



A large, modern, curved building complex with multiple stories and a green roof, set against a clear sky. In the foreground, there is a circular inset showing a woman walking on a path through landscaped gardens. The inset contains the text "ORGANICA SPACE FOR LIFE" and the website "ORGANICAOSTRAVA.CZ". To the right of the inset, the word "CONTERA" is visible.

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



Passerinvest

HAVEL & PARTNERS
USPĚCH SPOJUJE

PENTA
REAL ESTATE

REDSTONE
REAL ESTATE



SEGRO

Deloitte.

108
REAL ESTATE AGENCY



BLUEHOUSE

fastav
DEVELOPMENT

SCHÜCO

CENTRA®

InterCorporation

RSJ NAKUPOVALA v Česku i na Slovensku: získala nemovitosti za miliardy a představuje nové fondy pro kvalifikované investory

Investiční skupina RSJ akceleruje své aktivity na českém a slovenském trhu. V krátké době otevří už druhý podfond kvalifikovaných investorů zaměřený na segment průmyslu a logistiky a nové fondy představila také pro komerční aktiva a rezidence. Do výnosových nemovitostí a developerských projektů napříč realitním spektrem investovala RSJ jen



Lukáš Musil, člen představenstva investiční skupiny RSJ

v posledním půlroce z vlastního kapitálu přes 80 milionů eur: prémiová kancelářská budova Pradiareň 1900 v Bratislavě, rezidence Vesí v pražské Hostivaři, bytový areál u plánované stanice metra Libuš a logistickej park v Hradci Králové na hlavním dálničním tahu, to je jen krátký výčet z letošních akvizic skupiny, která se netají ambiciozními expanzními plány. Současně posiluje RSJ oblast developmentu, kde dnes spolu s partnery připravuje a staví přes 1 700 bytů a cca 125 000 m² výrobních a distribučních prostor. Ty již přilákaly nadnárodní giganty zvučných jmen: např. německý Jungheinrich či americký Amazon.

„Věříme v logistiku a v tomto sektoru chceme nadále posilovat. Podobně jsme přesvědčeni, že rezidenční development, i přes současné zdražování cen energií a hypoték, dává smysl. V projektu Vesí s YIT máme poloviční podíl, v Libuši, kterou připravujeme s developerem JRD, nadpoloviční. A Pradiareň je unikát, jde o nádhernou stavbu, která nám přirostla k srdci. Jako trofejní nemovitost ji plánujeme držet dlouhodobě,“ popisuje současnou strategii Lukáš Musil, člen představenstva investiční skupiny RSJ.

Pradiareň ve fondu RSJ

Naposledy nakupovala RSJ v centru Bratislavы. Koupě 50% podílu JV partnera YIT Slovakia v citlivě zrekonstruovaném objektu **Pradiarně 1900** v lokalitě Mlynské nivy byla rozhodnutím na poslední chvíli, přiznává Lukáš



Trofejní kancelářskou nemovitost Pradiareň 1900 v moderním centru Bratislavы umístila investiční skupina RSJ do investičního fondu Real Estate IV ■ Zdroj: RSJ Investments

RSJ PURCHASING in Czech Republic and Slovakia: it acquired property for billions and presented new funds for qualified investors

The investment group RSJ is accelerating its activity on the Czech and Slovak markets. In a short time, it will be opening its second sub-fund for qualified investors focused on the industrial and logistics segment and it also introduced new funds for commercial assets and residences. In the last half-year alone, RSJ invested more than EUR 80 million of its equity in income properties and development projects across the real estate spectrum: the prime office building Pradiareň 1900 in Bratislava, the Vesi residence in Prague-Hostivař, a complex of flats by the planned Libuš metro station and a logistics park in Hradec Králové on the main motorway, this is only a short list of this year's acquisitions by the group, which makes no secret of its ambitious expansion plans. At the same time, RSJ is bolstering its development plans, where today, together with partners, it is preparing and building over 1,700 flats and about 125,000 m² of manufacturing and distribution space. These have already attracted multinational giants with big names, e.g., Germany's Jungheinrich and America's Amazon.

"We believe in logistics and we want to continue to get stronger in this sector. Similarly, we are convinced that residential development, despite the current increase in energy prices and mortgages, makes sense. We have a 50% share in the Vesi project with YIT, and more than half in Libuš, which we are preparing with the developer JRD. And Pradiareň is unique. It is a wonderful building that we have grown fond of. As a trophy property, we plan to hold it for the long term," stated Lukáš Musil, a member of the Board of



Pradiareň 1900, Bratislava – the trophy office asset was moved by RSJ Investments into the newly-established Real Estate IV Investment Fund

Directors of the investment group RSJ, describing the current strategy.

Pradiareň in the BSJ Fund

RSJ was last shopping in the centre of Bratislava. The purchase of a 50% share of the JV partner YIT Slovakia in the sensitively reconstructed **Pradiareň 1900 building** in the locality of Mlynské nivy was a last-minute decision, Lukáš Musil admitted. A competition was announced for the sale of the building, but in the end, thanks to the decision of the investors, RSJ moved it all into the newly-established **Real Estate IV investment fund**. "Pradiareň 1900 represents our entry into the Slovak market of income properties. It is a unique, listed industrial building that has a genius loci and completes the story of the newly-emerging Zwirn neighbourhood, which we are gradually creating together with YIT in the

former Cvernovka complex. Last but not least, it has an excellent mix of tenants, including such companies as **Microsoft**, **Takeda**, **YIT Slovakia** and **Erste**. Currently less than 10 % of the total 15,500 m² of leasable space is available," stated Lukáš Musil, a member of the Board of RSJ Investments. RSJ plans to complete the atmosphere of the neighbourhood with the placement of a statue that would allude to the industrial history of the site. The purchase of half of Pradiareň cost the group EUR 35 million.

Residences are also going up in the new neighbourhood and sales results suggest that there is interest in living in the wider centre of Bratislava. The first stage, **Zwirn I**, with 267 flats, which already has the carcase finished, can boast 80% pre-sales. RSJ is planning on building the part called Zwirn III, with 195 flats and non-residential prem-



Investiční skupina RSJ staví v partnerství s developerem YIT Slovakia v Bratislavě rezidenční komplex NUPPU zahrnující stovky nových bytů ■ Zdroj: RSJ Investments

Musil. Na prodej budovy byla vyhlášena soutěž, nakonec se ale díky rozhodnutí investorů RSJ stěhovala celá do nově založeného **investičního fondu Real Estate IV.** „Pradiareň 1900 představuje nás vstup na slovenský trh výnosových nemovitostí. Jedná se o unikátní, památkově chráněnou industriální budovu, která má genius loci a dotváří příběh nově vznikající čtvrti Zwirn, již v areálu bývalé Cvernovky postupně vytváříme společně s YIT. A v neposlední řadě má vynikající skladbu nájemců, mezi nimiž můžeme jmenovat firmy jako **Microsoft, Takeda, YIT Slovakia** nebo **Erste**. Volných je v současné době méně než 10 % z celkových 15 500 m² pronajímatelných ploch,“ vypočítává Lukáš Musil, člen představenstva RSJ Investments. Atmosféru čtvrti plánuje RSJ dokreslit umístění sochy, která by odkazovala na industriální historii lokality. Odkup polovičního podílu v Pradiarni přišel skupinu na 35 milionů eur.

Nová čtvrť se rozrůstá také o rezidence a výsledky prodejů naznačují, že o bydlení v širším centru Bratislavě je zájem. První etapa, **Zwirn I** s 267 byty, která má již dokončenu hrubou stavbu, se může chlubit 80% předpro-

daností. Jako druhou fazu plánuje RSJ postavit část nazvanou Zwirn III se 195 byty a nebytovými prostory určenými rovněž k prodeji. Stavba již byla zahájena a její součástí je i 13podlažní kancelářská budova Zwirn Office s 9 600 m² plochy, kde budou k prodeji jednotlivé kancelářské jednotky finálním uživatelům. Jako poslední pak přijde na řadu nejrozsáhlejší porce, Zwirn II, s více než 350 byty. S týmž developerem staví investiční skupina RSJ v Bratislavě také projekty **Nuppu**, včetně **Nuppu Magnolie**, a Lukáš Musil se netají tím, že by skupina měla zájem o další investice do rezidenčního developmentu na Slovensku.



Do stadia realizace dospěl luxusní projekt Bella Vista v pražské Troji, který staví investiční skupina RSJ v joint venture s developerem JRD ■ Zdroj: RSJ Investments

Investice do rezidencí

Portfolio rezidenčních projektů v Česku se letos rozrostlo o podíly ve dvou developerovských projektech zařazených do **podfondu Development III**. Jedná se o komplex pěti bytových domů Vesi Hostivař, který buduje od loňského developeru YIT Česká republika v Praze 10, a bytový projekt u budoucí stanice metra D Libuš, který vznikne v režii společnosti JRD.

Vesi Hostivař vyrůstá v areálu bývalé pily Kaplan podél ulice K Jezeru podle návrhu pražského architektonického ateliéru Hlaváček & partner. RSJ vstoupila do projektu v březnu 2022, kdy výstavba pokročila již do úrovně 1. nadzemního podlaží. Rezidence v sousedství lesoparku a vodní nádrže Hostivař, která je oblíbeným výletním cílem Pražanů, jdou rychle na odbyt: už v době uzavření akvizice bylo předprodáno 30 procent z celkových 208 bytů.

Investiční skupina RSJ získala letos i většinový podíl v projektu, který přímo u plánované stanice metra D, v dynamicky se rozvíjející lokalitě **Praze-Libuši**, postaví JRD Development. Developerský projekt, který je dnes v počátečním stadiu návrhu studie a výběru architekta, naváže na předchozí aktivity developera v lokalitě. Pozemek při ulici Novodvorská je určený pro bytovou výstavbu s možností umístění komerčních prostor v parteru; nová výstavba nahradí chátrající parkovací dům a společně s dvěma stávajícími bytovými domy vytvoří klidný zelený vnitroblok. Celková investice má dosáhnout 1,5 miliardy korun.

Z Prahy do regionů

Vedle akvizic pokračuje skupina i ve výstavbě svých stávajících bytových projektů: **Rezidence u Šárky** v Praze 6 s developerem Finep, **Bohdaleckého kvarteta** v pražské Michli ve spolupráci s JRD a do stadia realizace dospěl i luxusní projekt **Rezidence Bella Vista v pražské Troji** v režii téhož developera. Komorní komplex nabídne pouze 26 exkluzivních rezidencí



Zwirn – the new city quarter in Bratislava – under construction ■ Developer: YIT Slovakia/RSJ Investments

ises also intended for sale, as the second stage. The construction has already begun and it includes a 13-storey office building, Zwirn Office, with 9,600 m² of space, where the individual office units will be sold to the final users. The most extensive section, Zwirn II, with more than 350 apartments, will be the last in line. The RSJ investment group is also building the **Nuppu** project in Bratislava with the same developer, including **Nuppu Magnolia**, and Lukáš Musil has made no secret that the group would be interested in further investments in residential development in Slovakia.

Investment in residences

The portfolio of residential projects in the Czech Republic has grown this year with shares in two development projects included in the **Development III sub-fund**. These are a complex of five blocks of flats named Vesi Hostivař, which has been under construction by the developer YIT Česká republika in Prague 10 since last year, and a residential project that will be going up under the direction of JRD by the future Libuš metro station on the D line.

Vesi Hostivař is going up in the complex of the former Kaplan sawmill along K Jezeru Street according to a design by the Prague architectural studio Hlaváček & partner. RSJ entered the project in March 2022, when construction had already progressed to the first above-ground floor. The residences in the neighbourhood of the Hostivař forest park and water reservoir, which is a popular destination for Prague residents, is going fast: even when the acquisition was concluded, 30 percent of the total 208 apartments were pre-sold.

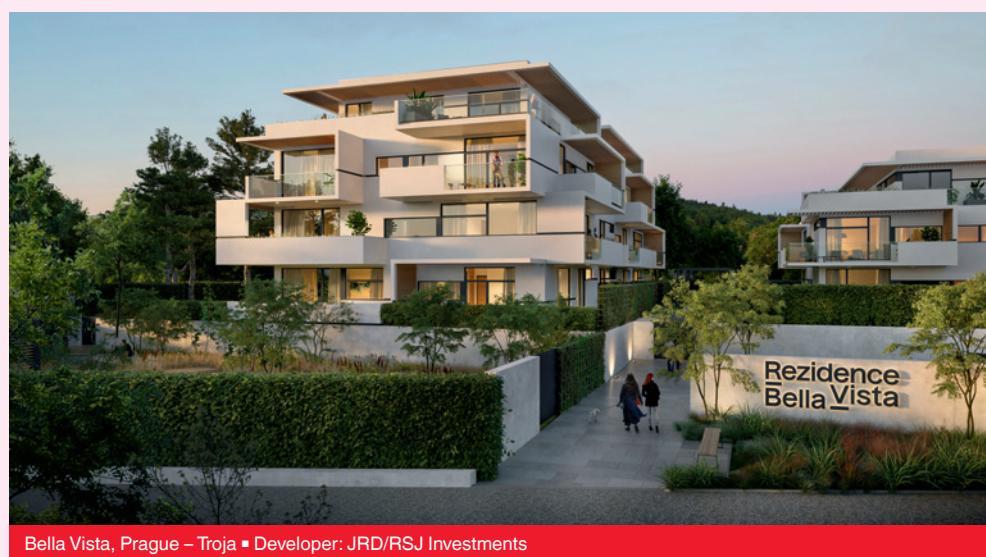


Vesi Hostivař, Prague 10 – RSJ Investments acquired the 50% share in the residential project Vesi Hostivař in Q1/2022
Developer: YIT/RSJ Investments

This year the RSJ investment group also gained a majority share in a project that will be built by JRD Development right by the planned D-line metro station, in the dynamically developing location of **Prague-Libuš**. The development project, which is now at the initial stage of the study design and the choice of architect, will follow the developer's previous activities in the locality. The land on Novodvorská Street is designed for residential construction with the possibility of placing commercial space on street level; the new construction will replace the dilapidated car park and together with two existing blocks of flats will form a peaceful green courtyard. The total investment is expected to reach CZK 1.5 billion.

From Prague to the regions

In addition to the acquisitions, the group is also continuing with the construction of its existing residential projects: **Rezidence u Šárky** in Prague 6 with the developer Finep, **Bohdalecké kvarteto** in Prague-Michle in cooperation with JRD and the luxury project **Rezidence Bella Vista in Prague-Troja** under the direction of the same developer has reached the construction phase. The intimate complex will offer just 26 exclusive residences in a premium location close to the zoo. "In the future we would like to expand our scope and implement projects of affordable housing," stated Lukáš Musil. "The



Bella Vista, Prague – Troja ■ Developer: JRD/RSJ Investments



Průmyslový park v Chomutově, který po svém dokončení bude zahrnovat 90 000 m² pronajímatelných prostor, přilákal německého výrobce Jungheinrich a americký Amazon. Další průmyslový park chystá investiční skupina RSJ spolu s developerem Panattoni v Hradci Králové

v prémiové lokalitě a v těsné blízkosti zoologické zahrady. „Do budoucna chceme rozšířit náš záběr a realizovat i projekty dostupného bydlení,“ uvádí Lukáš Musil. „Rozhodujícím kritériem pro výběr lokality je především dobrá dopravní dostupnost Prahy. Zajímají nás tedy například Kladno, Tábor, Písek, Beroun, Benešov, z krajských měst Plzeň, Hradec Králové, Pardubice nebo Jihlava. S partnerem, s nímž bychom mohli realizovat více investic, připravujeme nyní náš pilotní projekt v regionech.“

Na vlně logistiky – Do Chomutova míří Amazon

Paralelně s výstavbou bytů se RSJ intenzivně věnuje také oblasti logistického developmента. V partnerství s developerem Panattoni skupina rozvíjí zatím dva logistické parky, u Chomutova a nově u Hradce Králové.

Výstavba Panattoni Parku Chomutov North u obce Jirkov vzdálené 7 km od Chomutova, který má rozlohu 90 000 m² ve dvou budovách, začala letos v lednu pracemi na průmyslové hale o roz-

loze 37 000 m² pro německého dodavatele manipulační techniky, firmu **Jungheinrich**. Zároveň byla zahájena realizace 15 000 m² v druhé, větší hale, pro americký gigant v oblasti online prodeje **Amazon**. Prostory hodlá firma využívat na výrobu a potisk triček a doplňků na zakázku. „Větší halu s celkovou pronajímatelnou plochou 53 000 m² budeme realizovat po částech. Nyní se staví pro Amazon, kde předpokládáme dokončení letos v říjnu. Infrastruktura je již realizována a díky tomu můžeme nabídnout jedinečný prostor 38 000 m² pod jednou střechou v dnešní době v rekordním čase 6–9 měsíců,“ popisuje Musil. Lokalita s vynikajícím napojením na dálnice D7, D8 a D6 je podle něj atraktivní jak pro firmy z oblasti e-commerce, tak pro výrobce, pro něž je klíčová dobrá dostupnost na německý trh.

Logistic Development II – Logistická aktiva za 100 milionů eur

Nově založený podfond Logistic Development II vznikl paralelně s investicí do projektu logistického parku ve Smiřicích na Hradecku, situovaného u nového úseku dálnice D11 ve směru přes

Náchod do Polska. Ve spolupráci s Panattoni tu plánuje RSJ vybudovat moderní halu o rozloze 35 000 m². „Fond by měl mít kapacitu zhruba 25–30 milionů eur vlastního kapitálu, mohli bychom tedy do fondu umístit ještě dvě až tři další investice,“ vypočítává Lukáš Musil. Fond s očekávanou výkonností nad 10 % chce investiční skupina RSJ naplnit do konce letošního roku. „Vývoj logistického sektoru hodnotíme nadále pozitivně, zpomalení neočekáváme,“ uvádí Musil. „Výrazným impulzem bude podle našeho názoru přesun výroby zpět do Evropy, který započal již v době pandemie, která odhalila zranitelnost mezinárodních distribučních kanálů. Další relokace si pravděpodobně vyžádá situace na Ukrajině a v Rusku.“

Kromě stávající výstavby bytů a skladovacích a průmyslových prostor se investiční skupina RSJ rozhlíží i po dalších příležitostech. Posilovat by do budoucna mohl také podíl výnosových nemovitostí, které jsou zatím v portfoliu zastoupeny kancelářskou budovou **Enterprise** na Pankráci, nákupním centrem **Pivovar Děčín**, **Pradiarní 1900** v Bratislavě a hotelovým resortem **Zuri Zanzibar** v Africe.

Zuri Zanzibar čeká expanze a prodej

Luxusní rekreační resort z podfondu RSJ Property vykázal podle Lukáše Musila v posledních dvou sezónách velmi pozitivní výsledky, a to i v období pandemie. Letos se jeho obsazenost pohybuje nad 80 %. Ceny za pokoj vzrostly meziročně o více než 10 %. RSJ proto zajišťuje stavební povolení na druhou fázi, která bude zaměřena na rodiny s dětmi. „Počet bungalovů se zvýší z 56 na 80 a přibude také dětské hřiště a bazén pro děti,“ popisuje. „Výhodou je, že máme hotelovou veškerou infrastrukturu a nebude potřeba ji rozšiřovat. Výstavba ani samotný provoz „family zóny“ nebude v žádném případě rušit hosty stávajícího resortu.“ Skupina podle něj zvažuje také variantu prodeje luxusního areálu na jihozápadním pobřeží Afriky a očekává, že nabídka osloví především potenciální investory z oblasti Blízkého a Středního východu.

decisive criterion for the selection of a location is mainly good transport accessibility to Prague. We are interested, for example, in Kladno, Tábor, Písek, Beroun, Benešov, or from the regional cities Plzeň, Hradec Králové, Pardubice and Jihlava. We are currently preparing our pilot project in the regions with a partner with which we could make more investments."

On the wave of logistics – Amazon is heading to Chomutoy

In parallel with the construction of flats, RSJ is also intensively engaged in the area of logistics development. So far, in partnership with the developer Panattoni Group, it has been developing **two logistics parks**, near Chomutov and newly near Hradec Králové.

The construction of **Panattoni Park Chomutov North** by the town of Jirkov, 7 km from Chomutov, with an area of **90,000 m²** in two buildings, started this January with work on an industrial hall of 37,000 m² for the German supplier of handling equipment, **Jungheinrich**. At the same time, the construction of 15,000 m² was launched in the second, larger hall for the American giant in the area of online sales, **Amazon**. The company intends to use the premises for the production and printing of T-shirts and accessories on demand. "We will be constructing a larger hall with a total leasable area of 53,000 m² in parts. It is now being built for Amazon, where we expect it to be completed this October. The infrastructure has already been implemented, thanks to which we can offer a unique space of 38,000 m² under one roof these days in a record time of 6–9 months," Musil explained. According to Musil, the location, with an excellent connection to the D7, D8 and D6 motorways, is attractive for both e-commerce companies and manufacturers for whom good accessibility to the German market is key.

Logistic Development II – logistics assets for 100 million euros

The newly-established Logistic Development II



Zuri Zanzibar – the luxury holiday resort is expected to be expanded and sold ■ Source: RSJ Investments

sub-fund was created in parallel with the investment in the logistics park project **in Smiřice in the Hradec Králové region**, situated by the new section of the D11 motorway through Náchod to Poland. In cooperation with Panattoni, RSJ is planning on building a modern **hall with an area of 35,000 m²**. "The fund should have a capacity of around EUR 25–30 million of equity, so we could place two or three additional investments in the fund," said Lukáš Musil. The RSJ investment group wants to fill the fund, with an expected performance above 10 %, by the end of this year. "We continue to assess the development of the logistics sector positively; we do not expect a slowdown," Musil said. "In our opinion, the shift in production back to Europe, which already started during the pandemic, which exposed the vulnerability of international distribution channels, will be a major impulse. The situation in Ukraine and Russia will also probably require a further relocation."

In addition to the existing construction of flats and storage and industrial premises, the investment group RSJ is also looking at other opportunities. The share of income properties, which are currently represented in the

portfolio by the **Enterprise** office building in Pankrác, the **Pivovar Děčín** shopping centre, **Pradiareň 1900** in Bratislava and the **Zuri Zanzibar** resort hotel in Africa, could also be strengthened in the future.

Zuri Zanzibar to be expanded and sold

According to Lukáš Musil, the luxury holiday resort from the RSJ Property sub-fund has shown very positive results in the last two seasons, even during the pandemic period. This year, its occupancy is above 80 %. Prices per room rose by more than 10 % year-on-year. RSJ is therefore arranging the building permit for the second stage, which will focus on families with children. “The number of bungalows will increase from 56 to 80 and a playground and pool for children will also be added,” he described. “The advantage is that we have all the infrastructure ready and there will be no need to expand it. Neither the construction nor actual operation of the “family zone” will in any way disturb the guests of the existing resort.” according to Musil, the group is also considering the option of selling the luxury complex on the south-east coast of Africa and expects the offer to appeal primarily to potential investors from the Middle East region.