikne v rámci Rezidence U Šárky nová restaurace s venkovním posezením. Projekt počítá také s **prodloužením šáreckého lesoparku** a vysazením 500 stromů, keřů a další zeleně. **Do bytů, které jsou v prodeji v cenovém rozmezí 3,3–9 milionů korun, se budou moci budoucí obyvatelé začít stěhovat na přelomu let 2022 a 2023.**

Bohdalecké kvarteto – inspirace hudbou

Projekty, které RSJ Investments připravuje ve spolupráci s JRD, vzniknou **v Praze 4 – Michli** a v pražské Troji. Ta patří k nejoblíbenějším

rezidenčním lokalitám v Praze. K zahájení výstavby je blíže bytový dům Bohdalecké kvarteto, který svým názvem i architektonickým ztvárněním **odkazuje k nedalekému rodnému domu českého houslisty** a skladatele Jana Kubelíka. Projekt je **navržený studiem Podlipný Sladký architekti**.

Obytný soubor ve tvaru písmene L nabídne **režidenční část se 183 byty** dispozice 1+kk až 4+kk o rozloze až 110 m² a **pět retailových jednotek** určených pro obchody nebo služby. Většina bytových jednotek bude mít předzahrádku, balkon nebo terasu **s výhledem do bohdaleckého lesoparku** a zeleného vnitrobloku osazeného vzrostlými stromy. Parkování bude zajištěno v podzemních podlažích s kapacitou 148 parkovacích míst, a k dispozici bude také 18 venkovních stání.

Jméno projektu daly čtyři z pláště vystupující prosklené věže, které evokují klávesy, ale i konkrétní historie lokality. „Bohdalecké kvarteto zde bude stát jako dobře sladěné hudební těleso komfortu, nejvyšší náročnosti na zdravé bydlení, ekologie a architektonického řešení,“ uvedl developer.

V souladu se strategií JRD bude projekt splňovat **parametry energeticky pasivního standardu** a bude vybavený moderními technologiemi včetně automatického systému řízeného větrání s rekuperací tepla. K výraznému snížení energetické náročnosti dále přispěje použití kvalitních izolačních materiálů. Byty v projektu Bohdalecké kvarteto jsou již v prodeji a Lukáš Musil uvádí, že v současné době zbývá v nabídce méně než polovina. Výstavbu plánují JRD a RSJ zahájit letos na podzim, **s dokončením se počítá za dva roky**.

Viladomy v Troji

Design Viladomů v Troji, které vyrostou na letos developerem zakoupeném pozemku **poblíž viniční usedlosti Hrachovka**, by společnost JRD ráda svěřila architektům ze studia SYNC. Projekt bude i díky lokalitě patřit **spíše do kategorie luxusního bydlení**. Zatím je v raném stadiu plánování, developeri nicméně věří, že se podaří jej zkolaudovat do roku 2024.

Další investice v hledáčku

V současné době **zvažuje investiční skupina RSJ** podle slov Lukáše Musila také **vstup do sektoru nájemního bydlení**, na jehož finančování a správu **plánuje založit další podfond**. „Nebránili bychom se expanzi do nájemního segmentu, ani na nové trhy, konkrétně na Slovensko a do Polska,“ dodává.

Realitní investice RSJ Investments se ale rozhodně neomezují pouze na oblast bydlení. **V hledáčku** má skupina také **příležitosti v sektoru kanceláří a logistiky**. „Máme zájem připojit do našeho portfolia i další výnosovou nemovitost; předpokládáme rovněž mírnou korekci trhu,“ nastíní Lukáš Musil. **V současné době** má RSJ Investments v podfondu Real Estate zařazenu např. **ikonickou administrativní budovu Enterprise** s 30 000 m² moderních kanceláří u dálnice D1 na pražské Pankráci, v podfondu Real Estate II nákupní centrum **Pivočar Děčín** a v podfondu Property **luxusní hotelový resort na ostrově Zanzibar** u východního pobřeží Afriky – **Zuri Zanzibar**.



Finep. Rezidence 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 Rezidence 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 Podlipný 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.