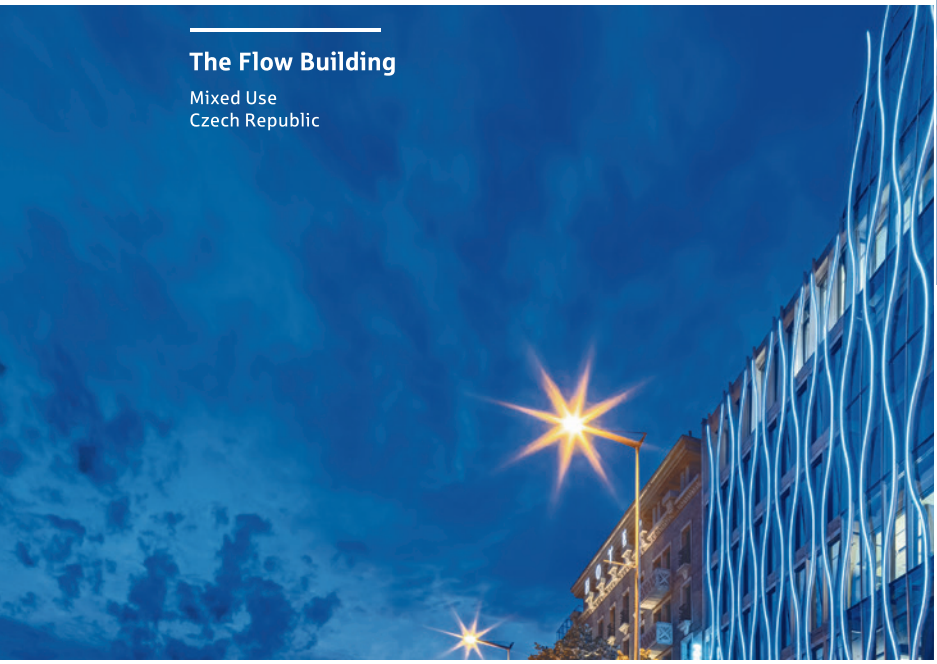
Czech-English
4 issues per year: Issue 4, December 2023

CZECH AND SLOVAK MARKET

# BUILDING WORLD magazine

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

ctp · HAVEL & PARTNERS ÚSPĚCH SPOJUJE · J&T REAL ESTATE · REDSTONE REAL ESTATE · UNITREX · PENTA REAL ESTATE · MVGM · SEGRO
Deloitte. · fastav DEVELOPMENT · CENTRA® · bpd development · heroal · SCHÜCO · rilancio® · InterCora



**The Flow Building**

Mixed Use
Czech Republic

Helaba

**LIXA**
Office
Poland

**€ 82,200,000**

COMMERZ REAL

**Chmielna 89**
Office
Poland

**€ 60,000,000**

**Varso Place**
Office
Poland

**€ 475,000,000**

**Residential Portfolio**

Poland

**PLN 230,000,000**

Resi 4 Rent

**Churchill Square**
Office
Czech Republic

**€ 105,300,000**

ČMN CEH

**Dock I-V**
Office
Czech Republic

**€ 190,000,000**

CRESTYL

**Logistics Portfolio**

Poland

**€ 129,000,000**

Accolade

**Main Point Pankrac**
Office
Czech Republic

**€ 79,000,000**

mintinvestments

## Higher returns through bespoke solutions.

As your partner in national and international markets in real estate business, we are the experts for your bespoke financing solutions, we give your project the drive it needs to succeed – competently, reliably and over the long-term.

**Values with impact.**

# LÍDR ADVOKÁTNÍHO TRHU

v České republice i na Slovensku

# ABSOLUTNÍ VÍTĚZ

soutěže Právnická firma roku 2023 v ČR

# VÍTĚZ KATEGORIE

DEVELOPERSKÉ A NEMOVITOSTNÍ PROJEKTY
V ROCE 2022 A 2023

# OBSAH

www.buildingworld.cz

BUILDING WORLD magazine


**Investment**

Český investiční rok končí významnými transakcemi 6–9

**Development**

Nový Rohan: J&T vybuduje u Vltavy čtvrť pro tisíce lidí za 15 miliard 10–17

**Office**

Ostravská Organica mezi nejlepšími kancelářskými budovami v Česku 18–23

V sousedství galerie Eurovea v Bratislavě vyroste multifunkční projekt Ganz House 24–27

Penta Real Estate dokončila nákup ČSAD Praha holding, největší akvizici v historii firmy 28

**Shopping Centres**

V Olomouci se rodí multifunkční čtvrť Šantovka District 30–37

Gastronomické trendy a inovace v srdci Ostravy určuje Forum Nová Karolina 38–39

InterCora – královna českých a slovenských retail parků slaví 30. výročí a otevření plzeňského obchodního centra Alice 40–45

Karlovarské obchodní centrum Varyáda čeká renovace a rozšíření, předpokládaná investice se vyšplhá na 40 milionů eur 46–48

**Právo/Law**

Rezervační poplatky při koupi nemovitostí již spotřebiteli nemohou propadnout 50–55

**Finance**

Podnikáte v eurech? Rok 2024 přináší pro oblast realit novinku: účtovat bude možno i v cizí měně 56–61

**Residential**

Horizon Holding chystá 228 nových bytů nedaleko Invalidovny 62–65

MS-INVEST postaví v pražských Satalicích, na Chodově a v Řeporyjích přes 300 bytů a rodinných domů 66–69

Na pražských Lužinách vyrůstají dvě patnáctipodlažní rezidenční věže 70–73

Obytný soubor Bohdalecké kvarteto 74–75

**Logistics and Industry**

Ungelt Group vstupuje na trh průmyslu a logistiky 76–78

Panattoni má v Česku ve výstavbě 375 000 m², příští rok spustí pět nových projektů 80–85

Dm drogerie obsadí 21tisícovou halu v Prologis Parku Ostředek 86–89

Logicor zahajuje výstavbu průmyslového a skladovacího parku Příšovice 90–92

**Facility management**

Rilancio: Facility management pod vlajkou ESG 94–99

CENTRA a.s.: Bydlení bez starostí – Správa rezidenčních nemovitostí v době udržitelnosti a digitalizace 100–105

**Faces**

Jubilejní 25. ročník BEST OF REALTY zná vítěze: O realitní Oscary se utkalo rekordních 80 projektů 106–111

PŘEDPLATNÉ rok 2024 | 2025 SUBSCRIPTION year 2024 | 2025 ON www.buildingworld.cz 4 Issues 1 000 Kč + DPH

www.buildingworld.cz www.buildingworld.cz www.buildingworl

Šantovka District

# Měníme tvář Olomouce

Developed by

REDSTONE
REAL ESTATE

# CONTENTS

www.buildingworld.cz

BUILDING WORLD magazine


**Investment**

The Czech investment market closes with major deals in 2023 6–9

**Development**

Nový Rohan: J&T to build a new neighbourhood for thousands of people by the Vltava River for 15 billion crowns 10–17

**Office**

Ostrava's Organica among the best office buildings in Czechia 18–23

The multifunctional Ganz House will rise next to Eurovea in Bratislava 24–27

Penta Real Estate closes the purchase of ČSAD Praha holding, the largest acquisition in the firm's history 28

**Shopping Centres**

The multifunctional Šantovka District to go up in Olomouc 30–37

InterCora – the queen of Czech and Slovak retail parks celebrates its 30th anniversary and the opening of the Alice shopping centre in Plzeň 40–45

Renovations and expansion await Karlovy Vary's Varyáda shopping centre, with the projected investment reaching 40 million euros 46–48

**Law**

Reservation fees in property purchases by consumers can no longer be forfeited 50–55

**Finance**

Do you do business in euros? The year 2024 will be bringing something new for the real estate sector: accounting in a foreign currency 56–61

**Residential**

Horizon Holding is preparing 228 new flats near Invalidovna 62–65

MS-INVEST to build more than 300 flats and family houses in Prague's Satalice, Chodov and Řeporyje 66–69

Two fifteen-storey residential towers are being built in Prague-Lužiny 70–73

**Logistics and Industry**

Ungelt Group enters the industry and logistics market 76–78

Panattoni has 375,000 sqm under construction, five new parks to come in 2024 80–85

Dm drogerie takes 21,000 sqm hall in Prologis Park Ostředek 86–89

Logicor starts construction on Logicor Park Příšovice 90–92

**Facility management**

Rilancio: Facility management under the banner of ESG 94–99

CENTRA a.s.: Worry-free living

The management of residential properties in the era of sustainability and digitalisation 100–105

**Faces**

The jubilee 25th annual BEST OF REALTY has its winners

A record 80 projects competed for the real estate Oscars 106–111

PŘEDPLATNÉ rok 2024 | 2025 SUBSCRIPTION year 2024 | 2025 ON www.buildingworld.cz 4 Issues 1 000 Kč + DPH

www.buildingworld.cz www.buildingworld.cz www.buildingworl

Deloitte.

# Na jednoduché věci nás nepotřebujete

**Real Estate** *by Deloitte*

Investment | Tax | Legal | Audit

**www.deloitte.cz/REport**

© 2022 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.

Penta Real Estate dokončila v prosinci 2023 akvizici společnosti ČSAD Praha holding, spolu s autobusovým nádražím Florenc tak získala i několik budov v centru Prahy a strategické pozemky pro další development

V rámci akvizice společnosti ČSAD Praha holding se portfolio Penty rozrostlo rovněž o kancelářskou budovu Bastion Florenc, která je situována na pomezí Prahy 1 a Prahy 8

# ČESKÝ INVESTIČNÍ ROK končí významnými transakcemi

## Oživení se očekává ve druhé polovině roku 2024

***Jak uvádí poradenská společnost CBRE, v příštím roce by mohlo dojít k nárůstu objemu investic o zhruba 15 %. Jedněmi z nejvýznamnějších obchodů roku 2023 jsou prosincové akvizice společnosti Penta Real Estate zahrnující nemovitosti ČSAD Praha holding na Florenci v centru Prahy nebo brownfield ČKD ve Vysočanech (v JV s Kaprain Group). Objem investic za období prvních tří kvartálů dosáhl podle poradců Colliers a Savills přibližně 953–983 milionů eur. Od ledna do začátku prosince se proinvestovalo 1,23 miliardy eur, uvedli poradci Knight Frank. Majoritní podíl si drží s 50% podílem maloobchod. Investice do kanceláří zaznamenaly oživení i díky prodeji budovy Via Una v Praze 1, jíž získal za víc než 90 milionů eur od Commerz Real fond Trinity Bank. Brzy poté následoval prodej budovy City Point v Praze 4 ze strany Amundi provozovateli servisovaných kanceláří WorkLounge za téměř 19 milionů eur. V prosinci pak investor ČMN dokoupil další čtvrtinový podíl v kancelářském komplexu Churchill Square v Praze 2 od libanonského holdingu CFH za 41 milionů eur. Posledních 25 % plánuje získat do konce roku 2024. Penta získává v rámci letošních akvizic několik budov v centru města i rozsáhlé pozemky pro budoucí development v nejžádanějších lokalitách Prahy. Jak uvedly Colliers a CBRE, celkový letošní investiční objem by mohl překonat 1,2–1,3 miliardy eur. V další oživení věří většina hráčů na českém trhu ve druhé polovině roku 2024.***

### Penta čeří trh – nakupovala v centru Prahy, na Florenci, v Karlíně i na Smíchově

Nejvýznamnější transakcí posledního kvartálu 2023 je akvizice developerské společnosti **Penta Real Estate**, která dokončila nákup platformy **Rextim holding, pod niž spadá i ČSAD Praha holding**. Díky uzavřenému obchodu získává Penta budovy a pozemky autobusového **nádraží Florenc**, ale také např. již dokončenou budovu **Bastion Florenc**, objekty **Křižíkova 2 a 4** a **několik historických budov v centru Prahy** – včetně **nemovitosti na křižovatce Opletalovy a Washingtonovy** ulice či budovy **hotelu Perla**. Součástí obchodu jsou i rozsáhlé pozemky na Florenci a v sousedství velkých rozvojových území Rohanského ostrova v Karlíně či Nádraží Smíchov v Praze 5.

V prosinci **Penta** také oznámila, že **vstupuje** do vysočanského **brownfieldu ČKD Kompresory** v Praze 9, který získala ve 3. kvartálu Kaprain Group od společnosti Howden. Ve společném podniku s Kaprain Group bude mít Penta Real Estate 40% podíl.

### ČR v kontextu CEE

Jak uvádí Knigt Frank, v období od ledna do začátku prosince se v ČR proinvestovalo 1,23 milionu eur. Kumulativní objem investic za první tři kvartály činil podle Savills 983 milionů eur, což je o 42 % méně, než pětiletý průměr a o 29 % nižší hodnota, než ve stejném období roku 2022. Jak upozorňuje Omar Sattar, Head of Investments pražské pobočky Colliers, výsledky je nutno vnímat v kontextu celé střední Evropy, kde byly letošní hodnoty jedněmi z nejnižších v historii. „Přestože v ČR byl zaznamenán pokles transakčního objemu, v porovnání se sousedními zeměmi jako Slovensko a Polsko nebyl propad zdaleka tak prudký. Zatímco v ČR došlo k poklesu zhruba o 30 %, na ostatních trzích to bylo o více než 60–70 %.“

**Nejaktivnějším sektorem** byl v prvních třech kvartálech 2023 **maloobchod**. Podle Savills se na celkových číslech podílel 52 %, tj. 507 miliony eur, což představuje 47% meziroční nárůst. K prvenství pomohly maloobchodu dvě významné transakce uzavřené v první polovině roku, konkrétně prodeje **portfolia Trei** a **Paláce Pardubice**, které se podle

The acquisition of Via Una (Na Příkopě 33) in Prague 1 by Trinity Bank is the largest deal of Q3/2023

Penta Real Estate acquired a 40 % share in ČKD Kompresory brownfield in Prague--Vysočany in Q4/2023

# THE CZECH INVESTMENT MARKET closes with major deals in 2023

## Recovery expected to wait until second half of 2024

***As reported by CBRE, investment volumes could increase by some 15 % next year. Among the most significant deals of 2023 are the December acquisitions of Penta Real Estate in Florenc in the center of Prague (including properties of ČSAD Praha holding) and the ČKD brownfield in Vysočany (in a JV with Kaprain Group). According to Colliers and Savills, Czech investment in the Q1–Q3 period reached some EUR 953 to EUR 983 million. From January to the beginning of December, some EUR 1.23 billion was traded, Knight Frank consultants said. Retail led volumes for the year, accounting for some 50% of volumes. A resurgence in offices came with the sale of the Via Una building by Commerz Real to Trinity Bank, valued at over EUR 90m. The sale of City Point by Amundi to WorkLounge for almost EUR 19 million followed soon after. In December, ČMN acquired another 25 % share of the Churchill Square office complex from the Lebanese holding CFH for EUR 41 million. It plans to acquire the final 25 % share in 2024. As part of this year's acquisitions, Penta is acquiring several buildings in the city center as well as large plots of land for future development in the most desirable locations in Prague. As stated by Colliers and CBRE, this year's total investment volume could exceed 1.2–1.3 billion euros. Market players expect a recovery in the second half of 2024.***

**Penta covers the market – buys in central Prague, in Florence, Karlín and Smíchov**
The most significant transaction of the last quarter of 2023 is by developer **Penta Real Estate**, which completed the acquisition of the **Rextim holding platform, which also includes ČSAD Praha holding**. Thanks to the closed deal, Penta acquires the buildings and land of the Florenc bus station, but also, for example, the already completed **Bastion Florenc** building, **Křižíkova 2 and 4** and **several historic buildings in the center of Prague** – including **the property at the intersection of Opletalova and Washingtonova Streets** and the Perla Hotel building. The deal also includes extensive plots of land in Florence as well as in the neighbourhood of the large development areas of Rohanský ostrov in Karlín and the Smíchov station in Prague 5.

In December, **Penta** also announced its **entry** into the Vysočany **brownfield of ČKD Kompresory** in Prague 9, which Kaprain Group acquired in the 3rd quarter from Howden. Penta Real Estate will have a 40% stake in the joint venture with Kaprain Group.

### Czech Republic in the context of CEE

As stated by Knight Frank, volumes up to December reached some EUR 1.23 billion. Taken from Q1 to Q3, according to Savills, the cumulative investment volume stood at EUR 983 million, an amount 42 % below the five-year average and 29 % down from the same period in 2022. Values for the period by Colliers concur. As Omar Sattar, Head of Investments at Colliers in Prague points out, the Czech figures can be put in the context of CEE levels, which as a whole were among the lowest on record. "Although in CR there was a drop-off in sales closing, relative to some neighbouring countries, such as Slovakia and Poland, the fall-off wasn't as much. So that's about 30 % in CR while other markets had drops over 60–70 %."

**Retail** was the **most active sector** in Q1–Q3. According to Savills, it accounted for 52 % of the volume, or EUR 507 million, a 47% increase year-on-year. "Retail's strong performance was also reflected in the high number of deals completed in the first nine months of 2023, which doubled compared

Colliers prodaly za přibližně 220 milionů a 125 milionů eur. Kromě toho změnilo majitele i několik retailparků, z nichž největší byl **Retail Park Trutnov**, který koupil realitní fond **Fidurock od DRFG** ve 3. čtvrtletí. Na druhém místě v objemech stál kancelářský sektor se zhruba 24procentním podílem, což je podle Savills o 68 % méně než v loňském roce. Průmyslový sektor reprezentoval necelých 20 %.

Akvizice budovy **Via Una** (Na Příkopě 33) v Praze 1 fondem **Trinity Bank** byla s hodnotou přes **90 milionů eur** největší kancelářskou transakcí 3. kvartálu. Zrenovovaná nemovitost v centru Prahy bude zároveň novým sídlem banky. Další obchod s kancelářskými prostory byl oznámen v říjnu: Od společnosti Amundi získal budovu **City Point** na Pankráci v Praze 4 provozovatel servisovaných kanceláří **WorkLounge**. Amundi radila při prodeji nemovitosti s rozlohou 8 750 m² a hodnotou cca 450 milionů korun (**19 mil. eur**) skupina Mint Investments. Podle Savills, která zastupovala WorkLounge, přilákala za první tři kvartály nejvíce kancelářských investic Praha – prodalo se tu sedm kancelářských budov v celkové hodnotě přes 6,4 miliardy korun. V prosinci následoval prodej čtvrtinového podílu v nemovitosti **Churchill** u pražského Hlavního nádraží: Za zhruba **41 milionů eur** (1 miliardu korun) ho koupila **ČMN** od libanonského holdingu CFH, čímž se stala většinovým vlastníkem. Josef Eim, spolumajitel ČMN uvedl, že zbývajících 25 % plánují koupit do konce roku 2024. Rozsáhle akvizice oznámila v prosinci i Penta s tím, že jde o největší obchod v historii skupiny.

Jak doplňuje Lenka Šindelářová, Head of Research společnosti Knight Frank, mezi kancelářské budovy, s nimiž se v průběhu roku 2023 také obchodovalo, patří např. **Kuta Centrum v Praze 4**, budovy **Solitaire a Truhlářská** v Praze 1, karlínský **Rohan Business Center**, **Zirkon Office Center** v Praze 8 a **brněnské nemovitosti Moravské náměstí 8 a Rašínova 7**.

Dominantní postavení si v ČR drží **tuzemský kapitál**. Rostoucí význam českého kapitálu potvrdily i prosincové akvizice Penty. Podle dat Colliers a Knight Frank stáli čeští investoři v Q1–Q3 za 80 % celkového investičního objemu a za přibližně dvěma třetinami realizovaných transakcí. Jak uvádí Colliers, z téměř třetiny se podíleli i na objemu investic na šesti hlavních trzích CEE, kde proinvestovali cca 3,2 miliardy eur. Jak dodává Omar Sattar, to je i jedním z faktorů, který zmírnil propad investic v ČR v porovnání s ostatními trhy střední a východní Evropy.

Kancelářskou budovu Zirkon v Praze 8 koupily v Q3/2023 společnosti Upvest a Lincoln Property od ČMN

Poradci poukazují na to, že na všech trzích CEE přetrvává mezera v cenových očekáváních kupců a prodávajících, přičemž některé země již zaznamenaly nárůst yieldů. „Za **4. čtvrtletí 2023 zvyšujeme** v ČR **výnosy u kancelářských nemovitostí na 5,5 %**, **obchodní centra** zůstávají na **6,25 %**, **retailové parky** na **6,5 %** a **průmyslové a logistické nemovitosti** na **5 %**," uvedla Lenka Šindelářová z Knight Frank.

„Stále procházíme obdobím hledání cenové hladiny; je zde rozdíl asi 100 bazických bodů a více, a předpokládáme, že tento rozdíl se bude během první poloviny příštího roku snižovat a poté začneme sledovat nárůst investiční aktivity," vysvětlil Omar Sattar. Do budoucí bilance by měly promluvit i bankovní sazby ECB. „**První snížení sazeb se očekává v polovině roku 2024**," podotýká Jakub Stanislav, vedoucí oddělení investic v CBRE s tím, že to by mělo pozitivní dopad i na transakční aktivitu. „Očekáváme, že celkový objem investic do komerčních nemovitostí v ČR dosáhne v roce 2024 přibližně 1,5 miliardy eur, což představuje 15% meziroční nárůst."

Mezi **očekávané transakce**, o nichž se v Praze již dříve spekulovalo, patří podle zdrojů z trhu např. prodeje obchodního centra **Arkády Pankrác** v Praze 4, kancelářské budovy **Visionary** v Praze 7, jíž vlastní společnost CA Immo, a **dvou kancelářských budov** holešovického komplexu **Port7** developerské společnosti Skanska. Kartami zamíchaly i prosincové akvizice společnosti Penta.

## Slovensko

Investiční trh na Slovensku zaznamenal v druhé polovině roku výrazné zpomalení. Podle bratislavské pobočky Colliers byla jednou z transakcí 3. čtvrtletí akvizice **Retail Parku Skalica** v Trnavském kraji ze strany JV Mitiska REIM a slovenského developera OPC Group. Mitiska REIM stála také za významnou portfoliovou transakcí v CEE. V prosinci dokončila **prodej 25 maloobchodních parků v Rumunsku** v hodnotě 219 milionů eur britské skupině LCP Group.

Skupina **BHM Group** koupila od investora Redside **průmyslový park Trenčín** o rozloze 120 000 m² a podle právní kanceláře Kinstellar, poradce na straně Redside, šlo o jednu z největších letošních M&A transakcí na Slovensku. Nedávno byl na trh uveden další **průmyslový park v Seredi**, jehož prodej zajišťuje Colliers. Podle některých zdrojů patří mezi aktiva na trhu i **nákupní centrum v Nitře**.

## Český kapitál v Polsku

Českým investorem, který je v poslední době aktivní za hranicemi, je **WOOD & Company**. V listopadu oznámil první akvizici svého nového logistického podfondu: ten investoval do projektu 3. etapy **7R Parku Tczew III** poblíž polského Gdaňsku. WOOD & Company tu spolupracuje s developerem 7R, který poskytne 15 % ekvity. Ve stejném měsíci dokončila česká společnost **Crestyl** akvizici zbývajícího **50% podílu** v jednom z největších polských rezidenčních developerů **Spravia** (dříve Budimex Nieruchomości), který získala od společnosti Cornerstone Partners.

to the same period last year," Savills noted. Two major sales helped retail lead in the first half of the year, that of the **Trei Portfolio** and **Palác Pardubice**, which according to Colliers sold for around EUR 220 million and EUR 125 million respectively. Aside from that, numerous retail parks sold across the country, the largest being **Retail Park Trutnov** acquired by **Fidurock from DRFG** in Q3. The office sector at roughly 24% was second in volumes, which as noted by Savills was 68 % lower than last year, followed by industrial at under 20 %.

The sale of the **Via Una** building (Na Příkopě 33) in Prague 1 to **Trinity Bank** was the largest office transaction in Q3, valued at over **EUR 90 million**. The refurbished city centre building will be the bank's new headquarters. Another office deal was reported in October, the sale of **City Point** in Pankrác, Prague 4 from Amundi to serviced offices provider **WorkLounge**. Mint Investments Group advised Amundi on the 8,750 sqm building valued at over CZK 450 million. According to Savills, who advised WorkLounge, the country's capital city drew most investment – seven office buildings were sold in the first three quarters of the year with a total value over CZK 6.4 billion. In the final month of the quarter, an arranged transaction also took place: ČMN has bought a further 25% the shares of the **Churchill** Square office complex near Prague's main railway station from the Lebanese holding CFH for around 1 billion (**EUR 41 million**) making it the majority owner. Josef Eim, co-owner of **ČMN** stated that they plan to buy the remaining 25 % by the end of 2024. An extensive acquisition was also announced by Penta in December, which it said was the largest deal in the group's history.

Other office buildings traded over the year, as pointed out by Lenka Šindelářová, Head of Research & Consultancy at Knight Frank, included **Kuta Centrum in Prague 4, Solitaire and Truhlářská** in Prague 1, **Rohan Business Center and Zirkon Office Center** in Prague 8, and **Moravské náměstí 8 and Rašínova 7 in Brno**.

**Domestic investors** are still the main presence in the Czech market. The growing importance of Czech capital was also confirmed by Penta's acquisitions in December. Data by Colliers and Knight Frank show that Czech investors drove 80 % or more of deal volume, and some two-thirds of deals. Czech capital also accounted for almost one-third of the EUR 3.2 billion investment volume in CEE-6 countries Q1–Q3, noted Colliers. This presence also helped temper the drop-off in sales in CR relative to other CEE markets, Sattar added.

The price gap in the market remains, all consultancies point out, some noting upward yield movement over different quarters. "For **Q4**, **we will raise the yield for offices in CR to 5.5 %**, otherwise we have **shopping centres at 6.25**, **retail parks at 6.5 and industrial at 5 %**," Šindelářová said.

"We are still going through a period of price discovery; there's a gap of about 100 bp or slightly more, and I think that gap will narrow through the first half of next year, then we'll start to see the pick-up of activity," Sattar explained. Others concur with the sentiment, which bears in mind interest rate reductions by the ECB. "**The first rate cuts are expected in mid-2024**," said Jakub Stanislav, Head of Investments at CBRE, noting a positive effect on trading. "We expect total Czech commercial real estate investment volumes to reach around EUR 1.5 billion in 2024, representing a 15% increase year-on-year."

Visionary Office Building in Prague 7 – Holešovice is expected to be sold

**Three of the sales** previously said to be in the works in Prague, according to sources, include the **Arkády Pankrác** shopping centre, the office building **Visionary**, owned by CA Immo, and **two of the office buildings** of Skanska's new Port7 project. The situation was also affected by the December acquisitions by Penta.

## Slovakia

The investment market in Slovakia has also seen a significant slowdown in second half of the year. According to Colliers' office in Bratislava a notable deal of the 3rd quarter was the acquisition of **Skalica Retail Park** in the Trnava region by the joint venture of Mitiska REIM and Slovak developer OPC Group. Mitiska REIM was also behind the largest portfolio deal in the CEE region. In December it completed **the sale of 25 retail parks in Romania** worth EUR 219 million to UK based LCP Group.

**BHM Group** bought a 120,000 sqm **industrial park in Trenčín** from Redside. According to Kinstellar, advisor to Redside, the sale is one of the largest M&A deals of 2023 in Slovakia. Another **industrial park in Sered** has recently been put on the market, in a sale being handled by Colliers. According to market sources, a **shopping centre in Nitra** was among retail assets on the market.

## Czech capital in Poland

One of the CR's fund managers to be active cross-border is **WOOD & Company**. In November it announced the first acquisition for its new logistics sub-fund: the construction of the third stage of the **7R Park Tczew III** project near Gdansk, Poland. WOOD & Company partnered with 7R, a warehouse developer who will provide 15% of the equity. In the same month the Czech developer **Crestyl** was active, completing the acquisition of the remaining **50% stake** in one of Poland's largest residential developers, **Spravia** (formerly Budimex Nieruchomości), from Cornerstone Partners.

Nový Rohan, Praha 8 – Karlín ▪ Na čtyřhektarovém území Rohanského ostrova vybuduje developer J&T Real Estate čtvrť s víc než tisícovkou nových bytů, pracovními příležitostmi, obchody i veřejnými prostory pro rodinné a relaxační aktivity. V území vznikne také základní škola pro 800 dětí a 56hektarový park Maniny, který připravuje hlavní město Praha
Zdroj: J&T Real Estate

# NOVÝ ROHAN: J&T vybuduje u Vltavy ČTVRŤ PRO TISÍCE LIDÍ ZA 15 MILIARD

***Společnost J&T REAL ESTATE chystá v Karlíně svůj zatím největší projekt za zhruba 15 miliard korun. Developer už koupil první část pozemků na Rohanském ostrově, který je jedním z největších rozvojových území Prahy. Příští rok tam začne stavět čtvrť Nový Rohan. Na celkem čtyřech hektarech vybuduje ve čtyřech etapách tisícovku bytů, pět multifunkčních budov s převahou kanceláří a také obchody, službami a občanskou vybaveností. Dohromady bude čtvrť Nový Rohan čítat 147 tisíc metrů čtverečních hrubých podlažních ploch. Ambicí a mottem projektu, za nímž stojí pětice architektonických ateliérů, je „work & life balance“, tedy aby zde mohli lidé pracovat, bydlet i trávit volný čas. To je také principem moderního města krátkých vzdáleností.***

**Nový Rohan** je zatím **největším a finančně nejnáročnějším projektem v portfoliu J&T Real Estate**, přičemž v lokalitě už developer dlouhodobě působí. „Neexistuje lokalita, se kterou bychom byli historicky pevněji spjati, než je Karlín. V této čtvrti jsme realizovali většinu svých velkých projektů,“ uvedl předseda představenstva J&T Real Estate Dušan Palcr. „Kancelářský komplex Rustonka jsme dokončili v roce 2019. O rok později jsme u stanice metra Invalidovna dostavěli nové sídlo J&T Banky a letos jsme zkolaudovali administrativní budovu Red Court,“ doplnil Palcr. Po dokončení Nového Rohanu – podle současných odhadů v horizontu osmi až deseti let – tak **investice J&T Real Estate v Praze 8 dosáhnou zhruba 25 miliard korun**.

**J&T** je od roku 2021 spoluvlastníkem **Konsorcia Rohan**, které zvítězilo ve výběrovém řízení hlavní-

# NOVÝ ROHAN: J&T to build a new neighbourhood for thousands of people by the Vltava River for 15 billion crowns

Nový Rohan, Prague 8 – Karlín ▪ A new city district for thousands of people at Rohan Island, which is one of the largest development areas in Prague ▪ Developer: J&T Real Estate

***J&T REAL ESTATE is preparing its largest project to date in Karlín for approximately 15 billion crowns. The developer has already purchased the first part of the land on Rohan Island, which is one of the largest development areas in Prague. Next year, work will get underway on the Nový Rohan neighbourhood there. On a total of four hectares, it will be building a thousand flats, five multifunctional buildings with a predominance of offices, as well as shops, services and civic amenities, all over four phases. Altogether, the Nový Rohan neighbourhood will comprise 147 thousand square meters of rough floor space. The ambition and motto of the project, which five architectural studios are behind, is "work & life balance", so that people can work, live and spend their free time here. This is also the principle of a modern city of short distances.***

**Nový Rohan** is the **largest and most financially demanding project in the J&T Real Estate portfolio** to date, though the developer has already been operating in the locality for a long time. "There is no locality with which we are more closely connected historically than Karlín. We have implemented most of our large projects in this district," said Dušan Palcr, Chairman of the Board of Directors of J&T Real Estate. "We completed the Rustonka office complex in 2019. A year later, we completed the new J&T Banka headquarters at the Invalidovna metro station and this year we completed the Red Court office building," Palcr added. After the completion of Nový Rohan (according to current estimates in approximately eight to ten years), **J&T Real Estate's investments in Prague 8 will reach approximately CZK 25 billion**.

Nový Rohan, Praha 8 – Karlín ▪ Nová čtvrť, kterou vybuduje J&T Real Estate na nábřeží Vltavy bude dílem pětice architektonických ateliérů, které vzešly z architektonické soutěže: čtyř renomovaných českých týmů: Loxia, KAAMA, under-construction architects, UNIT architekti a zkušeného slovinské studia Bevk Perović architekti ▪ Zdroj: J&T Real Estate

ho města Prahy na developera revitalizace a urbanistického rozvoje Rohanského ostrova. **Dva hektary pozemků pro první etapu** koupila společnost od Konsorcia Rohan v souladu se Smlouvou o realizaci projektu, jíž Konsorcium uzavřelo s Prahou v roce 2008. Stanovená cena 8 567 korun za metr čtvereční se přitom pravidelně navyšuje o inflační index. Aktuální kupní cena tak převyšuje 20 tisíc korun za čtvereční metr. Developer počítá i s odkupem dalších parcel na Rohanském ostrově pro navazující etapy. Koupě se opět odvíjí od podmínek stanovených ve Smlouvě mezi Konsorciem Rohan a hlavním městem.

## Rukopis pěti architektů

Urbanistický **koncept** celého **Rohanského ostrova** vychází ze studie **architekta Pavla Hniličky**, která je pro oba developery v území, tedy J&T Real Estate a Sekyra Group, závazná. Rezidence i komerční budovy navrhují pro J&T Real Estate **čtyři tuzemské ateliéry**: **KAAMA**, **LOXIA**, **under-construction architects**, **UNIT architekti** a renomované **slovinské studio Bevk Perović architekti**. Všechny vybral developer **v architektonické soutěži**, jíž se účastnilo 10 českých a zahraničních ateliérů. Cílem bylo vytvořit nejvhodnější mix návrhů tak, aby vznikla **architektonicky pestrá čtvrť nesoucí různorodý rukopis**. Finální výběr otevírá příležitost pro realizaci návrhů předních českých studií, mladých architektů, ale i zkušeného zahraničního týmu, který se prostřednictvím Nového Rohanu po letech vrací se svou tvorbou opět do Prahy.

## Čtvrť krátkých vzdáleností: tisícovka bytů, 56hektarový park i škola

Aktuálně má J&T Real Estate územní rozhodnutí a chystá stavební povolení pro **první etapu** situovanou **na nároží ulic Voctářova a Štorchova**. První z etap tvoří **zhruba polovinu Nového Rohanu** a z pohledu fázování projektu bude zároveň **tou největší**. „Výstavbu zahájíme ze strany od Libeňského mostu. To znamená, že jdeme v území naproti našemu partnerovi, společnosti Sekyra Group, a potkáme se zhruba uprostřed území Rohanského ostrova, které předělí **nová základní škola pro 800 dětí**. Na ni jsme my a Sekyra Group přispěli v rámci kontribucí částkou 650 milionů korun," popisuje člen představenstva J&T Real Estate Jiří Ochetz.

**První etapa** projektu zahrnuje **258 bytů ve třech bytových domech a tři multifunkční budovy** s převahou kanceláří o celkové pronajímatelné ploše zhruba 23 000 metrů čtverečních. Kancelářské budovy s retailovými jednotkami v parteru budou mít společnou parkovací pod-

Since 2021, **J&T** has been a co-owner of **Konsorcium Rohan**, which won the tender from the City of Prague for the revitalisation and urban development of Rohan Island. The company purchased **two hectares of land for the first stage** from Konsorcium Rohan in accordance with the Project Implementation Agreement, which the consortium concluded with Prague in 2008. The specified price of CZK 8,567 per square metre is regularly increased by an inflation index. The current purchase price thus exceeds 20 thousand crowns per square meter. The developer also counts on the purchase of additional plots on Rohan Island for the following stages. The purchase is again based on the conditions set out in the Agreement between Konsorcium Rohan and the City of Prague

## The signature style of five architects

The urban **concept** of the entire **Rohan Island** is based on a study by **architect Pavel Hnilička**, which is binding for both developers in the area, i.e., J&T Real Estate and Sekyra Group. The residences and commercial buildings are designed for J&T Real Estate by **four domestic studios**: **KAAMA**, **LOXIA**, **under-construction architects**, **UNIT architects** and the renowned **Slovenian studio Bevk Perović architekti**. They were all selected by the developer **in an architectural competition**, in which ten Czech and foreign studios participated. The aim was to create the most appropriate mix of designs to create an **architecturally diverse neighbourhood bearing a varied style**. The final selection opens the opportunity for the realisation of the designs of leading Czech studios, young architects, as well

Nový Rohan, Prague 8 – Karlín ▪ The office component of the new city district is created by Loxia architectural studio ▪ Construction is expected to start in H2/2024
Developer: J&T Real Estate

Nový Rohan, Praha 8 ▪ V bezprostředním sousedství čtvrti Nový Rohan, jejímž mottem je „work & life balance“, vznikne 56hektarový park, jeden z největších v Praze ▪ Jeho koncept připravuje hlavní město Praha podle návrhu vítěze architektonické soutěže: česko-belgického týmu složeného z ateliérů OM GEVING+FISER+VRV+SINDLAR. Zdroj: J&T Real Estate

nož v podzemních podlažích a všech 6 objektů společnou stavební jámu. Podobné technické řešení staveb se bude týkat také dalších etap. **„S výstavbou bychom chtěli začít v druhé polovině roku 2024. Prodeje bytů** plánujeme spustit **ve druhém kvartálu** a předprodeje ještě o kousek dříve,“ doplnil Ochetz.

Konkrétní termíny se budou odvíjet od situace na realitním a bankovním trhu. Výstavbu bude J&T Real Estate financovat kombinací vlastních zdrojů a externího bankovního financování. „Očekáváme, že se úrokové sazby minimálně o jeden dva procentní body do konce příštího roku sníží a v současnosti paralyzovaný trh s bydlením se tak bude moci konečně nadechnout. Jinak si systematicky zaděláváme na velký sektorový problém,“ říká Ochetz.

## Bydlení a udržitelné kanceláře u Vltavy

„Už nyní jednáme pro první etapu s několika zájemci, kteří poptávají **kancelářské prostory** na Novém Rohanu a registrujeme celkem vysoký počet zájemců o bydlení v Karlíně,“ dodal Ochetz s tím, že budovy s termínem **dokončení na přelomu let 2026 a 2027** budou splňovat standardy mezinárodní **certifikace LEED Gold** a také **ESG kritéria i parametry taxonomie EU**. To znamená, že musí být vybaveny například **tepelnými čerpadly a solárními panely**. Jak zdůrazňuje Ochetz, území Nového Rohanu je unikátní: „Nabízí to, co už žádný jiný pražský brownfield nabídnout nemůže, totiž **blízkost centra**, výbornou dopravní **dostupnost metrem a tramvají** a zároveň **kontakt s přírodou**. Tím nemyslím jen **řeku a její atmosféru**, ale také páteřní **cyklostezku** a nový **metropolitní Park Maniny**, který chystá hlavní město v těsném sousedství našeho projektu **na území 56 hektarů**.“ Vítězem mezinárodního soutěžního dialogu na vznik studie Parku Maniny a koncepce Rohanského a Libeňského ostrova, který uspořádal pražský Institut plánování a rozvoje (IPR Praha) **spolu s magistrátem,** se stal **česko-belgický tým složený z ateliérů OMGEVING+FISER+VRV+SINDLAR**.

## Řeka láká a inspiruje

**Rezidenční bloky domů jsou vždy dílem dvou až tří architektů**, aby jejich podoba byla pestrá, ale zároveň do sebe koncepty dobře zapadaly. „Klademe důraz na to, aby Nový Rohan byl **architektonicky různorodou čtvrtí**. Tak historicky město vždy vznikalo,“ říká hlavní architektka studia LOXIA Jana Mastíková. „Domy jsou navržené tak, aby ze všech bytů byl **výhled do zeleně, na řeku** nebo **Žižkov**, či dokonce **na Pražský hrad**.“ Své architekty mají také **prostupné vnitrobloky**, které obsáhnou **vodní prvky, posezení, altány i místa pro rodinné a dětské aktivity**. Vnitrobloky budou volně přístupné veřejnosti.

Jeden z hlavních akcentů při plánování čtvrti byl kladem právě na **prostupnost území** od ulice Rohanské nábřeží k Vltavě, **aby lidé mohli proudit od řeky na Invalidovnu k metru a opačně.** To se týká i dostupnosti plánované základní školy, která se stane středobodem území. Návrhy **bytových domů pro první etapu** jsou dílem ateliérů **UNIT architekti a KAAMA**. Architektonickou podobu **trojice kancelářských budov** umístěných podél Rohanského nábřeží vytvořilo **studio LOXIA** a díky navrženému konceptu nebudou komerční budovy tvořit nepropustnou hradbu, ale umožní volný průchod zelenými vnitrobloky až k cyklostezce, řece a parku. Odstíní navíc klidovou rezidenční část od Rohanského nábřeží.

„Středová **kancelářská budova s honosnou vstupní halou** je obrácena **do piazzetty** prosklenou zrcadlící fasádou, ve které se odrážejí přilehlé dvě budovy s pláštěm evokujícím svým odstínem režné zdivo,“ přibližuje Mastíková návrh pro první etapu. Nájemcům kanceláří budou k dispozici i prostorné **odpočinkové terasy**. Venkovní posezení na **piazzettě s kavárnou** zpříjemní **zeleň**, a to včetně **aleje stromů**, která bude nově vysazena podél celé ulice Voctářova.

## Nový Rohan & umění

Developer počítá také **s instalací uměleckých děl** ve veřejném prostoru. „U všech našich projektů se snažíme zpříjemnit společný prostor jak místním obyvatelům a nájemcům, tak lidem z okolí. Ať už je to naučná stezka v relax parku, který jsme letos vybudovali na pozemku budoucí multifunkční budovy vedle J&T Banky, nebo monument Jiřího Příhody Vista Mars, který je v Rustonka Office Parku. Také **na Novém Rohanu** máme vytipováno několik míst pro instalaci umění, jako jsou třeba **plastiky či jiné performance**,“ doplňuje Ochetz.

as an experienced foreign team, which is returning to Prague after several years with its work for Nový Rohan.

## A neighbourhood of short distances: A thousand flats, a 56-hectare park and a school

Currently, J&T Real Estate has a zoning and planning decision and is preparing the building permit for **the first stage** situated **on the corner of Voctářova and Štorchova streets**. The first of the stages makes up **about half of Nový Rohan**, and it will also be **the largest** of the stages. "We will start construction from the side of Libeň Bridge. This means that we are proceeding in the area opposite our partner, Sekyra Group, and we will meet roughly in the middle of the territory of Rohan Island, which will be divided by a **new elementary school for 800 children**. We and Sekyra Group contributed CZK 650 million to this," stated Jiří Ochetz, a member of the Board of Directors of J&T Real Estate.

**The first stage** of the project includes **258 flats in three blocks of flats and three multifunctional buildings** with a predominance of offices with a total leasable area of about 23,000 square metres. The office buildings with retail units on street level will use a common underground parking base and all 6 buildings will have a joint excavation pit. Similar technical solutions for the construction will also apply to other stages. **"We should begin the construction in the second half of 2024.** We plan to launch the **sale of the flats in the second quarter** and pre-sales even a bit earlier," Ochetz added.

The exact dates will depend on the situation on the real estate and banking market. J&T Real Estate will finance the construction through a combination of its own resources and external bank financing. "We expect interest rates to decrease by at least one or two percentage points by the end of next year and the currently paralysed housing market will finally be able to breathe. Otherwise, we are systematically asking for huge problems in the sector," stated Ochetz.

Nový Rohan, Prague 8 – Karlín ▪ The motto of the new city district is "work & life balance". The first phase will offer 258 flats with an open view on the Vltava River ▪ Developer: J&T Real Estate

## Housing and sustainable offices by the Vltava River

"With regards to the first stage, we are already negotiating with several interested parties, who are asking for **office space** in Nový Rohan and we have registered quite a high number of people interested in living in Karlín," explained Ochetz, adding that the buildings, slated for completion **at the turn of 2026 and 2027**, will fulfil the standards of the international **LEED Gold certification** as well as **ESG criteria and the EU taxonomy parameters**. This means that it must be equipped, for example, with **heat pumps and solar panels**.

As Ochetz emphasises, the area of Nový Rohan is unique: "It offers what no other Prague brownfield can offer, namely **the proximity to the city centre**, excellent transport **accessibility by metro and tram**, and at the same time **contact with nature**. By this I mean not only **the river and its atmosphere**, but also the backbone **cycling path** and the new **metropolitan Park Maniny**, which the City of Prague is preparing in the immediate vicinity of our project **on an area of 56 hectares**." The winner of the international competitive dialogue organised by the Prague Institute of Planning and Development (IPR Prague) **together with City Hall was** the **Czech-Belgian team consisting of the OMGEVING+FISER+VRV+SINDLAR studios**.

## The river entices and inspires

The **residential blocks are always the work of two to three architects**, so that their appearance is varied, while at the same time the concepts fit together well. "We are putting an emphasis on Nový Rohan being an **architecturally diverse neighbourhood**. This is how cities have always been created," said the main architect of LOXIA, Jana Mastíková. "The buildings are designed so that all the flats have a view of the **greenery, the river** or **Žižkov,** or even of **Prague Castle**." The **accessible inner courtyards**, which contain **water elements, seating, gazebos and places for family and children's activities**, also have their own architects. The courtyards will be freely accessible to the public.

One of the main accents in the planning of the neighbourhood was placed on this **permeability of the area** from Rohanské nábřeží to the Vltava River, **so that people could flow from the river to the Invalidovna metro station and vice versa.** This also applies to the accessibil-

Foto: Sídlo J&T banky a skupiny J&T ▪ J&T Real Estate vybudovala v Karlíně už několik projektů. Po dokončení čtvrti Nový Rohan dosáhnou investice J&T Real Estate jen v Praze 8 hodnoty 25 miliard korun

**Součástí Parku Maniny** pak bude **instalace Zvonu #9801 na venkovní konstrukci**. Jedná se o upomínku historických událostí z roku 1942, kdy odplouvaly z Rohanského ostrova do Hamburku zvony zabavené z českých a moravských zvonic, aby se v německých továrnách přetavily ve zbraně. „Umlčených“ zvonů bylo tehdy přesně 9801. V roce 2022 byla uspořádána veřejná sbírka na jejich obnovu a odlití pamětního Zvonu #9801. K největším donátorům patří právě J&T Real Estate. Odkaz k minulosti se promítne také na Novém Rohanu. Zvony totiž mívaly své patrony, po nichž nesly svá jména. A stejně tak budou podle patronů historických zvonů pojmenovány i bytové domy. První tři už své označení mají – Vincent, Prokop a Barbora.

## Rustonka West

Jak zmínil Jiří Ochetz, na protější straně Rohanského nábřeží, v sousedství sídla J&T Banky chystá J&T Real Estate další projekt kancelářské budovy s živým obchodním parterem. V prostoru historické budovy Invalidovny už proběhla **veřejná diskuze k rozvoji celé lokality**, která zahrnuje i tento projekt s pracovním názvem Rustonka West. „Těší nás, že budeme dál rozvíjet lokalitu, kde jsme dlouhodobě přítomni. V altánech s **venkovní výstavou** se na pozemku, kde Rustonka West vznikne, mohou nyní lidé seznámit i **s historií původní továrny Rustonka a loděnic i přístavů v Karlíně a Libni**. V parčíku, který jsme dokončili letos v létě, si také mohou zahrát stolní tenis.“

## Projekty za 30 miliard

Projekty **v pražském Karlíně** ovšem plány J&T Real Estate nekončí. Mimo Prahu je největším připravovaným záměrem developera **Trio Brno v lokalitě Jižního centra**; ten je přitom podobně velký jako **Nový Rohan**. I když je Trio Brno z velké části bytovým projektem, i zde je cílem propojení pracovního a soukromého života. Zapojeno

Red Court, Praha 8 ▪ Developer: J&T Real Estate

Archa Smíchov, Praha 5 ▪ J&T Real Estate aktuálně připravuje v Praze, Brně a dalších lokalitách projekty za 30 miliard korun

je opět více architektů, aby nová čtvrť působila městským a rozmanitým dojmem. „Podobný přístup jako k Novému Rohanu, jsme zvolili historicky i pro náš brněnský projekt. Zásadní koordinační roli zde plní lokální duo architektů **Burian Křivinka**, které se podílelo i na urbanistické koncepci celého území **Jižního centra mezi stávajícím a nově plánovaným nádražím**. To, co jsme připravovali už před deseti lety, se dnes stává realitou,“ vysvětluje Ochetz.

Třetí významný projekt, který má developer v přípravě a získal pro něj platné územní rozhodnutí, je **Archa Smíchov v Praze 5**. Na pozemku mezi ulicemi Nádražní a Strakonická vznikne ve dvou fázích **500 bytů**. Domy připomínající bílé lodě navrhnul **ateliér Davida Chmelaře**. Název Archa pak evokuje přítomnost vody, tvarosloví domů a nový život v lokalitě. Také zde je **zahájení výstavby plánováno na rok 2024**. „Aktuálně J&T Real Estate připravuje a staví projekty za více než 30 miliard korun,“ uzavírá člen představenstva Jiří Ochetz.

Mimo Prahu je největším připravovaným záměrem developera Trio Brno v lokalitě Jižního centra; ten je přitom podobně velký jako Nový Rohan
Zdroj: J&T Real Estate

ity of the planned elementary school, which will become the central point of the area.

The design of the **blocks of flats for the first stage** is the work of the studios **UNIT architekti and KAAMA**. The architectural design of **the three office buildings** located along Rohanské nábřeží was created by **LOXIA** and, thanks to the proposed concept, the commercial buildings will not form an impermeable wall, but will allow free passage through green courtyards to the cycling path, river and park. It also shelters the quiet residential area from Rohanské nábřeží.

"The central **office building with a grand entrance hall faces a piazzetta with** a glazed reflective façade, in which the adjacent two buildings with their shells evoking their shade of brickwork are reflected," said Mastíková with regard to the design for the first stage. Spacious **relaxation terraces** will also be available to the tenants of the offices. The **greenery**, including an **alley of trees** that will be newly planted along the length of Voctářova Street will make the outdoor seating on the **piazzetta with a café** more pleasant.

## Nový Rohan & Art

The developer also plans to **install works of art** in the public spaces. "In all our projects, we try to make the common spaces more pleasant both for local residents and tenants, and for people from the surrounding area. These include the nature trail in the relaxing park, which we built on the plot of a future multifunctional building next to J&T Banka, or Jiří Příhoda's monument Vista Mars, which is in Rustonka Office Park. We have also selected several places **in Nový Rohan** for the installation of art, such as **sculptures or other works**," added Ochetz.

**Park Maniny** will also include an **installation of Bell #9801 on an outdoor construction**. This is a remembrance of the historical events of 1942, when bells confiscated from Czech and Moravian bell towers sailed from Rohan Island to

Trio Brno – a new city district in the Brno city centre
Developer: J&T Real Estate

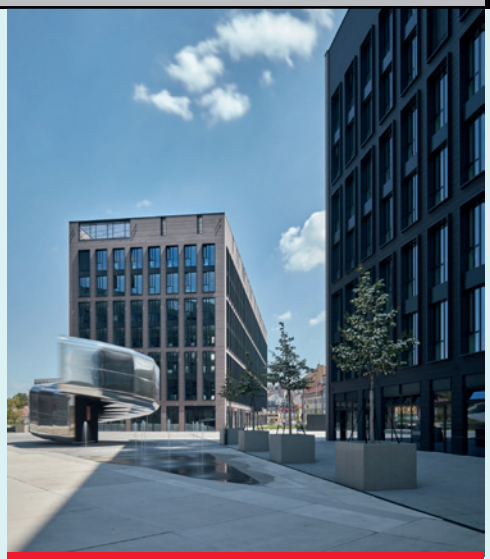
Hamburg to be melted down to make weapons in German factories. There were exactly 9801 "silenced" bells at that time. In 2022, a public collection was held for their restoration and to cast the commemorative Bell #9801. J&T Real Estate is one of the biggest donors. This link to the past will also be reflected in Nový Rohan. Bells used to have patrons, from which they took their names. And the names of the blocks of flats will also be similarly named after the historical patrons. The first three already have their names: Vincent, Prokop and Barbora.

## Rustonka West

As Jiří Ochetz mentioned, on the opposite side of Rohanský nábřeží, in the vicinity of the J&T Banka headquarters, J&T Real Estate is preparing another office building with a lively business partner. In the area of the historic Invalidovna building, a **public discussion** has already taken place **on the development of the entire site**, which includes this project called Rustonka West. "We are pleased to continue developing a location where we have been active for a long time. **In the outdoor exhibition** in the gazebos on the land where Rustonka West will be going up, people can now learn all about the **history of the original Rustonka factory and the boathouses and ports in Karlín and Libeň**. They can also play table tennis in the little park, which we finished this summer."

## Projects for 30 billion

J&T Real Estate's plans do not end, however, with the projects **in Prague's Karlín** district. Outside of Prague, the developer's largest prepared plan is for **Trio Brno in the locality of**



Rustonka Office Park, Prague 8
Developer: J&T Real Estate

**Jižní centrum**; it will be just as large as **Nový Rohan**. Although Trio Brno is largely a residential project, the aim here too is to connect the working and private life. Multiple architects are involved to give the new neighbourhood a more urban and diverse impression. "We have historically chosen a similar approach for our Brno project as with Nový Rohan. The local duo of architects **Burian Křivinka**, which also participated in the urban concept of the entire **Jižní centrum area between the existing and newly planned railway stations**, fulfils a crucial coordinating role here. What we were preparing ten years ago is becoming a reality today," explained Ochetz.

A third significant project that the developer has in preparation and has obtained a valid zoning and planning decision for, is **Archa Smíchov in Prague 5**. **Five hundred flats** will be going up over two phases on the land between Nádražní and Strakonická streets. The buildings resembling white ships were designed by **David Chmelař's studio**. The name Archa (Ark in English) then evokes the presence of water, the shape of the buildings and a new life in the locality. **The start of construction** here is also **planned for 2024**. "J&T Real Estate is currently preparing and building projects worth more than CZK 30 billion," concluded Jiří Ochetz, a member of the Board of Directors.

Organica – nová architektonická dominanta centra Ostravy ▪ Developer: Contera ▪ Architekt: Schindler Seko

# OSTRAVSKÁ ORGANICA mezi nejlepšími kancelářskými budovami v Česku

## CONTERA SLAVÍ bronz a stříbro v Best of Realty

Dušan Kastl, výkonný ředitel společnosti Contera

Tomáš Jirků, CEO společnosti Contera

Martin Budina, projektový ředitel společnosti Contera

***Chytré technologie, zajímavá architektura a udržitelný design – to je Organica, multifunkční budova, jíž společnost Contera představila na podzim v centru Ostravy. Jen o měsíc později už developer stanul na stupních vítězů prestižní soutěže Best of Realty, kde převzal bronzové ocenění v kategorii Nejlepší kancelářské projekty. Budova, která zaujme svým technickým řešením i výrazným organickým designem, se stala sídlem skandinávského IT giganta Tietoevry, toho následovala finská společnost Stora Enso. V nejvyšším patře budovu lemuje prstenec zelených teras a v parteru nechybí kavárna,***

# OSTRAVA'S ORGANICA among the best office buildings in Czechia

## CONTERA CELEBRATES bronze and silver in Best of Realty

Organica – the new dominant feature of the Ostrava city center ▪ Developer: Contera ▪ Architect: Schindler Seko

***Smart technologies, interesting architecture and sustainable design, that is Organica, a multifunctional building that Contera presented in the centre of Ostrava in the autumn. Just a month later, the developer stood on the podium of the prestigious Best of Realty competition, where it took the bronze award in the Best Office Projects category. The building, which grabs the eye with its technical solution and distinctive organic design, has become the headquarters of the Scandinavian IT giant Tietoevry, which was followed by the Finnish company Stora Enso. On the uppermost floor, the building is lined with a ring of green terraces and there is a café, restaurant and fitness centre on street level. The heart of Organica is a circular atrium with greenery and trees for relaxation. The structure, which completed the transformation of the former Karolina brownfield into a modern centre of the Moravian-Silesian metropolis, cost the investor CZK 1.5 billion.***

**Organica** went up in the vicinity of the historical Trojhalí building and the Forum Nová Karolina shopping mall in the very centre of the city and

Organica – the entrance lobby of the IT giant Tietoevry

forms one of the landmarks of **náměstí Biskupa Bruna**, which is currently considered to be synonymous with the modern development of Ostrava. The developer is putting its money on sustainable design and cutting-edge technologies. As Contera's executive director Dušan Kastl said, exceptional architecture, a lucrative address and sustainability were attributes that attracted renowned names. The studio Schindler Seko is behind the architectural design.

In the past there were mines and mining towers in the area. However, the former stronghold of heavy industry has changed significantly in recent years, and today Ostrava is a city with three hundred thousand inhabitants aligned to the western style, which entices innovative companies and is also attractive to young people. **The original brownfield** was replaced with modern offices, quality public spaces and new blocks of flats and Organica has become a kind of symbol of the completion of many years of revitalisation.

### The smartest building in the region attracted an IT giant

In the centre of Ostrava, **Contera** presented a building that is interlaced with the latest tech-

Organica, Ostrava – hlavním nájemcem budovy je skandinávský IT gigant Tietoevry, kterého následovala finská společnost Stora Enso ▪ Developer: Contera

***restaurace nebo fitness. Srdcem Organicy je kruhové odpočinkové atrium se zelení a stromy. Stavba, která završila proměnu někdejšího brownfieldu Karolina v moderní centrum moravskoslezské metropole, přišla investora na 1,5 miliardy korun.***

**Organica** vyrostla v sousedství historické budovy Trojhalí a obchodní galerie Forum Nová Karolina v samotném centru města a tvoří jednu z dominant **náměstí Biskupa Bruna**, které dnes platí za synonymum moderního rozvoje Ostravy. Developer vsadil na udržitelný design a špičkové technologie. Jak uvedl Dušan Kastl, výkonný ředitel Contery, právě výjimečná architektura, lukrativní adresa a udržitelnost byly atributy, které přilákaly zvučná jména. Za architektonickým konceptem stojí ateliér Schindler Seko.

Organica, Ostrava – nová dominanta byla slavnostně otevřena v říjnu 2023 ▪ Developer: Contera

V minulosti stávaly v území doly a těžební věže. Někdejší bašta těžkého průmyslu se ale v uplynulých letech zásadně změnila a dnes je Ostrava třistatisícovou metropolí západního střihu, která láká inovativní firmy a je atraktivní i pro mladé. **Původní brownfield** nahradila moderní administrativní centra, kvalitní veřejný prostor i nové bytové domy a Organica se stala pomyslnou tečkou a symbolickým završením mnohaleté revitalizace.

## Nejchytřejší budova regionu přilákala IT gigant

V centru Ostravy **Contera** představila budovu, která je protkaná nejmodernějšími technologiemi; mezi nimi jsou také **obnovitelné zdroje energie**. O distribuci čerstvého vzduchu se stará inteligentní systém, teplota i jeho kvalita je kontrolována pomocí čidel, reagujících na přítomnost a koncentraci lidí v prostoru. Vzduch tak proudí jen do míst, kde je potřeba. Vytápění i chlazení je řízeno v závislosti na ročním období i aktuálním počasí automaticky, protože součástí budovy je meteostanice. „Díky **solární elektrárně** na střeše, což není pro tento typ budov v Česku stále ještě běžným standardem, je Organica také z části energeticky soběstačná," popisuje projektový ředitel Contery Martin Budina.

Jako první se v srpnu stěhovala společnost **Tietoevry**. Skandinávský gigant, který je předním hráčem na poli digitálních a softwarových řešení, v Ostravě provozuje své zatím největší evropské centrum. S dvěma třetinami z celkových 20 000 m² kancelářských ploch je majoritním nájemcem Organicy, kde zaujímá tři nejvyšší a polovinu třetího podlaží. V listopadu pak následovala společnost **Stora Enso**, nadnárodní firma, která podniká v oblasti výroby udržitelných materiálů založených na dřevě a biomase. V parteru, který se otevírá do parkově ztvárněného prostranství s květinami a stromy, láká k posezení nová **restaurace Kanteen** a stylová **kavárna CØKAFE**. Boční část zaujímá oblíbený sportovní koncept **Individual.Fitness**.

„Přesun do Organicy představuje ve vývoji společnosti důležitý milník," uvedl Petr Lukasík, country manažer Tietoevry Czechia. „Od roku 2004, kdy jsme v Ostravě začínali s 50 zaměstnanci, jsme vyrostli v největší pobočku Tietoevry v Evropě. Organica reflektuje aktuální trend hybridního modelu práce a poskytuje našim zaměstnancům veškerý komfort. Oceňujeme také vlastnosti budovy ve vztahu k životnímu prostředí, které jsou v souladu s našimi dlouhodobými hodnotami." Udržitelný koncept budovy dokládá i zelená certifikace **BREEAM Excellent.**

Organica, Ostrava – vstupní lobby

nologies, including **renewable energy sources**. A smart system takes care of the distribution of fresh air, and its temperature and quality will be controlled by sensors responding to the presence and concentration of people in the space. Thus, air only flows to places where it is needed. Heating and cooling are controlled automatically depending on the season and the current weather, because the building includes a weather station. "Thanks to the **solar power plant** on the roof, which is still not the standard for this type of building in the Czech Republic, Organica is partly energy self-sufficient," stated Martin Budina, Project Director of Contera.

**Tietoevry** was the first company to move here in August. The Scandinavian giant, which is a leading player in the field of digital and software solutions, operates its largest European centre in Ostrava. With two-thirds of the total 20,000 m² of office space, it is the majority tenant of Organica, where it occupies the top three storeys and half of the third storey. They were joined in November by **Stora Enso**, a multinational company that operates in the production of sustainable materials based on wood and biomass. On the ground floor, which opens into a park-like area with flowers and trees, the new **Kanteen restaurant** and the stylish **CØKAFE coffee shop** invite you for a visit. The side of the building is occupied by the popular sports concept **Individual.Fitness**.

"The move to the Organica represents an important milestone in the development of the company," said Petr Lukasík, the Country Manager of Tietoevry Czechia. "Since 2004, when we started in Ostrava with 50 employees, we have grown into the largest Tietoevry branch in Europe. Organica reflects the current trend of the hybrid work model and provides our employees with every comfort. We also appreciate the features of the building in relation to the environment, which are in line with our long-term values." The sustainable building concept is supported by the green **BREEAM Excellent** certification.

## Sustainable Organica

Organica draws one's attention from afar with its dynamically wavy façade, which changes when viewed at different angles from the outside. The typical silhouette is underlined by silver bands made of perforated stainless steel, a reference to the industrial history of the site. The uppermost sixth storey is lined with a ring of terraces and the heart and the focal point of the building is a generous circular **atrium decorated with trees and greenery**. The two main entrance lobbies are also entered from here. The atrium is a place for resting and holding social events, and it also offers an undisturbed space to work outdoors in the warm months, which is why the benches are equipped with USB chargers, where you can easily connect a mobile or laptop.

Organica, Ostrava – atrium decorated by greenery – a place for resting, working and social events ▪ Developer: Contera ▪ Architect: Schindler Seko

The interior of Organica blends **natural motifs and materials**. The inspiration from Scandinavian design and the open modern company culture is evident right at the entrance to the Tietoevry premises, for which Contera built a customised space with its own reception. The ceiling and walls are covered with light wood, just like the reception desk, above which hover white circles decorated with moss, corresponding to a large green wall formed by living plants. On the ground floor, the company also has a conference and training centre, while individual thematic zones and specific workplaces are located on the upper floors. The second representative entrance lobby, which serves the other tenants of Organica, was designed by architects in a pure shade of white. Inspiration from nature is evident here, as well, and as Budina adds, sustainability is the motto of the entire Organica building.

A mobile app facilitates access to the building and parking, and **charging stations for electric cars and e-bikes** also have their place here.

Organica, Ostrava – významným architektonickým prvkem budovy je velkorysé kruhové atrium
Developer: Contera ▪ Architekt: Schindler Seko

## Udržitelná Organica

Organica zaujme už z dálky svou dynamicky zvlněnou fasádou, ta se navíc při pohledu zvenčí z různých úhlů proměňuje. Typickou siluetu podtrhují stříbrné pásy z perforovaného nerezu, odkazující k industriální historii lokality. Nejvyšší, šesté podlaží lemuje prstenec teras a srdcem a ústředním bodem budovy je velkorysé kruhové **atrium dekorované stromy a zelení**. Odtud se vchází i do dvou hlavních vstupních lobby. Atrium je místem odpočinku, konání společenských akcí, a nabízí i nerušený prostor k práci venku v teplých měsících – i proto jsou lavičky vybaveny USB nabíječkami, kam lze jednoduše připojit mobil nebo laptop.

Interiérem Organicy se prolínají **přírodní motivy a materiály**. Hned při vstupu do prostor Tietoevry, pro něhož Contera vybudovala sídlo na míru s vlastní recepcí, je patrná inspirace skandinávským designem a otevřenou moderní kulturou firmy. Strop i stěny jsou pokryty světlým dřevem, stejně jako recepční pult, nad nímž se vznáší bílé kruhy dekorované mechem, které korespondují s velkou zelenou stěnou tvořenou živými rostlinami. V přízemí má společnost také konferenční a školicí centrum, zatímco v horních patrech jsou umístěny jednotlivé tematické zóny a konkrétní pracoviště. Druhé reprezentativní vstupní lobby, které slouží ostatním nájemcům Organicy, navrhli architekti v čistě bílém odstínu. I tady je patrná inspirace přírodou, a jak dodává Budina, udržitelnost je mottem celé budovy Organica.

Vstup do objektu i parkování usnadňuje mobilní aplikace a své místo tu mají také **dobíjecí stanice pro elektromobily a elektrokola**, včetně zázemí pro cyklisty, takže zaměstnanci mohou využívat i ekologický způsob dopravy. Zachycená **dešťová voda** je využívána pro **zalévání zeleně**.

Prostřednictvím **chytré aplikace** je možné si rezervovat i zasedací místnost nebo objednat jídlo v restauraci. Menu si prohlédnou zaměstnanci v pohodlí kanceláře, zaplatí kartou a pomocí QR kódu si ho na místě bez čekání jednoduše vyzvednou. Ve fitness centru si zase pomocí náramku s čipem odemknou skřínku, přihlásí se na jednotlivé posilovací stroje, odemknou BIO saunu nebo pustí vodu ve sprše.

Celkem nabízí Organica cca 25 000 m² podlažní plochy. Zhruba 20 000 m² tvoří špičkové kanceláře a 3 000 m² maloobchodní prostory. Ve dvou podzemních podlažích je umístěno parkoviště pro téměř 320 aut.

Do lokality vstoupila Contera v roce 2020. Stavět se začalo v červenci 2021. „Projekt byl výzvou o to více, v jak náročné době vznikal. Po ruské invazi na Ukrajinu jsme se navíc potýkali s bezprecedentním a skokovým nárůstem cen stavebních materiálů a jejich akutním nedostatkem, stejně jako v oblasti lidských zdrojů. Tým Contery prokázal ale mimořádné úsilí a přesně 24 měsíců po zahájení stavby jsme stáli ve zkolaudované budově," shrnuje projektový ředitel Martin Budina.

## Contera sbírá ocenění

**Organica** je prvním kancelářským developmentem v portfoliu **Contery**, a jak prozradil Tomáš

Organica získala bronzové ocenění v prestižní soutěži Best of Realty v kategorii Nejlepší kancelářské projekty. Stříbro si odnesla Contera za druhý nejlepší průmyslový projekt – Contera Park Ostrava D1

Jirků, partner a CEO společnosti, zdaleka ne posledním. V Ostravě působí developer dlouhodobě a za sebou má v regionu tři rozsáhlé projekty průmyslových a logistických parků, kde vytvořil stovky pracovních míst. Za **revitalizaci brownfieldu v ostravském Hrušově**, kde vybudoval mimo jiné jedno z nejmodernějších robotických center v Česku pro retailový řetězec Sportisimo, získal i své druhé ocenění v letošním klání **Best of Realty**: Tentokrát za **druhý nejlepší průmyslový development v zemi**.

## Kanceláře, logistika retail i byty

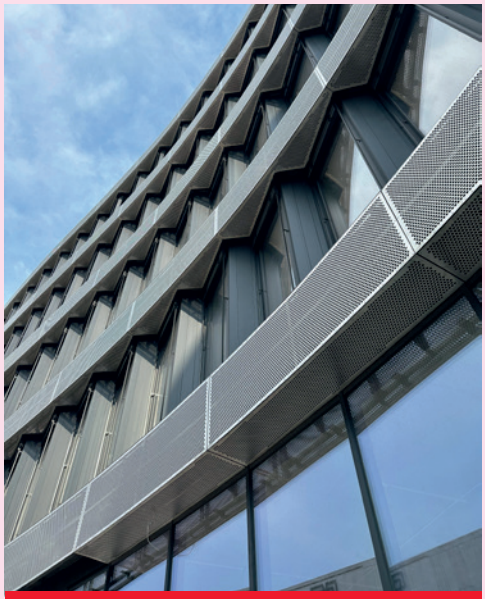
Contera vlastní a spravuje v Česku a na Slovensku více než desítku průmyslových a logistických areálů, které rozvíjí pod značkou **Contera Park**. Jak uvedl výkonný ředitel společnosti Dušan Kastl, většina projektů přitom vzniká na brownfieldech, které firma revitalizuje. V ostravském regionu proinvestovala Contera už přes 6,5 miliardy korun.

Vedle Ostravy působí developer např. Brně-Hustopečích, kde aktuálně vzniká již druhá etapa parku, dále v Říčanech u Prahy, Teplicích, Bratislavě, Svatém Júru nebo v Prešově. Staví ale také retailové prostory a tzv. small business units – flexibilní jednotky s vlastními showroomy, sklady a kancelářemi pod značkou **Citysite**; ty nyní připravuje v Říčanech, Ostravě či Bratislavě. Už v blízké budoucnosti plánuje Contera rozšířit své developerské aktivity také o nové segmenty: vedle moderních kanceláří i o výstavbu bytů. **Portfolio** společnosti dnes přesahuje velikost 520 000 m², hodnotu vyčíslil Dušan Kastl na cca **560 milionů eur**.

Organica offers services such as Kanteen restaurant, CØKAFE coffee shop and the popular sports concept Individual.Fitness ▪ Developer: Contera

There are also facilities for cyclists, so employees can also use ecological modes of transport. The collected **rainwater** is used for **watering the greenery**.

Through the **smart app**, it is also possible to book a meeting room or order a meal in the restaurant. Employees can peruse the menu in the comfort of their office, pay by card and simply pick it up without waiting using a QR code. In the fitness centre, customers can unlock lockers, sign out the individual fitness machines, unlock the BIO sauna and turn on the water in the shower with a chip bracelet.



Organica – the smartest building in the Ostrava region Developer: Contera

Organica offers a total of about 25,000 m² of floor space. Roughly 20,000 m² comprise prime offices and 3,000 m² retail space. A parking garage for almost 320 cars is located on two underground levels.

Contera entered the locality in 2020. Construction got underway in July 2021. "The project was a challenge, not least because of the demanding times in which it was built. Moreover, after the Russian invasion of Ukraine, we were faced with the unprecedented sharp increase in the prices of building materials and their acute shortage, just like in the area of manpower. The Contera team put in an extraordinary effort, and exactly 24 months after the construction began, we stood in a building that had been approved," said Project Director Martin Budina.

## Contera collecting awards

**Organica** is the first office development in the **Contera** portfolio and, as Tomáš Jirků, partner and CEO of the company, has revealed, it is far from the last. The developer has been active in Ostrava for quite some time and has three extensive industrial and logistics park projects in the region, where it has created hundreds of jobs. It also won its second award in this year's **Best of Realty** competition for the **revitalisation of the brownfield in Ostrava-Hrušov**, where it built one of the most modern robotic centres in the Czech Republic for the Sportisimo retail chain: this time it was awarded the **second best Industrial Development in the country**.

Organica is celebrating the bronze award of the Best of Realty competition 2023 ▪ Developer: Contera

## Offices, retail logistics and flats

Contera owns and manages more than a dozen industrial and logistics complexes in the Czech Republic and Slovakia, which it develops under the brand name **Contera Park**. As the company's Executive Director Dušan Kastl explained, most of the projects are being built on brownfields that the company is revitalising. Contera has invested more than CZK 6.5 billion in the Ostrava region.

In addition to Ostrava, the developer operates, for example, in Brno-Hustopeče, where the second stage of a park is currently being built, as well as in Říčany u Prahy, Teplice, Bratislava, Svätý Jur and Prešov. It also builds retail spaces and "small business units", flexible units with their own showrooms, warehouses and offices under the **Citysite** brand; these are currently being prepared in Říčany, Ostrava and Bratislava. In the near future, Contera plans to expand its development activities to new segments: not only modern offices, but also the construction of flats. Today the **company's portfolio** exceeds an area of 520,000 m², while Dušan Kastl calculated the value at about **560 million euros**.

Ganz House, Bratislava ▪ Projekt zahrnující 10 000 m² kanceláří a 65 apartmánů a bytů je součástí multifunkční čtvrti Eurovea City na nábřeží Dunaje. Stavět se začne v příštím roce
Developer: J&T Real Estate ▪ Architekt: Compass Architekti

# V sousedství galerie Eurovea v Bratislavě vyroste MULTIFUNKČNÍ PROJEKT GANZ HOUSE

***V 1. čtvrtletí roku 2024 plánuje společnost J&T Real Estate zahájit výstavbu kancelářského a rezidenčního projektu Ganz House. Víceúčelová budova ve čtvrti Eurovea City, kterou buduje developer na nábřeží Dunaje v moderním centru Bratislavy, nabídne 10 000 m² kancelářských prostor v devíti patrech. V nejvyšších dvou podlažích zakončí projekt bratislavského studia Compass Architekti linie stupňovitých střešních teras a počítá se i s úspornými řešeními, jako jsou např. fotovoltaické panely. Součástí budovy je také obytná část zahrnující 65 bytů různých velikostí a 1 800 m² maloobchodních ploch. V současné době probíhá výběrové řízení na generálního dodavatele stavby. Dokončení je plánováno ve 2. kvartálu roku 2026.***

**Ganz House** vyroste zhruba uprostřed komerční zóny **čtvrti Eurovea City**, poblíž Slovenského národního divadla. Funkční náplň i výšku budovy z dílny **architektů Compass** bylo podle developera nezbytné přizpůsobit s ohledem na okolní zástavbu a zároveň respektovat půdorys zhruba trojúhelníkového pozemku. Výsledkem je budova, jíž tvoří dvě křídla – administrativní a rezidenční. Kanceláře budou situovány převážně v severním křídle klínovitého tvaru v prostoru, který vymezují ulice Pribinova a Čulenova. **Osmipodlažní obytné křídlo** tvořící jižní část celé budovy lemuje nově vybudovaný úsek bulváru Pribinova, který vznikl v rámci výstavby čtvrti Eurovea.

Ganz House nabídne v **devíti podlažích** přibližně **10 000 m² kanceláří**; nejvyšší dvě patra, která budou ustoupená, vytvoří prostor pro vznik privátních **střešních teras**. Z hlediska udržitelnosti usiluje J&T Real Estate o nejvyšší hodnocení certifikátu **BREEAM** a také o certifikaci **WELL**, s cílem dosáhnout **uhlíkové neutrality** provozu. Podle Daniela Suchého, tiskového mluvčího společnosti, naplní projekt svým technickým řešením i požadavky certifikace inteligentních budov podle SBC a bude zahrnovat prvky jako

# THE MULTIFUNCTIONAL GANZ HOUSE will rise next to Eurovea in Bratislava

Ganz House, Bratislava (part of Eurovea City) ▪ Developer: J&T Real Estate ▪ Architect: Compass Architekti

***J&T Real Estate plans to start construction on Ganz House in the first quarter of 2024. The multi-use building in the Eurovea City district being developed by JTRE in Bratislava will offer 10,000 sqm of offices on nine storeys. A tender for the general contractor is currently underway. Designed by Bratislava based Compass Architekti, the scheme incorporates a stepped roofline with terraces and energy saving measures including photovoltaic panels. The building will also have a residential portion offering 65 apartments in various sizes and 1,800 sqm of retail space. The project is scheduled for completion in Q2 2026.***

**Ganz House** is situated roughly in the centre of the overall commercial zone of the **Eurovea City** waterfront district, next to the Slovak National Theatre. In the design, by **Compass Architekti**, it was necessary to rationalize the building's function with both its height, with reference to surrounding low and high structures, while adapting to the footprint on a roughly triangular plot. The resulting building bears both an office and residential component. Offices are situated principally in the northern wing of the building, in a wedge shape conforming to the space where Pribinova and Čulenova streets meet. The eight-storey residential portion is essentially the southern mass of the building, which flanks the new section of Pribinova boulevard, created as part of the Eurovea district.

Ganz House will provide **10,000 sqm of offices** over nine stories with the top two floors in a stepped fashion to allow private roof terraces. J&T Real Estate targets the highest BREEAM rating in terms of sustainability as well as aiming for WELL certification and carbon neutrality during operation. According to Daniel Suchý, Spokesperson

Ganz House, Bratislava (Eurovea City) ▪ Kanceláře budou situovány převážně v severním křídle v prostoru, který vymezují ulice Pribinova a Čulenova ▪ Developer: J&T Real Estate

**aktivní chladicí jádro**, **fotovoltaické panely** nebo moderní parkoviště pro cyklisty.

Projekt bude nabízet také **1 800 m² maloobchodních prostor** a v podzemních garážích 200 parkovacích stání, včetně míst a **dobíjecích stanic pro elektromobily**. Parter budovy Ganz House navrhli architekti studia Compass tak, aby komunikoval s rukopisem barcelonské architektky Beth Gali, která stojí za koncepcí veřejných prostor celého okolí bulváru Pribinova i nábřeží Dunaje.

**Obytná část** Ganz House, která je situována poblíž náměstí M. R. Štefánika, bude shlížet přes frekventovaný bulvár západním směrem až k bratislavskému Starému Městu. Jak uvedl Suchý, celkem bude zahrnovat **65 apartmánů a bytů** různých velikostí ve vysokém standardu, od jednopokojových až po čtyřpokojové rezidence, včetně kolekce luxusních vícepokojových penthousů s terasami ve dvou nejvyšších patrech. Součástí komplexu bude i recepce s nepřetržitým provozem. V prvním patře obytné části bude k prodeji také 11 kancelářských jednotek o rozloze 100 až 150 m².

Podle Suchého bylo již na projekt vydáno stavební povolení a během listopadu probíhalo výběrové řízení na generálního dodavatele stavby. Jak dodal, od toho se bude odvíjet i přesnější specifikace předpokládané investice a podrobnosti ohledně budoucího projektového financování. **Zahájení výstavby** je plánováno na **1. čtvrtletí roku 2024**.

## Mrakodrap, kanceláře i rezidenční věže s parkem

V listopadu proběhla také **kolaudace 47podlažního mrakodrapu Eurovea Tower** na nábřeží Dunaje**,** který je dominantou východní části čtvrti Eurovea City. Byty v budově mají být předány na jaře 2024. „K dispozici máme tedy ještě dva pozemky pro budoucí development. Na trojúhelníkovém území na severozápadním nároží Eurovea City vznikne kancelářská budova. Na opačném konci, mezi administrativními budovami Tower 115 a Landererova 12, mostem Apollo a bulvárem Pribinova, jsme městu Bratislava nedávno představili architektonickou studii **dvou výškových budov** s převažující rezidenční funkcí a velkým **zeleným parkem**," uzavřel Suchý.

Eurovea Tower, Bratislava ▪ Sedmačtyřicetipodlažní rezidenční mrakodrap je se svou výškou 168 metrů dominantou čtvrti Eurovea City a současně nejvyšší budovou na Slovensku ▪ Developer: J&T Real Estate

Eurovea Tower, Bratislava (Eurovea City) ▪ Developer: J&T Real Estate

at JTRE, a high level of technologies will support SBC smart building certification and the building will feature an 'active core', photovoltaic panels, and modern cycling storage facilities.

Ganz House will also offer **1,800 sqm of retail** space and the building will have 200 spaces of parking in the underground garage, including e-vehicle charging stations. The ground level of Ganz House was designed by Compass Architekti to meld with the themes initiated by Barcelona based architect Beth Gali who was responsible for the concept of public spaces in the surrounding Pribinova and waterfront area.

The residential portion of Ganz House is closer to the Námestie M. R. Štefánik square (between the two visible wings of the Eurovea shopping centre) and also looks over the corridor westward toward Bratislava's Old Town. In total it will offer **65 flats and apartments** of various sizes in high standard, from one-room to four-room residences, including a collection of multi-room penthouses with terraces on the two highest floors, pointed out Suchý. A 24-hour reception will also be part of the complex. On the first floor of the residential portion, there will also be 11 office spaces from 100 to 150 sqm for sale.

The project was already supported by a construction permit and as of November a tender for the general contractor was underway, according to Suchý. Specifying JTRE's investment on Ganz House more accurately and details on subsequent financing will depend on this, he added. The start of construction is planned for the first quarter of 2024.

November also saw **Eurovea Tower, the 47 storey skyscraper** on the east edge of Eurovea City by the Danube embankment, receive **usage approval**. The building's apartments are due to be handed over in spring 2024. "There are two more plots for future development. An **office building** is planned on a triangle-shaped plot in the northwest corner of Eurovea City. At the other end, between Tower 115 and Landererova 12 office buildings, Apollo Bridge and Pribinova street, we submitted to the city of Bratislava a study of **two high-rise buildings** with a predominant residential function and a **large green park**," Suchý said.

# Penta Real Estate dokončila nákup ČSAD PRAHA HOLDING, jde o největší akvizici v historii firmy

Pentě se uzavřeným obchodem otevřely dveře k výstavbě nové městské čtvrti, jejíž podobu předurčila urbanistická soutěž Florenc 21 ▪ Zdroj: Penta Real Estate

***Společnost Penta Real Estate dokončila největší akvizici ve své historii – nákup společnosti ČSAD Praha holding skrze mateřskou entitu Rextim holding. Záměr posoudil a schválil již dříve Úřad pro ochranu hospodářské soutěže. Hlavním předmětem obchodu je autobusové nádraží Praha-Florenc a související pozemky na pomezí Prahy 1 a Prahy 8. Součástí transakce jsou ale i developerské pozemky v Karlíně, na Smíchově, několik historických budov v centru Prahy a další aktiva. Kupní cenu strany nezveřejnily.***

Pentě se uzavřeným obchodem otevřely dveře k výstavbě nové městské čtvrti, jejíž podobu předurčila urbanistická soutěž Florenc 21. „Náš závazek postavit na brownfieldech v okolí Florence novou moderní čtvrť už není jen vzdálenou vizí, ale reálným plánem. Debaty o rozvoji tohoto území trvaly dlouho, ve spolupráci s městem a IPR Praha ale vznikl jasný rámec, jak se toto území promění. Díky úspěšným akvizicím pozemků z poslední doby máme zajištěno, že rozvoj území budeme moci pojmout komplexně a koordinovaně," říká Petr Palička, generální ředitel společnosti.

Nově získané pozemky podél ulic Křižíkova a Prvního pluku, které zahrnují i dokončenou kancelářskou budovu Bastion Florenc nebo provozované budovy Křižíkova 2 a 4, zabírají přibližně 35 000 m². Penta obchodem získala kontrolu nad technicky komplikovaným územím na pomezí Nového Města a Karlína. Rozsáhlý brownfield byl dosud jizvou uprostřed města, kterou bylo nutné objíždět či obcházet. Nově bude území výrazně prostupnější. V nové čtvrti se počítá se smíšenou zástavbou kombinující obchody, kanceláře i byty. Dle dřívější dohody Penty s vedením města bude podíl bytů lokalitě nejméně 40 %.

Na brownfieldech v okolí Florence na rozhraní Prahy 1 a Prahy 8 vybuduje Penta novou moderní čtvrť s byty, obchody a kancelářemi ▪ Zdroj: Penta Real Estate

## Rozvojová území na Smíchově, v Karlíně i jinde

„V tomto obchodu zdaleka nejde jen o Florenc. ČSAD Praha holding je firmou, která vlastní v Praze množství dalších pozemků původně sloužících autobusové dopravě. Například v oblasti Karlína či Smíchova jde o exponované pozemky v sousedství velkých rozvojových území Rohanského ostrova či Smíchovského nádraží, na jejichž konečné podobě se tak budeme spolupodílet. Velikost transakce pak ještě zvyšují historické nemovitosti v centru Prahy," upřesňuje Pavel Streblov, ředitel pro komerční výstavbu v Penta Real Estate.

Součástí obchodu jsou pozemky například v ulici Za Ženskými domovy na Smíchově, v sousedství dnešního autobusového nádraží Na Knížecí. Jde přitom o území přímo u stanice metra Anděl, bránu nově vznikající čtvrti Smíchov City. V Karlíně jde o exponované území na Rohanském nábřeží, v těsné blízkosti Štvanické lávky. Historicky jde o parkoviště autobusů, v okolí a směrem k řece dnes ale převažuje luxusní rezidenční výstavba.

V centru města se jedná mimo jiné o historickou budovu na nároží Opletalovy a Washingtonovy ulice, nebo o budovu hotelu Perla. Další pozemky, které obchod zahrnuje, jsou i na Zličíně a jinde v rámci Prahy. Právní poradenství k celé transakci poskytly společnosti Felix a spol. advokátní kancelář, Dentons Europe CS LLP a Jan Evan, advokátní kancelář.

# SKLO S NÍZKOU UHLÍKOVOU STOPOU: IDEÁLNÍ VOLBA PRO UDRŽITELNÉ STAVEBNÍ PROJEKTY

Projekt Nervesa 21 vznikl za podpory specialistů na ploché sklo. Představuje renovační projekt zaměřený na udržitelnost a postupy oběhového hospodářství bez kompromisů z hlediska transparentnosti, výkonu zasklení a komfortu uživatelů.

AGC Low Carbon Glass má o 40 % nižší uhlíkovou stopu než standardní sklo, přičemž si zachovává stejné technické parametry a vzhled. K dispozici pro klíčové škály skel AGC: vrstvené bezpečnostní sklo, sklo s nízkoemisivním povlakem, sklo s protisluneční ochranou.

video o projektu

International Building Projects Team
AGC Flat Glass Czech, a. s. člen AGC Group - tel.:+420 725 677 903, email: ibp@agc.com

Your Dreams, Our Challenge

Šantovka District, Olomouc ▪ Nová čtvrť „Šantovka District“ vznikne na území někdejšího brownfieldu po továrně Milo, kde již stojí obchodní centrum Galerie Šantovka a vyrůstají první domy rezidenčního areálu Šantovka Living. Součástí bude i centrální náměstí a nábřežní promenáda. Nová čtvrť s obchody, čtyřhvězdičkovým hotelem, rezidenční částí, kancelářemi, multifunkčním koncertním a divadelním sálem i volnočasovou zónou s řadou atrakcí by se měla začít stavět na podzim 2024
Developer: Redstone ▪ Architekt: Robert Bishop, StudioN a Martin Krupauer, A8000

# V Olomouci se rodí multifunkční čtvrť ŠANTOVKA DISTRICT

***Developerská skupina Redstone v příštím roce zahájí dostavbu olomoucké lokality Šantovky na brownfieldu někdejší továrny Milo v centru Olomouce, kde již vybudovala oblíbené obchodní centrum Galerie Šantovka. V rámci ambiciózního projektu pod názvem Šantovka District se počítá se zcela novou čtvrtí, jejíž součástí bude i centrální náměstí či nábřežní promenáda. Nová čtvrť s obchody, čtyřhvězdičkovým hotelem, rezidenční částí, kancelářemi, multifunkčním koncertním a divadelním sálem i volnočasovou zónou s řadou atrakcí vznikne pod taktovkou britského architekta Roberta Bishopa, který stál i u zrodu obchodní galerie. Šantovka District vyroste na tříhektarovém pozemku na poloostrově lemovaném Mlýnským potokem a řekou Moravou. Právě řeka je jedním nosných fenoménů projektu. Nová výstavba vyjde podle odhadů na 3 miliardy korun. Investice do rozvoje celé oblasti Šantovka se vyšplhá na 10 miliard. První návštěvníky by mohl projekt přivítat už v roce 2026 a Redstone věří, že čtvrť se stane moderním srdcem Olomouce i oblíbeným místem k setkávání.***

**Šantovka District** je budoucí název pro celé území po bývalém areálu továrny Milo, které zahrnuje i oblíbenou Galerii Šantovka, dnes vznikající projekt Šantovka Living, rezidenční dominantu Šantovka Tower a dalších 7 nově budovaných atraktivních zón. V otázce přístupu k řešení městského prostoru se jedná o nejambicióznější projekt skupiny Redstone. „Je unikátní pro svou práci s řekou, nábřežím, budováním veřejných prostranství i orientací na kulturu. Sázíme na zodpovědný urbanistický přístup, který usiluje o maximální kvalitu a progresivnost řešení,“ uvádí Richard Morávek, zakladatel skupiny Redstone. „Chceme vytvořit čtvrť srovnatelnou

Šantovka District, Olomouc ▪ As part of an ambitious project called Šantovka District, a completely new neighbourhood is planned, which will include a central square and a waterfront promenade. The new district with shops, a four-star hotel, a residential area, offices, a multifunctional concert and theatre hall, and a leisure zone is expected to be developed in autumn 2024 ▪ Developer: Redstone ▪ Architect: Robert Bishop, StudioN & Martin Krupauer, A8000

# The multifunctional ŠANTOVKA DISTRICT to go up in Olomouc

***Next year, the Redstone development group will start the completion of the Šantovka locality in Olomouc on the brownfield of the former Milo factory in the centre of Olomouc, where it has already built the popular shopping centre Galerie Šantovka. As part of an ambitious project called Šantovka District, a completely new neighbourhood is planned, which will include a central square and a waterfront promenade. The new district with shops, a four-star hotel, a residential area, offices, a multifunctional concert and theatre hall, and a leisure zone with a number of attractions will be created under the baton of the British architect Robert Bishop, who was also behind the birth of the shopping mall. Šantovka District will be going up on a three-hectare plot on a peninsula lined by Mlýnský Creek and the Morava River. The river, in fact, is one of the main phenomena of the project. The new construction is estimated to cost CZK 3 billion. Investment in the development of the entire area of Šantovka will climb to 10 billion. The project could welcome the first visitors in as early as 2026, and Redstone believes that the district will become the modern heart of Olomouc and a popular meeting place.***

**Šantovka District** is the future name for the whole area of the former Milo factory, which includes the popular Šantovka Gallery, the Šantovka Living project currently under construction, the residential landmark of Šantovka Tower and another 7 newly-built attractive zones. With respect to the approach to the design of the urban space, it is Redstone's most ambitious project. "It is unique for its work with the river, the waterfront, the building of public spaces and the orientation on culture. We are putting our money on a responsible urban approach that strives for

Šantovka District, Olomouc ▪ Součástí nové čtvrti bude sedm multifunkčních zón s náměstím uprostřed a říční promenádou na nábřeží. Náměstí má sloužit v létě k pořádání koncertů, v zimě se tam mohou konat vánoční trhy doplněné o bruslení ▪ Developer: Redstone ▪ Architekt: Robert Bishop, StudioN & Martin Krupauer, A8000

s regionálními centry západní Evropy – místo, významné z pohledu setkávání, infrastruktury pro kulturu, zábavu, volný čas, práci i zapojení řeky do organismu města."

## Renomovaní zahraniční i čeští architekti

Za projektem, který přinese do centra Olomouce poslední trendy soudobé architektury a urbanismu, stojí renomovaný britský architekt Robert Bishop z ateliéru StudioN společně s českým architektem Martinem Krupauerem z tuzemského ateliéru A8000. „Naší filozofií je vytvářet místa pro lidi, příjemné městské prostředí se samostatnými budovami, živými ulicemi, náměstími. Městský prostor pro všechny aspekty lidského života a soudobého životního stylu," uvedl Robert Bishop.

Základním rysem projektu je otevřenost a vzdušnost. Architekti zdůrazňují, že odstraní bariéry mezi interiérem a exteriérem, a to díky otevřeným fasádám budov. Velký důraz kladou také na fenomén řeky, která lokalitou Šantovky protéká. „Jde o důležitou součást města, která přispívá k příjemnému klimatu, dává příležitost k volnočasovým aktivitám i klidnému posezení na nábřeží. Cílem je vytvořit živé nábřeží, které položí základ pro budoucí dotvoření pěšího koridoru bez bariér podél řeky, který propojí centrum města s jižními předměstími Olomouce," doplnil další rozměr projektu Martin Krupauer.

## Sedm atraktivních zón

Projekt je situován naproti Galerie Šantovka, v území sahajícím od koryta Mlýnského potoka až po ulici Wittgensteinovu, tedy v bezprostřední návaznosti na historické centrum města Olomouce. V místě, kde se dnes nacházejí jen velká záchytná parkoviště, vyroste nová čtvrť s ulicemi lemovanými aktivním parterem a náměstím uprostřed, jíž bude tvořit celkem sedm zón: **Šantovka Mall**, **Šantovka Hall**, **Šantovka Foodie**, **Šantovka Amfi**, **Šantovka Play**, **Šantovka Apartments** a **Šantovka Workcenter**.

„Šantovka District přinese nabídku prostor pro maloobchod, bydlení, kanceláře i volný čas, a to v mezinárodním standardu a kvalitě. Jde o pro-

Šantovka District, Olomouc – The waterfront promenade & Šantovka Foodie Zone ▪ Developer: Redstone ▪ Architect: Robert Bishop, StudioN & Martin Krupauer, A8000

the highest quality and the progressiveness of the design," said Richard Morávek, the founder of Redstone. "We want to create a neighbourhood comparable to the regional centres of Western Europe, a place that is important from the point of view of getting together, the infrastructure for culture, entertainment, leisure time, work and the inclusion of the river in the city's organism."

## Renowned foreign and Czech architects

The renowned British architect Robert Bishop from StudioN, together with Czech architect Martin Krupauer from the Czech studio A8000, are behind the project, which will bring the latest trends in contemporary architecture and urbanism to the centre of Olomouc. "Our philosophy is to create places for people, a pleasant urban environment with separate buildings, lively streets and squares. An urban space for all aspects of human life and a contemporary lifestyle," said Robert Bishop.

A basic feature of the project is openness and airiness. The architects emphasise that they will remove barriers between the interior and the exterior thanks to the open façades of the buildings. They also place a great emphasis on the phenomenon of the river that flows through Šantovka. "It is an important part of the city that contributes to a pleasant climate, giving the opportunity to relax and to enjoy leisure activities and a peaceful setting on the waterfront. The aim is to create a living embankment that will lay the foundation for the future completion of a barrier-free pedestrian corridor along the river, which will connect the city centre with the southern suburbs of Olomouc," explained Martin Krupauer with regard to another dimension of the project.

## Seven attractive zones

The project is situated across from Galerie Šantovka, in the area ranging from Mlýnský Creek to Wittgensteinova Street, thus it is immediately connected to the historic centre of Olomouc. In the place where today there are only large parking lots, a new neighbourhood will arise with lively streets lined with shops and

jekt, který se vymyká tomu, co běžně známe na úrovni ostatních krajských měst v České republice. Orientuje se na poslední trendy životního stylu a posiluje postavení Šantovky jako lídra regionálního trhu. Výsledkem bude čtvrť s unikátní architekturou a volnočasovou i kulturní infrastrukturou, která dotvoří moderní centrum města a podpoří roli Olomouce jako významné turistické destinace," zdůrazňuje Jan Lukáš, obchodní ředitel Redstone.

Předností celého projektu Šantovka District má být i jeho **ekologický rozměr**. Architekti pracují v návrhu s pokročilými technologiemi, jako jsou tepelná čerpadla a **geotermální vrty**, **solární panely** na střeše či fasádách, s **recyklací šedé vody**, integrací **zelených střech** i využitím **recyklovaných materiálů při výstavbě**. Díky parkovacím prostorům o 740 místech v podzemních podlažích se navíc přesune velká část dopravy pod zem.

## Výstavba už na podzim 2024

Se **zahájením výstavby** se počítá **na podzim roku 2024**, dokončení odhaduje developer na konec roku 2026. Jak upřesnil Michal Folta z Redstone, generálního dodavatele projektu Šantovka District společnost vybere poté, co bude dokončena kompletní dokumentace projektu. Redstone uvádí, že plánuje výstavbu všech budov současně. Výjimkou bude pouze výšková rezidenční dominanta Šantovka Tower, se kterou se začne později.

## Zábava, kultura i říční promenáda

Srdcem čtvrti bude **náměstí s amfiteátrem**, kde by se v létě mohly pořádat koncerty a v zimě vánoční trhy zpestřené o kluziště. Se stávající Galerií Šantovka propojí území systém lávek a můstků přes Mlýnský potok, podél něhož vznikne živé **nábřeží s promenádou**, která místním i návštěvníkům zajistí komfortnější přístup k řece. Chybět tu nebudou stylové kavárny, stánky se sezónními produkty, prostory pro děti a dětské aktivity nebo cyklostezka.

Šantovka District, Olomouc ▪ Nová nábřežní promenáda má být cílem volnočasových aktivit obyvatel i návštěvníků Olomouce

Otevřené fasády domů mají zvát návštěvníky do unikátní hlavní zastřešené ulice s možností celoročního provozu bez ohledu na počasí. V rámci zóny **Šantovka Mall** vzniknou tři obchodní patra rozšiřující spektrum obchodů a služeb v území o další atraktivní značky. Kulturní a společenské vyžití přinese **Šantovka Hall**, polyfunkční sál **inspirovaný pražským projektem Forum Karlín**, který se stane prostorem pro divadlo, muzikály, koncerty či konference, výstavy a spo-

Developer: Redstone ▪ Architect: Robert Bishop, StudioN & Martin Krupauer, A8000

services and a square in the middle, which will comprise a total of seven zones: **Šantovka Mall**, **Šantovka Hall**, **Šantovka Foodie**, **Šantovka Amfi**, **Šantovka Play**, **Šantovka Apartments** and **Šantovka Workcenter**.

"Šantovka District will offer space for retail, housing, offices and leisure, all in an international standard and quality. It is a project that goes beyond what is commonly known on the level of other regional cities in the Czech Republic. It is oriented on the latest lifestyle trends and strengthens the position of Šantovka as the leader of the regional market. The result will be a neighbourhood with unique architecture and a leisure and cultural infrastructure that will complete the modern city centre and support the role of Olomouc as an important tourist destination," says Jan Lukáš, Sales Director at Redstone.

The advantage of the entire Šantovka District project is also its **ecological dimension**. Architects are working with advanced technologies in the design, such as heat pumps and **geothermal wells**, **solar panels** on the roofs or façades, with the recycling of grey water, the integration of **green roofs** and the use of **recycled materials during construction**. Thanks to the 740 parking spaces on the underground levels, a large part of the traffic will also move underground.

## Construction already in autumn 2024

**Construction is slated to begin in the autumn of 2024**, while the developer estimates it will be completed at the end of 2026. As Michal Folta of Redstone explained, the company will select the general contractor of the Šantovka District project after the complete documentation of the project is completed. Redstone says it plans to build all buildings at the same time. The only exception will be the high-rise residential landmark, Šantovka Tower, which will get underway later.

## Entertainment, culture and a river promenade

The heart of the district will be a **square with an amphitheatre**, where concerts can be held in the summer, and Christmas markets with an ice rink in the winter. The area will be connected with the existing Galerie Šantovka via a system of bridges across Mlýnský Creek, along which a lively **waterfront with a promenade** will be created , which will provide both locals and visitors with more comfortable access to the river. There will be stylish cafés, stalls with seasonal

Šantovka Living, Olomouc ▪ Na poloostrově lemovaném řekou Moravou už vyrůstají první bytové domy
Developer: Redstone

lečenské akce. Sál pojme v divadelním uspořádání až 750 míst, v koncertním zhruba 2 000. Kapacita pro plesy bude 970 míst, pro konference více než 1 000 osob. Redstone plánuje i vytvoření **volnočasové zóny**, a to včetně lezecké stěny nebo trampolínového centra.

Součástí čtvrti Šantovka District bude rovněž **rezidenční část Šantovka Apartments** a prostory pro kanceláře, podnikání a vzdělávací aktivity. Rozšíří se ale i nabídka **kvalitní gastronomie** v Olomouci: tu bude reprezentovat především **zóna Šantovka Foodie**, vizuálně komunikující s řekou, a také čtyřhvězdičkový hotel řetězce **AC Hotels by Marriot** s více než 200 pokoji, který má vtisknout projektu mezinárodní rozměr. Výšková dominanta **Šantovka Tower** se 158 bytovými jednotkami bude na svém vrcholu zahrnovat veřejně přístupný výhled na historické centrum města.

## Poslední etapa proměny

Šantovka District je poslední etapou proměny území bývalého brownfieldu po továrně Milo. Ta začala výstavbou obchodně-společenského centra **Galerie Šantovka** otevřeného před deseti lety. V současné době tu na ploše 48 tisíc m² své produkty a služby nabízí 200 nájemců. Nechybí multikino se šesti sály, osmnáctidráhový bowling nebo divadlo. Nedávno oslavila Galerie kulaté desáté výročí. Ročně tam zamíří víc než 8 milionů lidí a dlouhodobý trend je podle Redstone stále rostoucí. Řadí se mezi deset největších a nejnavštěvovanějších nákupních center v České republice. Mezi nájemce patří značky, jako jsou H&M, C&A, New Yorker, Gant, House, Marks & Spencer či Premiere Cinemas.

Na poloostrově mezi řekou Moravou a Mlýnským potokem v současnosti vyrůstají také první domy rezidenčního projektu **Šantovka Living**. Na čtyřhektarovém území vznikne celkem 12 pětipodlažních bytových domů v 6 etapách, kde pracuje Redstone i s využitím progresivních technologií, které podle expertů dokáží snížit poplatky za energie v bytech až o tři čtvrtiny. Jak potvrdil Michal Folta, v lednu se začnou stěhovat vlastníci bytů již čtvrté budovy.

Celkovou investici do revitalizace a výstavby celé čtvrti Šantovka odhaduje developerská skupina Redstone na 10 miliard korun. „Vize, s níž jsme do lokality před víc než dekádou vstupovali, se nyní stává skutečností," uzavírá Richard Morávek.

## Redstone nejen v ČR

Redstone podniká ve všech oblastech realitního developmentu: od maloobchodu přes rezidenční a kancelářský trh až po logistiku nebo hotelnictví. V současné době developer připravuje v Olomouci i rezidenční komplex Kašparova v těsné blízkosti Androva stadionu, rozsáhlé bytové kapacity plánuje vybudovat v multifunkční čtvrti Nová Velkomoravská, která by měla vzniknout v příštích 15 letech. Mezi další záměry skupiny Redstone se řadí například olomoucká studentská rezidence, víceúčelový projekt Galerie Pernerka v Pardubicích, Eastpark Olomouc nebo SmartPark Velká Bystřice. Na jihu Francie provozuje a rozvíjí zámecké vinařství – Chateau Escot.

Galerie Šantovka, Olomouc ▪ Developer: Skupina Redstone ▪ Architekt: Robert Bishop

products, areas for children and children's activities and a bike trail.

The open façades of the buildings should invite visitors to a unique covered main street with the possibility of year-round operations regardless of the weather. Three retail levels will go up in the **Šantovka Mall** zone, expanding the spectrum of shops and services in the area with other attractive brands. Cultural and social activities will be held in **Šantovka Hall**, a multifunctional hall **inspired by Prague's Forum Karlín**, which will become a space for theatre, musicals, concerts or conferences, exhibitions and social events. When arranged as a theatre, the hall can hold up to 750 seats, and up to 2,000 in the concert arrangement. The capacity for balls will be 970 seats, for conferences more than 1,000 people. Redstone also plans to create **leisure zones**, including a climbing wall and a trampoline centre.

Šantovka District will also include **a residential section, Šantovka Apartments**, and premises for offices, business and educational activities. But it will also expand the offer of quality gastronomy in Olomouc: this will be represented primarily by **the Šantovka Foodie zone**, connected visually with the river, and also by the four-star AC Hotels by Marriott with more than 200 rooms, which is intended to give the project an international dimension. The top of the high-rise landmark, **Šantovka Tower** with 158 housing units, will feature a publicly-accessible view of the historic city centre.

## The last stage of the transformation

Šantovka District is the last stage of the transformation of the former brownfield on the site of the former Milo factory. It began with the construction of the **Galerie Šantovka** shopping and social centre, which opened ten years ago. Currently, 200 tenants offer their products and services on an area of 48 thousand m². There is also a multiplex cinema with six halls, an eighteen-lane bowling alley and a theatre. The shopping mall

Galerie Šantovka, Olomouc ▪ Developer: Redstone Group ▪ Architect: Robert Bishop

recently celebrated its jubilee tenth anniversary. More than 8 million people head there every year, and the long-term trend is still growing, according to Redstone. It ranks among the ten largest and most visited shopping centres in the Czech Republic. Tenants include brands such as H&M, C&A, New Yorker, Gant, House, Marks & Spencer and Premiere Cinemas.

The first houses of the **Šantovka Living** residential project are currently being built on the peninsula between the Morava River and Mlýnský Creek . There will be a total of 12 five-storey blocks of flats going up on the four-hectare area over six stages, where Redstone is working with progressive technologies, which experts say can reduce energy expenses in the flats by up to three quarters. As Michal Folta confirmed, the owners of the flats will be able to move into the fourth building in January.

Šantovka Living ▪ Developer: Redstone

The total investment in the revitalisation and construction of the entire Šantovka neighbourhood is estimated at CZK 10 billion by the Redstone development group. "The vision with which we entered the site more than a decade ago is now becoming a reality," concluded Richard Morávek.

## Redstone not only in the Czech Republic

Redstone operates in all areas of real estate development: from retail and the residential and office markets to logistics and hotels. The developer is also currently preparing the Kašparova residential complex in Olomouc in close proximity to Androv Stadium, and plans to build extensive housing capacities in the multifunctional Nová Velkomoravská district, which should be built over the next 15 years. Redstone's other plans include, for example, the Olomouc student residence, the multipurpose Galerie Pernerka project in Pardubice, Eastpark Olomouc and SmartPark Velká Bystřice. It is also operating and developing a château vineyard, Chateau Escot, in the south of France.

Forum Nová Karolina, Ostrava – nová moderní gastrozóna se představila veřejnosti v polovině listopadu 2023 ▪ Investor: REICO ČS Nemovitostní ▪ Zdroj: Active Retail Asset Management

# Gastronomické trendy a inovace v srdci Ostravy určuje FORUM NOVÁ KAROLINA

***Nákupní a zábavní centrum Forum Nová Karolina je výkonným a dynamickým motorem portfolia fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ. Už více než dekádu je stále na vrcholu, nabízí nejlepší nákupy a zábavu široko daleko a přitahuje pozornost téměř 10 milionů návštěvníků ročně. Nově otevřený Food Hall Karolina, který prošel modernizací pod taktovkou světového designérského studia Reify, se pyšní nádherným designem, komfortním prostředím pro setkávání a samozřejmě špičkovou gastronomií z různých koutů světa.***

## Nákupní centra v Česku: vzestup navzdory ekonomickým výzvám

I přes nízkou důvěru spotřebitelů v ekonomiku a vysokou inflaci se česká nákupní centra mohou pochlubit rostoucími čísly. Podle Asociace nákupních center vzrostla návštěvnost v prvním pololetí 2023 o 6,4 % ve srovnání s loňskem, což naznačuje slibný výsledek pro celý letošní rok.

Forum Nová Karolina, Ostrava – za originálním designem Food Hall stojí studio Reify

Ve správném kurzu je také **Forum Nová Karolina**, které potvrzuje stabilní výsledky. Za první polovinu roku 2023 přišlo do ostravského centra o 6,3 % více lidí než za stejné období minulého roku. Pozitivní trend ukazuje také 9% nárůst obratů. Tomáš Jandík, místopředseda představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny zodpovědný za nemovitostní složku fondů k tomu poznamenává: „Návštěvnost centra posílí dynamický vývoj lokality o nové kancelářské a akademické projekty, které byly rovněž jedním z impulzů pro zvýšení kapacity a modernější podobu naší nové jídelní zóny.“

## Food Hall Karolina: důraz na komfort a pohodlí zákazníků

Nová jídelní zóna v Karolině s 200 novými mís-

Forum Nová Karolina, Ostrava – nová gastrozóna přilákala tisíce návštěvníků

Forum Nová Karolina, Ostrava ▪ Od roku 2012 již prošlo branami centra více než 100 milionů lidí
Investor: REICO ČS Nemovitostní ▪ Zdroj: Active Retail Asset Management

ty k sezení je jedinečnou oázou pro labužníky. Návštěvníky ohromí moderní design, který vzdává hold ostravskému industriálnímu bohatství. Jídelní zóna je vybavena nejmodernější technologií, jako jsou zásuvky, nabíječky na telefony, USB, LED osvětlení nebo nová LED obrazovka. Pro rodiny s dětmi je tu připravena speciální zóna s hernou a veškerým technickým zázemím pro přípravu dětských pokrmů. Za tváří nové karolinské gastronomické zóny stojí architektonická kancelář Reify, která patří k evropské designérské elitě.

Tomáš Lučan, marketingový ředitel společnosti Active Retail Asset Management, která centrum Forum Nová Karolina spravuje, říká: „Naše nová gastrozóna je ideálním místem pro všechny, kteří mají rádi dobré jídlo a přátelskou pulzující atmosféru. Prostor je rozčleněn na různorodá zákoutí, která nabízejí možnost volby mezi otevřeným a uzavřeným posezením. Kromě toho jsme v celém prostoru posílili kapacitu wi-fi sítě a téměř u každého stolu je k dispozici zásuvka či USB pro nabíjení mobilních telefonů, laptopů či jiných gadgetů.“

## Nové obchody a rozmanité chutě

V roce 2023 centrum Forum Nová Karolina, které patří k největším v celé České republice, otevřelo spoustu nových prodejen a konceptů. Mezi nové přírůstky patří například prodejna značkové módy **HalfPrice**, obchod s **klasickou pánskou módou Koutný**, česká značka dámského spodního prádla **Triola**, **Česká pošta** a další oblíbené značky jako je **Reserved**, **Fielmann** či **Nebbia**. Rekonstrukcí prošly koncepty **Istores**, **Samsung**, **Lindex**, **Highstyle fashion** nebo **fitness centrum Clever Fit**. „Gastro nabídku nově vyšperkují nejlepší sladké i slané vafle, palačinky a lívance **Waf-Waf**, v konceptu **Patatine di Mamma** si lidé zase pochutnají na domácích hranolkách podle rodinného receptu a kávu jim naservíruje nová kavárna **Café Natoccino**,“ říká Martin Kubík, ředitel obchodního a zábavního centra Forum Nová Karolina.

Forum Nová Karolina v centru Ostravy nabízí nové obchody i nové rozmanité chutě
Investor: REICO ČS Nemovitostní ▪ Zdroj: Active Retail Asset Management

## Forum Nová Karolina

Obchodní a zábavní centrum Forum Nová Karolina, které vzniklo podle návrhu věhlasného nizozemského architekta Rema Koolhaase, bylo otevřeno v roce 2012 a je držitelem environmentální certifikace BREEAM Very Good. Ostravské centrum o celkové rozloze 58 500 m² je od roku 2018 součástí portfolia společnosti REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s. Souhrnná návštěvnost centra od roku 2012 již přesáhla hranici 100 milionů lidí.

*-PR-*

Slavnostní přestřižení pásky OC Alice v Plzni ▪ Zleva: Dr. Günther Zembsch a Ing. Ivan Hlaváček, majitelé a zakladatelé společnosti InterCora

Obchodní centrum Alice v Plzni-Skvrňanech bylo otevřeno u příležitosti oslavy 30. výročí založení developerské společnosti InterCora

# InterCora – královna českých a slovenských retail parků slaví 30. VÝROČÍ a otevření plzeňského OBCHODNÍHO CENTRA ALICE

***Česko-bavorská developerská a investiční společnost InterCora oslavila 9. listopadu 2023 v Plzni spolu s několika stovkami hostů z řad retailerů, finančních institucí, zástupců municipalit a obchodních partnerů 30. výročí svého založení. Jubilejní den zahájila stylově – slavnostním otevřením nového nákupního centra Alice v Plzni-Skvrňanech, to následovala odborná konference s podtitulem Proměna obchodníka v době datové, která se konala v hotelu Vienna House Easy pod záštitou primátora města Plzně Mgr. Romana Zarzyckého. Ve večerních hodinách se do modro-bílo-červené, tedy barev, které reprezentují společnost InterCora od jejího vzniku, zahalila budova Nové scény Divadla Josefa Kajetána Tyla. Představení slavné operety Leonarda Bernsteina – Candide – pro zvané hosty uvedl ministr kultury a bývalý primátor města Plzně Mgr. Martin Baxa.***

Za úspěchem a dlouhodobým růstem společnosti **InterCora** stojí od jejího vzniku v roce 1993 zakladatelé a majitelé firmy – významný bavorský podnikatel v segmentu realit Dr. Günther Zembsch, a známý český podnikatel a plzeňský rodák Ing. Ivan Hlaváček. Seznámili se právě v Bavorsku a do Čech vstoupili po pádu železné opony s jasnou vizí, stavět obchodní centra a nákupní parky. Dnes mají na kontě centra **s celkovou plochou přesahující 2 miliony m²** a vedle maloobchodních projektů, které společnost z velké části rovněž spravuje a vlastní, se prosadili i v multifunkčním a rezidenčním developmentu.

V předchozích třech dekádách vybudovala developerská společnost InterCora **více než 300 maloobchodních projektů ve třech zemích**, a to pro nejvýznamnější tuzemské i zahraniční retailové řetězce. S těmi spolupracuje ostatně dodnes ve svých nových projektech nákupních parků a center, která staví a připravuje v ČR a SR. InterCora vyrostla v hráče mezinárodního formátu a jednoho z největších v oboru. Zůstala ale i hrdým patriotem a štědrým donátorem kulturních a sportovních aktivit města, kde vznikla a kde má dodnes hlavní sídlo.

Dr. Günther Zembsch a Ing. Ivan Hlaváček – zahájení oslav 30. výročí společnosti InterCora

Ing. Ivan Hlaváček, výkonný ředitel společnosti InterCora a Pavel Škvára, Global Development Director společnosti AmRest – oslava 30. výročí v Plzni

Vladimír Vondřich, vedoucí oddělení pronájmů ve společnosti InterCora, a hosté

InterCora celebrated its 30th anniversary with hundreds guests at the New Stage of the Josef Kajetán Tyl Theatre in Pilsen

Alice Shopping Centre, Pilsen-Skvrňany ▪ Developer: InterCora

# InterCora – the queen of Czech and Slovak retail parks celebrates its 30th anniversary and the opening of the Alice shopping centre in Plzeň

***The Czech/Bavarian development and investment company InterCora celebrated the 30th anniversary of its founding on 9 November 2023 in Plzeň, together with several hundred guests from the ranks of retailers, financial institutions, representatives of municipalities and business partners. The celebratory day began in style, with the ceremonial opening of the new Alice shopping centre in Plzeň-Skvrňany, followed by a professional conference with the subtitle Transformation of Merchants in the Era of Data, which took place at the Vienna House Easy hotel under the auspices of the Mayor of Plzeň, Mgr. Roman Zarzycký. In the evening hours, the building of the New Stage of the Josef Kajetán Tyl Theatre was enveloped in blue, white and red, the colours that have represented InterCora since its inception. The Minister of Culture and former Mayor of the city of Plzeň, Mgr. Martin Baxa, introduced the performance of Leonard Bernstein's famous operetta, Candide, to invited guests.***

Since its inception in 1993, the success and long-term growth of **InterCora** has been driven by the founders and owners of the company: the eminent Bavarian real estate entrepreneur Dr. Günther Zembsch, and the renowned Czech entrepreneur and native of Plzeň, Ing. Ivan Hlaváček. They met in Bavaria and came to the Czech Republic after the fall of the Iron Curtain with a clear vision, to build shopping centres and retail parks. Today, they have centres **with a total area of more than 2 million m²** and, in addition to retail projects, which the company manages and owns for the most part, they have also established themselves in multifunctional and residential development.

Over the past three decades, InterCora has built **more than 300 retail projects in three countries** for the most important domestic and foreign retail chains. It cooperates with them to this day in its new retail park and shopping centre projects that it is building and preparing in the Czech Republic and Slovakia. InterCora has grown into an international player and one of the largest in its field. But it has also remained a proud patriot and generous donor to the cultural and sporting activities of the city in which it was founded and where it has its main headquarters to this day.

## Plzeň's Alice centre opens

Plzeň's Alice centre is InterCora's latest project in the Czech Republic. InterCora already reflects the latest trends in its projects and, just like in the past, predetermines new directions on the market. The Alice shopping centre, which the developer built in one of the largest housing estates in Plzeň, replaced a run-down building from the 80s and meets the strictest environmental standards.

The centre's sustainable features include, for example, **green roofs** and **solar panels**, which will streamline operations, as well as greenery, including a newly planted alley of trees. The **Penny supermarket** remained the main tenant together with the **MÚÚÚ butcher shop**. The shopping centre has been further expanded to include new stores of the popular **TEDI** and **Pepco** brands, a large-format **SUPER ZOO**

InterCora celebrated its 30th anniversary

Obchodní centrum Alice, Plzeň ▪ Developer: InterCora

Obchodní centrum Alice, Plzeň ▪ Developer: InterCora

## Plzeňské centrum Alice otevřeno

Plzeňské centrum Alice je nejnovějším projektem společnosti InterCora v Česku. Ve svých projektech už InterCora promítá i poslední trendy, a stejně jako v minulosti předurčuje nový směr na trhu. Obchodní centrum Alice, které postavil developer na jednom z největších sídlišť v Plzni, nahradilo dosluhující objekt z 80. let a splňuje i nejpřísnější ekologické standardy.

K udržitelným prvkům centra patří například **zelené střechy** a **solární panely**, které zefektivní provoz, a také zeleň včetně nově vysazené aleje stromů. Hlavním nájemcem zůstal supermaket **Penny s řeznictvím MÚÚÚ**. Obchodní centrum se dále rozrostlo o nové prodejny populárních značek **TEDI** a **Pepco**, velkoformátovou prodejnu **SUPER ZOO**, lékárnu **Devětsil** či tabák **TABAKRA**. Součástí je i dvoupodlažní kasino s barem a zcela nová moderní pivnice Jednota, která rozšířila nabídku **gastronomie** v lokalitě. Ve spolupráci s městem Plzeň se podařilo v místě také vytvořit novou celistvou plochu, na níž do budoucna vznikne **park s herními prvky** pro děti. Stavba centra dala podnět i k rekonstrukci parkovacích míst v sousední ulici, čímž došlo k navýšení parkovacích kapacit pro místní obyvatele. Slavnostním přestřižením pásky centra Alice ale plány InterCory zdaleka nekončí.

Galaopening obchodního centra Alice v Plzni – Ing. Ivan Hlaváček, výkonný ředitel společnosti InterCora a hosté

## Tři dekády developmentu

Své vůbec první nákupní centrum „Edeka“ otevřela společnost v mateřské Plzni už v roce 1994. A brzy následovala další. A byla to právě InterCora, kdo učil Čechy po pádu železné opony nakupovat v tzv. západním stylu. V době, kdy éra velkých shopping mallů v Česku byla ještě hudbou budoucnosti. O šest let později – na přelomu tisíciletí už měla InterCora za sebou napříč Českem přes 60 Kauflandů, Penny Marketů, Hypernov a nákupních parků.

Jednopodlažní obchodní centra v sousedství supermarketů či hobbymarketů s parkovištěm uprostřed, lemovaná prodejnami s vlastním vstupem, si rychle získala popularitu u návštěvníků, jimž umožnila rychlý a komfortní nákup, stejně jako u retailerů, kterým šetřila náklady spojené s provozem. A svou oblibu si drží dodnes. V desítkách českých lokalit tak rozšířil developer nabídku o segmenty módy a obuvi, elektra, nábytku, hraček, ale i spektrum služeb včetně drogerie, lékárny nebo gastronomie. Rok 2005 byl ve znamení expanze do Rumunska, **rok 2012 přinesl stou pobočku Kauflandu**, a v roce 2014 vstoupila InterCora na slovenský trh.

O tři roky později už slavila otevření svého největšího slovenského projektu: multifunkčního centra **Terminal Vlak Bus Shopping v Banské Bystrici**, kombinujícího funkci moderního dopravního autobusového a vlakového terminálu, nákupní pasáže a retail parku. Jak vzpomíná Dr. Günther Zembsch, přestože do projektu vstupo-

InterCora vybudovala více než 300 maloobchodních projektů s rozlohou přes 2 miliony m² ve třech zemích

Alice Shopping Center in Pilsen – the newest retail project developed by InterCora

InterCora developed more than 300 retail projects with an area of 2 million sqm in 3 countries

store, a **Devětsil** pharmacy and a **TABAKRA** tobacconist. It also includes a two-storey casino with a bar and a completely new modern Jednota pub, which has increased the offer of **gastronomy** in the locality. In cooperation with the city of Plzeň, it also managed to create a new compact area, on which a **park with playground elements** for children will be made in the future. The construction of the centre was also an impetus for the reconstruction of parking spaces in the neighbouring street, which increased the parking capacity for local residents. But the ceremonial cutting of the tape for the Alice centre is far from the end of InterCora's plans.

## Three decades of development

The company opened "Edeka", its first ever shopping centre, in the city of Plzeň in 1994. And more were soon to follow. And it was InterCora that taught Czechs to shop in the "western style" after the fall of the Iron Curtain, at a time when the era of big shopping malls was still a wave of the future in the Czech Republic. Six years later, at the turn of the millennium, InterCora already had over 60 Kauflands, Penny Markets, Hypernovas and retail parks across the Czech Republic.

One-storey shopping centres in the vicinity of supermarkets or home improvement stores with a parking lot in the middle, lined with shops with their own entrances, quickly gained popularity among visitors, as it allowed them quick and comfortable shopping, as well as among retailers, for which it saved the expenses associated with operations. And they have remained popular to this day. Thus, the developer has expanded its offer in dozens of Czech locations to include the fashion and footwear segments, electronics, furniture, toys, as well as a range of services including drug stores, pharmacies and gastronomy. The year 2005 was marked by expansion to Romania, **the year 2012 brought the hundredth Kaufland branch**, and in 2014 InterCora entered the Slovak market.

Three years later, it celebrated the opening of its largest Slovak project: the multifunctional **Terminal Vlak Bus Shopping in Banská Bystrica**, combining the function of a modern bus and train terminal, a shopping mall and a retail park. As Dr. Günther Zembsch recalls, although they entered the project at a time when everyone had lost all hope of it ever being implemented, InterCora managed to give the project a new direction and to successfully build, rent out and open the centre. Today, it is InterCora's flagship in its Slovak portfolio and millions of people pass through it each year. Around 50 brands have their stores here, such as CCC, Lindex, Billa, dm drogerie, OKAY elektro, KiK and others, and many more are still on the waiting list.

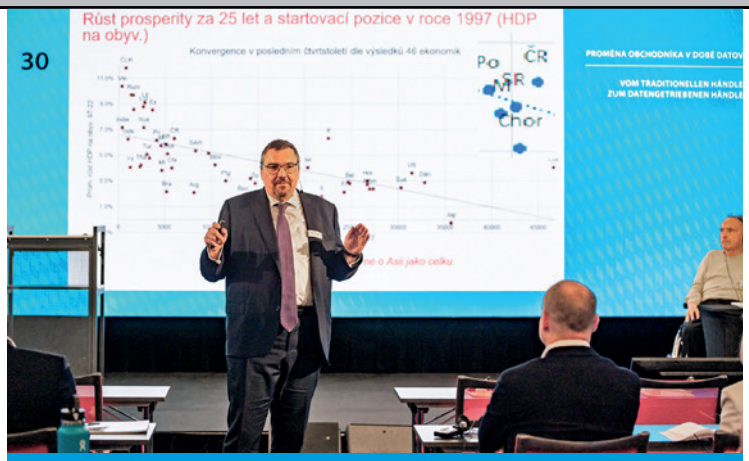
## Slovak expansion

This year, the developer completed the construction of a new centre **in Liptovský Mikuláš**; **in Košice** it expanded the Kaufland store with a **retail park on Poprad Street** and others are in the plans: "We're also preparing a large project in the locality of **Pri Hati by the Hornád River**. One of the largest shopping parks **in Košice** will be built in cooperation with Kaufland and McDonald's on almost three hectares," stated Ivan Hlaváček.

InterCora is cooperating with wide spectrum of retail chains in its projects

Terminal Vlak Bus Shopping, Banská Bystrica (Slovakia)
Developer: InterCora

Oslava 30. výročí založení společnosti InterCora – odpolední program pokračoval odbornou konferencí s podtitulem „Proměna maloobchodníka v době datové“




Na konferenci vystoupil například Ing. Miroslav Singer, Ph.D., hlavní ekonom Generali CEE Holding a bývalý guvernér České národní banky ▪ Zdroj: InterCora

vali v době, kdy už nikdo nedoufal v jeho realizaci, InterCoře se podařilo vtisknout mu nový směr a centrum zdárně postavit, pronajmout a otevřít. Dnes je ve slovenském portfoliu InterCory vlajkovou lodí a proudí jím miliony lidí ročně. Své prodejny tu představilo kolem 50 značek, např. CCC, Lindex, Billa, dm drogerie, OKAY elektro, KiK a další, a řada jich je ještě na čekací listině.

## Slovenská expanze

Letos dokončil developer výstavbu nového centra **v Liptovském Mikuláši**; **v Košicích** rozšířil prodejnu Kauflandu o **retail park v ulici Popradská** a další se chystají: „Velký projekt připravujeme i v lokalitě **Pri Hati u řeky Hornád**. Na téměř třech hektarech vznikne ve spolupráci s Kauflandem a McDonald's jeden z největších nákupních parků **v Košicích**,“ uvedl Ivan Hlaváček.

## Novinky a plány v Česku

Nedaleko historického centra **Plzně** připravuje developer na **3,5hektarovém území** projekt, který ponese název **OC Úslava**, po řece, která územím protéká. Plzeňané znají toto místo spíše pod názvem „Skleněné peklo“, neboť se zde nachází jedna z největších nepovolených staveb v ČR, která před zahájením výstavby obchodního centra půjde k zemi. V první etapě tu vznikne nákupní centrum s plochou cca 7 000 m², v další etapě jej doplní zhruba **200 nových bytů**. S dokončením první fáze počítá InterCora před Vánoci roku 2025. „Poslední etapa by měla zahrnovat **polyfunkční objekt**, který bude kombinovat rezidenční funkci s kancelářemi a maloobchodními jednotkami,“ upřesnil Ivan Hlaváček.

**Nové byty** pro obyvatele Plzně již společnost staví **ve čtvrti Bory**, kde roste menší bytový dům. „Oproti rezidenčnímu projektu na Slunečních terasách na Doubravce, který jsme realizovali jako vlastnické bydlení, si chceme tento projekt ponechat a zaměřit se na **bydlení** určené **k pronájmu**,“ prozradil Ivan Hlaváček.

Novinkou je i nedávno dokončená **akvizice** pozemku **v Jindřichově Hradci**. Vznikne zde projekt, který nabídne v budoucnu až **23 000 m²** pro obchody a služby. Jak upřesnil Ivan Hlaváček, i tady je v plánu udržitelné řešení, které bude benefitem pro rozvoj lokality.

## Proměna obchodníka v době datové

Nové trendy na realitním trhu byly i tématem **odborné konference**, jíž spojila InteCora s oslavou svého jubilea. Na konferenci vystoupil například Ing. Miroslav Singer, Ph.D., hlavní ekonom Generali CEE Holding a bývalý guvernér České národní banky, nebo Jan Kubíček, předseda výkonného výboru Asociace nákupních center ČR.

Žhavým tématem byly především **bankovní sazby**. Jak upozornil Dr. Günther Zembsch, společnosti, které postavily své podnikání výhradně na finanční páce a zatížily své firmy vysokými úvěry s vizí bleskové expanze, se v době, kdy cena externího financování skokově vzrostla, dostaly do zásadních potíží. Příklady prvních krachů je možno vidět v Rakousku, Německu, ale i v Česku. „My jsme nikdy neměli velké oči a vždy jsme se konzervativně drželi čísel,“ dodal. Problematice **inflace** se věnoval Miroslav Singer, který téma uvedl do kontextu globální ekonomiky. Téma **investic do nemovitostí** prezentoval Jan Kubíček, který se zaměřil i na dopady e-commerce na retailový trh a na benefity **multikanálového prodeje**. Pohled maloobchodníka přednesl ředitel evropské expanze společnosti KiK Patrick Zahn.

Diskuze pak pokračovala i v kuloárech a zdá se, že svět českého a slovenského retailu se přenesl na jeden den do Plzně. Přítomni byli zástupci značek jako Action, Sinsay, Deichmann, Rossmann, HP Tronic, K+B Expert, AmRest, McDonald's, Pepco, Tedy, Hornbach, Billa, Penny Market, Takko Fashion, Albert a mnoha dalších. Celkem se akce zúčastnilo několik stovek hostů.

V neformální atmosféře se nesl i večerní program na **Nové scéně Divadla Josefa Kajetána Tyla**. „Rádi bychom z tohoto místa poděkovali všem, kteří se na úspěchu naší firmy podíleli. Za úspěchem stojí zejména odhodlání uspět, píle a preciznost našich zaměstnanců, dobrá spolupráce s obchodními partnery a korektní vztahy s městskými samosprávami,“ shodli se Dr. Günther Zembsch a Ing. Ivan Hlaváček, majitelé společnosti **InterCora**.

## News and plans in the Czech Republic

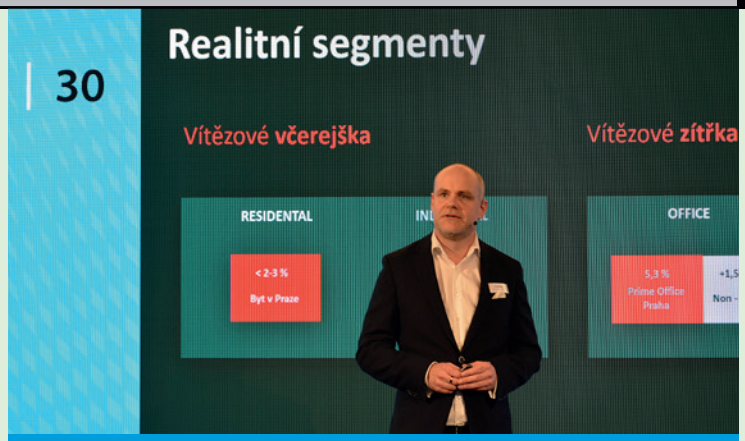
The developer is preparing a project near the historical centre of **Plzeň** on **3.5 hectares of land**. It will be called **OC Úslava**, after the river that flows through the area. People from **Plzeň** know this place under the name "Glass Hell", because one of the largest unauthorized buildings in the Czech Republic is located here, though it will be razed to the ground before the start of the construction of the shopping centre. In the first stage, there will be a shopping centre with an area of about 7,000 m², in the next stage it will be joined by about **200 new flats**. InterCora plans to complete the first phase before Christmas 2025. "The last stage should include a **multifunctional building** that will combine a residential function with offices and retail units," said Ivan Hlaváček.

The company is already building **new flats** for the inhabitants of Plzeň **in the Bory district**, where a smaller block of flats is going up. "Compared to the Sluneční terasy residential project in Doubravka, which we built for home ownership, we want to keep this project and focus on **rental housing**," revealed Ivan Hlaváček.

More news is the recently completed **acquisition** of land in **Jindřichův Hradec**. A project will be created here that will offer up to **23,000 m²** for shops and services in the future. As Ivan Hlaváček explained, there are also plans here for a sustainable solution, which will be a benefit for the development of the site.

## Transformation of Merchants in the Era of Data

New trends on the real estate market were also the theme of a **professional conference**, which InterCora combined with the celebration of its jubilee. Ing. Miroslav Singer, Ph.D., the Main Economist of Generali CEE Holding and the former Governor of the Czech National Bank and Jan Kubíček, the Chairman of the Executive Committee of the Czech Association of Shopping Centres spoke at the conference, for example.



InterCora hosted the Retail Conference for hundreds of retail experts
Photo: Jan Kubíček, the Chairman of the Executive Committee of the Czech Association of Shopping Centres

Dr. Günther Zembsch and Ivan Hlaváček, the founders and owners of InterCora

The hot topic was primarily **bank rates**. As Dr. Günther Zembsch pointed out, companies that built their business exclusively on financial leverage and encumbered their companies with high loans with a vision of lightning-fast expansion got into serious trouble when the cost of external financing rose sharply. Examples of the first failures can be seen in Austria, Germany, as well as in the Czech Republic. "We never bit off more than we could chew and we always kept our figures conservative," he added. Miroslav Singer dealt with the issue of **inflation**, putting the topic in the context of the global economy. Jan Kubíček presented the topic of **real estate investment** and also focused on the effects of e-commerce on the retail market and on the benefits of **multi-channel sales**. The retailer's perspective was presented by KiK's Director of European Expansion, Patrick Zahn.

The discussion then continued behind the scenes, and it seems that the world of Czech and Slovak retail was, at least in large part, concentrated in Plzeň for one day. Representatives of brands such as Action, Sinsay, Deichmann, Rossmann, HP Tronic, K+B Expert, AmRest, McDonald's, Pepco, Tedy, Hornbach, Billa, Penny Market, Takko Fashion, Albert and many others were present. In total, several hundred guests attended the event.

The evening program at the **New Stage of the Josef Kajetán Tyl Theatre** was also held in an informal atmosphere. "We would like, from this place, to thank everyone who contributed to the success of our company. The success is mainly due to the drive to succeed, the diligence and precision of our employees, the good cooperation with our business partners and proper relations with municipal authorities," agreed Dr. Günther Zembsch and Ing. Ivan Hlaváček, the owners of **InterCora**.

Obchodní centrum Varyáda v Karlových Varech bude po dokončení modernizace a dostavby zahrnovat přes 100 obchodních jednotek na ploše 27 000 m²
Developer/Investor: EPG Group ▪ Architekt: Atelier Saem

# Karlovarské obchodní centrum Varyáda čeká renovace a rozšíření, předpokládaná investice se vyšplhá na 40 milionů eur

***Obchodní centrum Varyáda v Karlových Varech čeká ve dvou fázích dostavba a rekonstrukce. Vlastník centra, kterým je investiční společnost EPG, předpokládá, že celková investice dosáhne zhruba 40 milionů eur, tj. téměř miliardu korun. První práce započaly už během prosince 2023 a trvat mají celkem 23 měsíců. Po dokončení renovace se Varyáda rozroste o dalších 9 000 m² a zhruba 30 prodejních jednotek. Nově se počítá i s multikinem Premiere Cinemas se šesti sály a přibýt mají i nové kavárny a restaurace.***

## Stovka obchodů a šestisálové multikino

Jak uvádí investor, plán modernizace se zaměří především na dostavbu, a to v přední části stávajícího obchodního centra a také v jeho zadní – zásobovací části. Po dokončení stavebních prací má Varyáda nabízet více než 100 prodejních jednotek. „Celková plocha centra **se rozroste ze stávajících 18 000 m² na 27 000 metrů čtverečních**," potvrdila Linda Ryšavá, vedoucí plánování a výstavby z investiční skupiny **EPG Group**, která nemovitost vlastní.

**Architektonický koncept** rozšíření a renovace má na starosti **Atelier Saem**, jako construction manager stavby byla vybrána tuzemská společnost **OM Consulting**.

Na modernizaci nákupního centra se budou podílet i stávající nájemci. „Některé jednotky zůstanou dispozičně na stejném místě, ale projdou renovací interiérových prvků. Jiné jednotky se přemístí do nově vzniklých či upravených prostor," říká Martin Novák, Asset manager společnosti EPG Group.

Varyáda Karlovy Vary v současnosti zahrnuje 70 obchodů na 18 000 m² ▪ Vlastník: EPG Group

Budova nákupního centra **Varyáda** byla **uvedena do provozu v roce 2005**. Skupina **EPG** ji **zakoupila** o deset let později, tedy **v roce 2015** od investiční společnosti Invesco Real Estate. V portfoliu EPG je dnes také několik desítek kilometrů vzdálené nákupní centrum Central Most, které získala skupina s dvouletým odstupem, v roce 2017.

V současné době Varyáda zahrnuje na 18 tisících metrech čtverečních 70 obchodů se zbožím nejrůznějších značek. Mezi aktuální nájemce karlovarského nákupního centra se řadí například supermarket **Albert**, prodejce elektroniky **Datart**, obchod se sportovním vybavením **Sport Vision**, módní řetězce **Lindex** a **New Yorker** či prodejci obuvi **Deichmann, CCC a Baťa**. Součástí je i **dm drogerie**, parfumerie

Varyáda Shopping Centre in Karlovy Vary is undergoing modernisation and expansion ▪ Developer: EPG Group ▪ Architect: Atelier Saem

# Renovations and expansion await Karlovy Vary's VARYÁDA shopping centre, with the projected investment reaching 40 million euros

***Reconstruction and completion await the Varyáda shopping centre in Karlovy Vary over two stages. The owner of the centre, the investment company EPG, expects that the total investment will reach about 40 million euros, i.e., almost a billion crowns. The first work already began in December 2023 and is slated to last for a total of 23 months. After the renovation is completed, Varyáda will grow by another 9,000 m² and about 30 retail units. A Premiere Cinemas multiplex with six halls is also planned and there will be new cafés and restaurants as well.***

## A hundred stores and a six-hall multiplex cinema

As the investor stated, the modernisation plan will focus primarily on completion, specifically in the front of the existing shopping centre and also in the back, in the supply section. After the completion of the construction work, Varyáda is expected to offer more than 100 retail units. "The total area of the centre **will increase from 18,000 m² to 27,000 square meters**," stated Linda Ryšavá, Head of Planning and Construction in **EPG Group**, which owns the property.

**Atelier Saem** is in charge of the **architectural design** of the expansion and renovation, while the local company **OM Consulting** was selected as the Construction Manager.

The current tenants will also be involved in the modernisation of the shopping centre. "Some of the units will remain in the same place in the layout, but will undergo a renovation of interior elements. Other units will move to newly created or modified spaces," stated Martin Novák, EPG Group's Asset Manager.

The **Varyáda** shopping centre was **put into operation in 2005**. EPG Group bought it ten years later, i.e., **in 2015**, from the investment company Invesco Real Estate. EPG's portfolio also includes the Central Most shopping centre, which was acquired by the group two years later, in 2017.

Currently, Varyáda contains 70 shops with goods from a wide variety of brands on 18 thousand square meters. The current tenants of the Karlovy Vary shopping centre include, for example, the **Albert** supermarket, the electronics retailer **Datart**, the sports equipment store **Sport Vision**, the fashion chains **Lindex** and **New Yorker**, and the vendors of shoes **Deichmann, CCC and Baťa**. It also includes a **dm drogerie**, **Marionnaud** perfumery, **Pompo** toy shop and **Kanzelsberger** bookstore.

As the Press Spokesperson for EPG Martin Malý explained, **last year** they opened new stores and brands in the Karlovy Vary shopping centre, such as **Pepco**, **Cropp**, **Intersport**, **Exe**, **Triola** and **Marks & Spencer Men**. Farmers' markets are also held regularly at Varyáda.

Varyáda Shopping Centre, Karlovy Vary

Obchodní centrum Varyáda v Karlových Varech bylo uvedeno do provozu v roce 2005. O deset let později koupila nemovitost skupina EPG Group

**Marionnaud** nebo hračkářství **Pompo** a knihkupectví **Kanzelsberger**.

Jak upřesnil Martin Malý, tiskový mluvčí EPG, **v loňském roce** otevřely v karlovarském nákupním centru **nově** své prodejny i značky, jako jsou **Pepco**, **Cropp**, **Intersport**, **Exe**, **Triola** nebo **Marks & Spencer Men**. U Varyády se pravidelně konají také farmářské trhy.

„Průměrná **návštěvnost** se pohybuje okolo **tří milionů zákazníků za rok**," dodal Malý.

## Nová gastrozóna i dvě drive-in restaurace

Osmnáct let po prvním otevření centra počítá EPG s tím, že rozsáhlou renovací projde i stávající interiér pasáže. Zejména půjde o sjednocení osvětlení a dlažby s dostavěnou částí, která získá i novou fasádu. Stávající část Varyády si zachová aktuální opláštění.

Developer zdůrazňuje, že dostavba nových částí bude probíhat za plného provozu nákupního centra a slavnostní **otevření** je plánováno ještě před vánoční sezónou, **na podzim roku 2025**.

Součástí proměny bude i **zcela nová stravovací zóna**, která po dokončení stavebních prací bude nabízet **více než 8 gastrojednotek**. Jak potvrdil Martin Malý, v rámci přistavované části nákupního centra by měly přibýt i **dvě drive-in restaurace**.

Na 3 800 m² se zvětší pronajímatelná plocha supermarketu Albert, plánované multikino **Premiere Cinemas** bude zabírat zhruba 2 500 metrů čtverečních. **Z boku** nákupního centra Varyáda přibydou **v budoucnu i nová parkovací místa**, která doplní kapacitu stávajícího povrchového parkoviště. Podzemní parking ale v plánu zatím není.

Pronájem retailových jednotek má na starosti realitní a poradenská společnost CBRE. Seznam nových konkrétních zájemců ale ještě není k dispozici. „Jednáme s potenciálními nájemci a vyhledáváme další značky, abychom doplnili stávající mix nájemců a rozšířili současnou nabídku centra o nové obchody a služby," shrnuje Miriama Malewska, Associate Director v oddělení maloobchodních pronájmů CBRE.

"The average **footfall** is around **three million customers per year**," added Malý.

## A new food court and two drive-in restaurants

Eighteen years after the centre was first opened, EPG is also planning an extensive renovation of the existing interior of the mall. In particular, this will involve a unification of the lighting and paving with the completed part, which will also get a new façade. The existing part of Varyáda will retain the current cladding.

The developer emphasises that the completion of the new parts will take place during the full operation of the shopping centre and the grand **opening** is planned for before the Christmas season begins, **in the autumn of 2025**.

A **completely new food court** will be part of the transformation and will offer **more than 8 F&B units** upon completion of the construction work. As Martin Malý confirmed, **two drive-thru restaurants** should be added as part of the new section of the shopping centre.

At 3,800 m², the leasable space of the Albert supermarket will increase, while the planned **Premiere Cinemas** multiplex will occupy about 2,500 square meters. **New parking spaces will also be added from the side** of the Varyáda shopping centre **in the future**, which will complement the capacity of the existing parking lot. Underground parking is not in the plans as of yet.

The real estate and consulting company CBRE is responsible for the leasing of the retail units. The list of new specific interested retailers, however, is not yet available. "We are negotiating with potential tenants and looking for other brands to complement the existing tenant mix and expand the current centre's offer with new stores and services," said Miriama Malewska, Associate Director of Retail Leasing in CBRE.

# AMOSDESIGN

FASÁDY, INTERIÉRY, CORIAN

amosdesign.cz

SIMPLY THE BEST (Leon)

Ilustrační foto / Illustrative photo

# REZERVAČNÍ POPLATKY při koupi nemovitostí již spotřebiteli nemohou propadnout

**Autoři:**
**Mgr. Martin Ráž, M.Jur.,** *partner, HAVEL & PARTNERS*
**Petr Kunčík,** *právní asistent, HAVEL & PARTNERS*

***Placení rezervačního poplatku před koupí nemovitosti přes realitní kancelář je natolik obvyklé, že jej lze označit za tržní zvyklost. Pokud transakce dopadne úspěšně, rezervační poplatek se v drtivé většině případů započte na kupní cenu a žádný problém pro kupujícího nenastane. Pokud ale kupující koupi nerealizuje, může se stát, že realitní kancelář odmítne platbu vrátit, případně ji nevrátí v plné výši. Velmi často je to na základě smluvní pokuty ve výši rezervačního poplatku, která má sankcionovat neuzavření kupní smlouvy na nemovitost kupujícím, z jakýchkoliv důvodů. Tato praxe je velmi kontroverzní a soudy ji už několikrát omezily. Kategorický zákaz pak přišel s novým zákonem o realitních zprostředkovatelích a s jeho výkladem, který nedávno přijal Nejvyšší soud.***

## Rezervační smlouvy a zákon o realitních zprostředkovatelích

Kupní smlouvy na nemovitosti jsou zcela klasickým smluvním typem, na který český občanský zákoník myslel od počátku. Naproti tomu tzv. rezervační smlouvy, jejichž podpis zpravidla realitní kancelář vyžaduje, aby příslušný byt či jinou nemovitost stáhla z inzerce a iniciovala jednání mezi stranami, získaly specifickou regulaci teprve nedávno.

Stalo se tak **zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování** a o změně souvisejících zákonů, účinným od 1. 7. 2020. Zákon upravuje především pravidla pro činnost realitních zprostředkovatelů a klade relativně přísné podmínky na ty, kteří se chtějí realitním zprostředkovatelem stát.

Za smlouvu o realitním zprostředkování je dle zákona považována každá smlouva, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření tzv. realitní smlouvy, což jsou zejména klasické kupní smlouvy. Při zprostředkování obvykle jde o smlouvu mezi vlastníkem (prodávajícím) nemovitosti a realitním zprostředkovatelem. Zda se jedná i o smlouvy realitního zprostředkovatele s kupujícím, resp. zájemcem, bylo dlouho nejasné. Jde přitom o velmi praktickou otázku: často jsou totiž rezer-

# RESERVATION FEES in property purchases by consumers can no longer be forfeited

**Authors:**
**Mgr. Martin Ráž, M.Jur.,** *Partner, HAVEL & PARTNERS*
**Petr Kunčík,** *Legal Assistant, HAVEL & PARTNERS*

***Reservation fees before purchasing a property through a real estate agency are so common that they can be described as market standard. If the transaction goes well, in vast majority of cases the reservation fee gets set off against the purchase price and there is no problem for the buyer. However, if the buyer does not complete the purchase, the real estate agency may refuse to refund the reservation fee or will not refund in full. Very often, this is because of a contractual penalty in the amount of the reservation fee, which is intended to sanction the failure by the buyer to conclude a purchase contract for any reason. This practice is highly controversial and has been restricted by the courts on several occasions. A relatively categorical ban came with the new Real Estate Brokerage Act and its interpretation, which has been recently adopted by the Czech Supreme Court.***

## Reservation contracts and the Real Estate Brokerage Act

Real estate purchase contracts are a classical type of contract and have been regulated in the Czech Civil Code from the outset. In contrast, so-called "reservation contracts", the signing of which is usually required by the real estate agency to remove the relevant apartment or other property from the listing and initiate negotiations between the parties, have been regulated only recently.

Mgr. Martin Ráž, M.Jur., Partner, HAVEL & PARTNERS

Petr Kunčík, Legal Assistant, HAVEL & PARTNERS

HAVEL & PARTNERS
CONNECTED THROUGH SUCCESS

Namely, this occurred **by the Act No. 39/2020 Sb., on Real Estate Brokerage** and on Amendments to Related Acts, effective from 1 July 2020. The Act regulates mainly the activities of real estate brokers and imposes relatively strict conditions on those who want to become real estate brokers.

Under the Act, a real estate brokerage contract means any contract the purpose of which is to broker the conclusion of so-called real estate contracts, which include chiefly standard purchase contracts. The brokerage is usually a contract between the owner (seller) of the property and the real estate broker. Whether this brokerage also includes the contracts between the real estate broker and the buyer, or the prospective buyer, has been unclear for a long time. This is a very practical issue: often, reservation contracts are trilateral, involving both parties to the future purchase and the real estate broker.

Historically, one of the reasons for this was that the Czech Supreme Court declared contractual penalties for a failure to conclude the purchase contract invalid, if the seller was not the entitled party in such a contract. **That is, the real estate broker may not, without the seller, contractually bind the buyer to buy the property.** This was addressed by real estate brokers with trilateral contracts, albeit often imprecisely. **According to case law, the contractual penalty had to be (and still must be) an entitlement of the seller, not of the broker,** which got neglected. Theoretically, it was then possible for

Ilustrační foto / Illustrative photo

vační smlouvy trojstranné, zahrnující obě strany budoucí koupě a zprostředkovatele.

Jedním z důvodů historicky bylo, že Nejvyšší soud ČR prohlásil za neplatné smluvní pokuty za neuzavření koupě, pokud oprávněným z ní nebyl prodávající. Tj., **realitní zprostředkovatel sám bez prodávajícího nemůže smluvně zavázat kupujícího, že nemovitost koupit musí.** Toto pak zprostředkovatelé sanovali trojstrannými smlouvami, byť často nepřesně. **Smluvní pokuta totiž musela (a nadále musí) být** dle judikatury **nárokem prodávajícího, nikoliv zprostředkovatele**, na což se zapomínalo. Teoreticky bylo možné, aby měl pak zprostředkovatel „v druhém kroku" nárok od prodávajícího na zvláštní odměnu v částce odpovídající smluvní pokutě, ale existovalo riziko, že takové ujednání bude vnímáno jako obcházení zákona.

Zpět k otázce aplikace zákona o realitním zprostředkování na rezervační smlouvy uzavřené mezi zprostředkovatelem a kupujícím, resp. trojstranné i s prodávajícím. Ve prospěch aplikace zákona hovoří fakt, že hlavní premisou přijetí byla snaha o zvýšení ochrany spotřebitele, který jedná s realitní kanceláří. Dále, § 11 zákona počítá s tím, že realitní zprostředkovatel uzavře smlouvou o realitním zprostředkování nejen s vlastníkem nemovitosti, ale také se zájemcem o nemovitost. Tomu pak nejpozději v den podpisu smlouvy předá výpis z katastru nemovitostí. Ustanovení § 12 ukládá realitnímu zprostředkovateli povinnost informovat zájemce o závadách a omezeních váznoucích na nemovitosti. Podle ustanovení § 15 je zájemce oprávněn podat námitku neplatnosti, pokud by byla spojena smlouva o realitním zprostředkování s realitní (= zde kupní) smlouvou v jedné listině.

Zákon o realitním zprostředkování tedy přímo předpokládá, že realitní kancelář bude smlouvu o realitním zprostředkování uzavírat nejen s vlastníkem nemovitosti, ale i se zájemcem o nemovitost.

## Další právní předpisy: úprava ochrany spotřebitele & ochrana slabší strany

Na rezervační smlouvu lze aplikovat rovněž obecná ustanovení na ochranu spotřebitele obsažená v občanském zákoníku, pokud je zájemce spotřebitelem (což bude např. většina **běžných zájemců o byty**, alespoň pokud nejsou profesionálními investory).

**Úprava ochrany spotřebitele** vychází z myšlenky, že se spotřebitel v právních vztazích s podnikatelem nachází v nerovném postavení, a to hlavně z hlediska jeho informovanosti, vyjednávací síly atd., což v konečném důsledku může vést k tomu, že přijímá obsah smlouvy, který připravil podnikatel.

Jedním z častých prohřešků **realitních kanceláří** vystupujících v pozici podnikatele bývá, že **chtějí sankcionovat zájemce smluvní pokutou za porušení povinností zájemce, avšak nesjednají obdobnou sankci za porušení povinností realitní kanceláře**, přičemž tuto nerovnováhu nevyváží jiným, pro spotřebitele výhodnějším ujednáním. Ve svém důsledku může vytvořená nerovnováha v podmínkách smluvních ujednání vést až **k neplatnosti uvedeného ujednání o smluvní pokutě**.

Nad rámec výše uvedené ochrany spotřebitele, lze za určitých skutkových situací uvažovat i o aplikaci **ustanovení občanského zákoníku na ochranu slabší smluvní strany**. V praxi často připravuje rezervační smlouvu samotná realitní kancelář, přičemž zájemce nemá možnost, resp. jen v omezené míře, ovlivnit výši rezervačního poplatku ani skutečnost, že rezervační poplatek propadne jako smluvní pokuta realitní kanceláři.

Z tohoto důvodu bylo a je v případném sporu ještě i vedle níže popsaných zápovědí zákona o realitních zprostředkovatelích možné tvrdit zneužití postavení realitní kanceláře jako odborníka, kterým vytvořila nedůvodnou nerovnováhu ve vzájemných právech a povinnostech. **Důsledkem takového jednání může opět být neplatnost smlouvy, popřípadě její konkrétní problematické části** – ujednání o smluvní pokutě.

## Smluvní pokuty v rezervačních smlouvách

Dle klíčového ustanovení § 14 zákona o realitním

the broker, "in the second step", to claim from the seller a special fee in an amount equivalent to the contractual penalty, but there was a risk that such an arrangement would be perceived as circumventing the law.

Back to the question of the application of the Real Estate Brokerage Act to reservation contracts concluded between the broker and the buyer, or trilateral contracts also including the seller. An argument in favour of the application of the Act is that the main premise of the adoption was to increase the protection of the consumer who deals with a real estate agency. Furthermore, Section 11 of the Act counts with the real estate broker possibly concluding a real estate brokerage contract not only with the property owner but also with the prospective buyer. The real estate broker then hands over the land registry extract to the buyer no later than on the signing date of the contract. Section 12 of the Act imposes an obligation on the real estate broker to inform the prospective buyer about defects and restrictions attached to the property. Under Section 15 of the Act, the prospective buyer may file an objection of invalidity if the real estate brokerage contract is combined with the real estate contract (= here, purchase contract) in one deed.

The Real Estate Brokerage Act therefore directly assumes that a real estate agency will conclude a real estate brokerage contract not only with the property owner, but also with the prospective buyer.

## Other legislation: consumer regulation and weaker party protection

General consumer protection provisions of the Civil Code may also be applied to a reservation contract if the prospective buyer is a consumer (which, for example, will be the majority of **ordinary prospective buyers of apartments**, insofar as they are not professional investors).

**The consumer protection regulation** is based on the idea that the consumer is in an unequal position in legal relations with the entrepreneur, especially in terms of his information, bargaining power, etc., which may ultimately lead to his acceptance of the content of the contract prepared by the entrepreneur.

Ilustrační foto / Illustrative photo

One of the frequent offences **of real estate agencies** acting in the position of an entrepreneur is that **they want to sanction the prospective buyer with a contractual penalty for breach of the prospective buyer's obligations, but they do not negotiate a similar penalty for breach of obligations of the real estate agency**, and they do not compensate for this imbalance with another, more advantageous arrangement for the consumer. As a result, the imbalance created in the terms of the contractual arrangements may lead **to the invalidity of the contractual penalty clause.**

Beyond the above consumer protection, in certain cases **the application of the Civil Code provisions on the weaker party protection may be considered**. In practice, the real estate agency itself often prepares the reservation contract, while the prospective buyer has no possibility, or only to a limited extent, to influence the reservation fee amount or the fact that the reservation fee will be forfeited as a contractual penalty to the real estate agency.

For this reason, it was and is still possible to allege in a potential dispute, in addition to the below-described bans of the Real Estate Brokerage Act, an abuse of position by the real estate agent as a professional, which has created an unjustified imbalance in mutual rights and obligations. **The consequence of such an action may again be the invalidity of the contract, or its specific problematic part** – the contractual penalty clause.

## Contractual penalties in reservation contracts

Under the key provision of Section 14 of the Real Estate Brokerage Act: **"A real estate brokerage contract cannot impose an obligation on the prospective buyer who is a consumer to conclude a real estate contract or a contract on future real estate contract."**

Therefore, if a person who is in the position of a consumer (and, as already mentioned, this includes almost all ordinary prospective buyers) concludes a reservation contract with a real estate broker, such a person cannot be imposed

Ilustrační foto / Illustrative photo

zprostředkování platí: **„Ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.“**

Proto pokud rezervační smlouvu uzavře s realitním zprostředkovatelem osoba, která je v postavení spotřebitele (a jak již zaznělo, to zahrnuje téměř všechny běžné zájemce o koupi bytu), nelze jí uložit povinnost k uzavření kupní smlouvy. **V případě, že by i přesto tato povinnost uložena byla, jednalo by se o absolutně neplatné ujednání.** Smluvní pokutou pak nelze zajistit závazek, který platně nevznikl, a proto by i ujednání o smluvní pokutě bylo nutné posoudit jako neplatné.

I pokud by se na rezervační smlouvu neuplatnil zákon o realitním zprostředkování, stále by se jevilo ujednání o smluvní pokutě připadající realitní kanceláři jako problematické. Důvody jsme popsali výše v souvislosti s obecnou spotřebitelskou úpravou.

## Nejvyšší soud vyslovil propadnutí rezervačních poplatků jasné NE

Nedávno bylo publikováno významné rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022 **ze dne 20. 6. 2023**. Nejvyšší soud nejprve dovodil širokou působnost zákona o realitním zprostředkování, a to zejména s ohledem na široké vymezení činností realitního zprostředkování, které nejsou výslovně vyjmenovány, ale zahrnují veškeré činnosti, jejichž účelem je zprostředkování realitní smlouvy. Z tohoto důvodu by mělo jít o realitní zprostředkování i při výkonu činností, které za úplatu směřují ke zprostředkování realitního obchodu (opět hlavně uzavření kupní smlouvy).

Nejvyšší soud dále dovodil, že v situaci, kdy se v rezervační smlouvě zavazuje realitní kancelář vykonávat činnost směřující k uzavření kupní smlouvy a zároveň k tomu, nesjednávat další rezervační smlouvy, vypracovat návrh kupní smlouvy, zajistit advokátní úschovu kupní ceny nebo zajistit ověření podpisu vlastníka nemovitosti i zájemce, a realitní kancelář vykonává tuto činnost úplatně ve výši a formě rezervačního poplatku, pak realitní kancelář vyvíjí realitní zprostředkování pro obě strany smlouvy, tzn. i pro zájemce. Ostatně Nejvyšší soud podpořil svou argumentaci také odkazem na § 11 a § 12 zákona o realitním zprostředkování, v něž jsou stanoveny pro realitní kancelář povinnosti a činnosti nejen vůči vlastníkovi nemovitosti, ale i zájemci. Naopak se neztotožnil s argumentací realitní kanceláře, podle které zájemce nebyl klientem realitní kanceláře, a ta svou činnost pro něj nevykonávala.

Nejvyšší soud potvrdil i logický závěr, že pak se na danou smlouvu vztahuje § 14 zákona o realitním zprostředkování a **smluvní pokutu nelze platně sjednat**, resp. **neuzavření kupní smlouvy dle rezervační smlouvy nemůže být platně sankcionováno ve prospěch realitní kanceláře.** Též proto, že realitní kancelář nevystupuje ve vztahu věřitel-dlužník.

## Závěr

Z ekonomického pohledu přenáší výše uvedený právní vývoj náklady spojené s neúspěšným jednáním o kupní smlouvě na nemovitosti více na prodávající stranu, resp. na zprostředkovatele. Druhý jmenovaný si stále může do své provize z úspěšného prodeje kalkulovat i riziko, že jí mohou předcházet neúspěšné pokusy. Nebo si pro případ neúspěšného pokusu sjednat s prodávajícím (nikoliv s kupujícím) zvláštní odměnu za své služby.

Rovněž **prodávajícímu zůstává možnost sankcionovat nesplnění smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze strany kupujícího**, ovšem smlouvy dvoustranné, kde by realitní kancelář figurovat neměla. Samozřejmě, smlouva o smlouvě budoucí je jiným a pozdějším krokem, než smlouva rezervační, tedy toto z pohledu zprostředkovatele není nijak spásné. V konečném důsledku tedy zákonodárce ve spojení se soudy významně změnil dosud obvyklou alokaci rizik na realitním trhu.

*Autor: HAVEL & PARTNERS*

HAVEL & PARTNERS
ÚSPĚCH SPOJUJE

an obligation to conclude a purchase contract. **If such an obligation were nevertheless imposed, it would be a void clause.** A contractual penalty cannot be used to secure an obligation that has not been validly created, and therefore the contractual penalty clause must also be considered invalid.

Even if the Real Estate Brokerage Act did not apply to the reservation contract, clauses on contractual penalty pertaining to the real estate agency would still appear problematic. We have described the reasons above in the context of the general consumer regulation.

## Supreme Court decision: no more forfeited reservation fees

An important decision of the Czech Supreme Court, Case No. 33 Cdo 1507/2022 **of 20 June 2023**, has been recently published. The Supreme Court first concluded the broad scope of the Real Estate Brokerage Act, especially with regard to the broad definition of real estate brokerage activities, which are not explicitly listed but include all activities whose purpose is to broker a real estate contract. For this reason, real estate brokerage should also include the performance of activities which, for consideration, lead to the brokerage of a real estate transaction (again, mainly the conclusion of a purchase contract).

The Supreme Court further reasoned that in a situation where a real estate agency undertakes in a reservation contract to perform activities leading to concluding a purchase contract and at the same time not to negotiate other reservation contracts, to draft a purchase contract, to provide a lawyer's escrow of the purchase price or to ensure the certification of the signatures of the property owner and of the prospective buyer, and the real estate agency performs these activities for consideration in the amount and form of a reservation fee, then the real estate agency carries out real estate brokerage for both parties to the contract, i.e., also for the prospective buyer. The Supreme Court also supported its reasoning by referring to Sections 11 and 12 of the Real Estate Brokerage Act, which set out the obligations and activities of a real estate agency not only towards the property owner but also towards the prospective buyer. On the other hand, it disagreed with the real estate agency's argumentation that the prospective buyer was not a client of the real estate agency and that the real estate agency did not perform its activities for him.

The Supreme Court also confirmed the logical conclusion that the contract in question is then subject to Section 14 of the Real Estate Brokerage Act and the **contractual penalty cannot be validly agreed, or more precisely, the failure to conclude the purchase contract under the reservation contract cannot be validly sanctioned in favour of the real estate agency.** This is also because the real estate agency does not act in a creditor-debtor relationship.

Ilustrační foto / Illustrative photo

## Conclusion

From an economic point of view, the above legal developments shift the costs associated with the unsuccessful negotiation of a real estate purchase contract more to the seller, or the broker. The broker still can calculate into his commission on a successful sale the risk that this may be preceded by unsuccessful attempts. Or the broker may agree a special fee for his services with the seller (not the buyer) in the event of a failed attempt. **It also remains possible for the seller to sanction the buyer's non-fulfilment of the contract on future purchase contract**, but it ought to be a bilateral contract, to which the real estate agency should not be a party. Of course, the contract on a future purchase contract is a different and later step than the reservation contract, so this is not a saving grace from the broker's point of view. As a result, the legislator, in conjunction with the courts, has significantly changed the hitherto customary allocation of risks in the real estate market.

*Author: HAVEL & PARTNERS*

# PODNIKÁTE V EURECH? ROK 2024 PŘINÁŠÍ PRO OBLAST REALIT NOVINKU: účtovat bude možno i v cizí měně

Deloitte.

Michaela Lounková, ředitelka v oddělení daňového a právního poradenství Deloitte

Vratislav Moša, ředitel v oddělení Audit & Assurance Deloitte

Jana Pytelková Svobodová, senior manažerka v daňovém a právním oddělení Deloitte

**Autoři:**
**Michaela Lounková,** *ředitelka v oddělení právního a daňového poradenství Deloitte*
**Vratislav Moša,** *ředitel v oddělení Audit & Assurance Deloitte*
**Jana Pytelková Svobodová,** *senior manažerka v daňovém a právním oddělení Deloitte*

***Podnikání řady českých firem, včetně těch z oblasti realit a stavebnictví, je významným způsobem ekonomicky navázáno na cizí měnu, nejčastěji euro. Dnes však povinně musejí všechny společnosti vést účetnictví v českých korunách, což s sebou přináší nejen řadu praktických komplikací, ale při větších výkyvech kurzu také významné finanční dopady v podobě zdanění nerealizovaných kurzových rozdílů. To by se však od příštího roku mohlo změnit. Konsolidační balíček, který nedávno schválil parlament a podepsal prezident, s sebou přináší koncept tzv. funkční měny, tj. možnost vést účetnictví v jiné měně než v českých korunách. Pro řadu firem se jedná o velmi vítanou možnost; před přechodem na jinou měnu však bude vhodné pečlivě zvážit řadu aspektů nejen finančních, ale také daňových a technických.***

Již od 1. ledna 2024 si budou moci společnosti jako **měnu účetnictví pro české účely namísto české koruny určit euro, americký dolar nebo britskou libru**. A to za podmínky, že tato cizí měna je měnou primárního ekonomického prostředí, ve kterém společnost operuje a provádí většinu svých obchodních a finančních transakcí. Podrobná kritéria k určení funkční měny obsahují Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (IFRS); stejná kritéria budou nyní uplatňována i pro české účely, a tedy pro rozhodování, zda česká společnost může začít vést účetnictví ve stanovené cizí měně. Zjednodušeně řečeno, pokud většinu transakcí uskutečňujete v jedné z uvedených měn – např. euro, budete moci **od 1. 1. 2024 vést účetnictví výlučně v této cizí měně**.

Pokud funkční měnou společnosti je vybraná cizí měna (euro, dolar či libra), je přechod na tuto cizí měnu v českém účetnictví dobrovolný. Prvním obdobím, od kterého bude možno na účtování v této funkční měně přejít, je rok 2024; možný bude ale i pozdější přechod. Naopak, splňuje-li společnost kritéria a rozhodne se v účetnictví na cizí měnu přejít, **nebude již až na výjimky možné vrátit se později zpět k účtování v českých korunách**. Pro společnosti, u nichž je měnou jejich primárního ekonomického prostředí jiná cizí měna než euro, americký dolar nebo britská libra, se nic nemění a jako jediná přípustná možnost pro ně zůstává vedení účetnictví v českých korunách.

Na novelizaci účetních **předpisů reagují i změny v oblasti daně z příjmů**. Konsolidační balíček obsahuje pravidla, jakým způsobem se budou spo-

# DO YOU DO BUSINESS IN EUROS? The year 2024 will be bringing something new for the real estate sector: accounting in a foreign currency

**Authors:**
**Michaela Lounková,** Head of Legal and Tax Advisory in Deloitte
**Vratislav Moša,** Head of Audit & Assurance in Deloitte
**Jana Pytelková Svobodová,** *Senior Manager at Deloitte's Tax and Legal Department*

Illustrative photo

***Several Czech companies, including those in the field of real estate and construction, have significant economic links to foreign currencies, most often the euro. Today, however, all companies have to maintain their accounts in Czech crowns, which not only results in a number of practical complications, but also significant financial impacts in the form of the taxation of unrealised exchange rate differences. This could change from next year. The consolidation package, which was recently approved by Parliament and signed by President, brings with it the concept of "functional" currencies, i.e., the possibility to maintain accounts in a currency other than Czech crowns. This is a very welcome option for many companies, though before switching to another currency it is advisable to carefully consider a number of financial as well as tax and technical aspects.***

From 1 January 2024, companies will be able to specify the euro, the US dollar or the British pound as the **currency of accounting for Czech purposes instead of the Czech crown**. This is provided that this foreign currency is the currency of the primary economic environment in which the company operates and performs most of its business and financial transactions. International Financial Reporting Standards (IFRS) contain detailed criteria for specifying the functional currency; the same criteria will now be applied for Czech purposes and therefore for deciding whether a Czech company can start accounting in the specified foreign currency. Simply put, if you make most of transactions in one of these currencies. e.g., the euro, then from 1.1.2024 you will be able to **maintain your accounts exclusively in this foreign currency**.

If the company's functional currency is one of the selected foreign currencies (euro, dollar or pound), the transition to this foreign currency in Czech accounting is voluntary. The first period from which it will be possible to switch to accounting in this functional currency is 2024, though a later transition will also be possible. On the contrary, if the company meets the criteria and decides to switch to the foreign currency in accounting, it will no longer be possible, **with a few exceptions, to return later to accounting in Czech crowns**. For companies whose primary economic environment is a foreign currency other than the euro, the US dollar or the British pound, nothing changes, and accounting in Czech crowns remains the only permissible option for them.

**Amendments to income tax are also reacting** to the amendment of accounting regulations. The consolidation package contains rules on how companies accounting in a currency other

Ilustrační foto

lečnosti účtující v jiné než české měně řídit při výpočtu daně z příjmů právnických osob, jak by měly být do cizí měny přepočítány položky neevidované v účetnictví nebo daňové ztráty z předchozích let. Naproti tomu **v případě daně z přidané hodnoty zůstávají pravidla prozatím nezměněna** a možnost účtování v jiné než české měně nereflektují.

## Příležitosti & výzvy

Ačkoliv využití cizí měny v účetnictví pro řadu společností může z dlouhodobého hlediska představovat citelnou administrativní úlevu a **odstranit nepříznivé krátkodobé finanční efekty spojené s pohyby měnových kurzů**, přechod na účtování v cizí měně může znamenat pro vedení společností **výzvu hned v několika oblastech**. Podíváme se na tři příklady odvětví a společností, abychom si ilustrovali, jak na ně tato opatření mohou dopadnout. V každém sektoru nebo typu společnosti budou totiž konkrétní dopady a potřebné změny do určité míry odlišné.

## 1. Pronájem nemovitostí

V sektoru pronájmu nemovitostí, například **v oblasti logistiky a kanceláří**, je velmi často **nájemné stanoveno v eurech** a rovněž dlouhodobé **dluhové financování je poskytováno v eurech**. Podobné společnosti svým charakterem pravděpodobně snadno splní požadavky pro přechod na euro jako měnu účetnictví a budou mít možnost na ni přejít od 1. ledna 2024.

Důležité je si uvědomit, že skupiny v oboru real estate mají v České republice často desítky až stovky účelových společností (SPV) a otázku funkční měny budou chtít vyřešit pro celou skupinu najednou, nikoli pouze pro jednotlivé společnosti. Pokud však některé ze společností ve skupině ať již dočasně (např. proto, že jsou teprve v rané fázi developmentu a nemají dosud příjmy ani dluhové financování), nebo dlouhodobě kritéria pro přechod na účtování v cizí měně nesplňují, může tento fakt představovat komplikaci z hlediska **nastavení informačních systémů.**

Pečlivě zvážit přechod na euro by měly rovněž společnosti, které využívají efektu přirozeného zajištění peněžních toků souvisejících s dluhovým financováním v eurech a peněžními toky z nájemného, a díky vedení zajišťovacího účetnictví účtují nerealizované kurzové rozdíly z přepočtu „cizoměnových“ dluhů do vlastního kapitálu. Při přechodu na vedení účetnictví v eurech totiž bude potřeba tyto rozvahově účtované **nerealizované kurzové rozdíly daňově ošetřit**. Nelze vyloučit, že by mohly přinést jednorázovou daňovou zátěž. Nicméně přístup k tomuto vypořádání je zatím předmětem diskuzí a je možné, že budou přijata speciální pravidla za účelem rozložení jednorázového daňového dopadu v čase.

## 2. Stavební firmy

Stavební firmy se budou potýkat s odlišnými výzvami: Některé vedou duální účetnictví v úzké vazbě na zahraniční mateřskou společnost, v jednom účetním okruhu jsou tak vykazovány výsledky v cizí měně pro mateřskou společnost, v druhém je vedeno lokální účetnictví v korunách. Přenastavení měny v informačních systémech bude mít v těchto situacích pevný bod a oporu ve skupinovém reportingu. Vzhledem k mixu měn, které se mohou ve stavebních společnostech objevit, bude zcela zásadní vyhodnocení a obhájení zvolené funkční měny pro každou jednotlivou společnost.

U stavebních firem tedy nespočívá komplexita přechodu na funkční měnu ve velkém počtu dotčených společností, ale právě v důsledném a správném vyhodnocení funkční měny a vypořádání se s účetními rozdíly k datu přechodu.

## 3. Odštěpné závody (tj. organizační složky) zahraničních společností

Pro odštěpné závody zahraničních společností se může zavedením funkční měny do budoucna mnohé zjednodušit. Potenciální příležitost vést účetnictví českého odštěpného závodu v měně společnosti, jíž je odštěpný závod součástí, může výrazně zjednodušit související administrativu. Opět však bude nezbytné ověřit, **zda český odštěpný závod splňuje kritéria IFRS** pro určení předmětné cizí měny jako funkční měny.

## Daň z přidané hodnoty zatím možnost účtování v cizí měně nereflektuje

Ačkoliv se přechod na funkční měnu z pohledu

than the Czech crown will calculate the corporate income tax, and how items not recorded in accounting or tax losses from previous years should be converted into the foreign currency. On the other hand, **in the case of value added tax, the rules remain unchanged for the time being** and do not reflect the possibility of accounting other than the Czech currency.

## Opportunities & challenges

Although the use of a foreign currency in accounting for a number of companies can in the long run represent significant administrative relief and **eliminate the adverse short-term financial effects associated with currency exchange rate movements**, the transition to accounting in a foreign currency can pose a **challenge** to the management of companies **in several areas**. We will look at three examples of industries and companies to illustrate how these measures can affect them. In each sector or type of company, the specific impacts and changes needed will be different to a certain extent.

## 1. Leasing of real estate

In the real estate leasing sector, for example **in the area of logistics and offices**, the rent is very often **determined in euros** and also long-term **debt financing is also provided in euros**. Such companies are likely to easily meet the requirements for the changeover to the euro as the accounting currency and will be able to switch to it from 1 January 2024.

It is important to note that real estate groups in the Czech Republic often have tens to hundreds of special-purpose companies (SPVs) and they will want to resolve the issue of the functional currency for the whole group at once, not just for individual companies. If, however, some of the companies in the group do not fulfil the criteria for switching to accounting in a foreign currency either temporarily (e.g., because they are only at an early stage of development and do not yet have income or debt financing) or over the long term, this can be a complication in terms of **setting up information systems.**

Illustrative photo

Companies that benefit from the natural hedging effect of euro-related debt financing and leasing cash flows and, thanks to hedge accounting, account for unrealised exchange rate differences from the conversion of "foreign currency" debt into equity should also carefully consider switching to the euro. When switching to accounting in euros, it will be necessary to **tax these unrealized exchange rate differences** booked on the balance sheet. It cannot be ruled out that this could result in a one-off tax burden. However, the approach to this arrangement is still a subject of discussion and it is possible that special rules will be adopted to spread the one-off tax impact over time.

## 2. Construction companies

Construction companies will face different challenges: Some have dual accounting in close relation to a foreign parent company, in one accounting area the results are reported in a foreign currency for the parent company, in the other the local accounting is maintained in crowns. The currency settings in information systems will have a fixed point and support in group reporting in these situations. Given the mix of currencies that can appear in construction companies, the evaluation and justification of the chosen functional currency for each individual company will be crucial.

For construction companies, therefore, the complexity of the transition to a functional currency does not lie in the large number of companies concerned, but precisely in the consistent and correct evaluation of the functional currency and the settlement of accounting differences at the date of the transition.

## 3. Branch offices (i.e. organisational units) of foreign companies

Many things can be simplified by the introduction of a functional currency in the future for the branches of foreign companies. The potential opportunity to maintain the accounts of a Czech branch in the currency of the company to which the branch plant is a part can significantly simplify the related administration. However, it will again be necessary to verify **whether the Czech branch meets the IFRS criteria** for de-

Ilustrační foto

účetnictví a reportingu zdá logickým krokem, který např. eliminuje kurzové rozdíly nebo zjednoduší přípravu skupinového reportingu, je potřeba upozornit, že přechod na funkční měnu může přinést komplikace v případě DPH reportingu. V souvislosti s funkční měnou totiž zákon o DPH žádné změny nezaznamenal a **daňové přiznání, kontrolní a souhrnné hlášení** bude společnost muset **stále** deklarovat **v českých korunách**. Česká koruna se ale po přechodu na funkční měnu stane pro společnost cizí měnou.

Je tedy velmi důležité při zvažování přechodu na funkční měnu nezapomenout přemýšlet také nad tím, jak bude společnost připravovat **DPH reporting**, a to včetně vedení záznamní povinnosti. Je potřeba zvážit **změny v nastavení účetního softwaru**, zaměřit se na to, jakým způsobem bude možno účtovat jednotlivé transakce a v jakém okamžiku budou jejich základy daně a DPH přepočítávány. Dále je nezbytné ověřit, že účetní software bude schopen generovat **DPH hlášení v českých korunách** a že na vystavených dokladech za lokální plnění bude vždy uvedena výše DPH v českých korunách přepočítaná kurzem České národní banky (případně Evropské centrální banky).

V případě, že společnost dané kroky podcení, může dojít k tomu, že zpracování DPH reportingu bude pro společnost po přechodu na funkční měnu významně složitější a časově náročnější, účetní nebo daňové oddělení bude nuceno vést „dvojí evidenci“ nebo připravovat DPH reporting v excelových tabulkách a českou výši DPH doplňovat na vystavené faktury manuálně.

## Pro a proti

Jsme přesvědčeni o pozitivním efektu, který v delším časovém horizontu vedení účetnictví v zahraniční funkční měně přinese. Řada oblastí a procesů se tím výrazně zjednoduší a zároveň budou eliminovány negativní dopady v podobě kurzových rozdílů.

Upozorňujeme nicméně, že strategie přechodu na cizí měnu v účetnictví společností je komplexní problematikou, která musí zohlednit kombinaci účetních, daňových i právních znalostí spolu se situací společnosti v systémech finančního controllingu a reportingu, jakož i stav a možný rozvoj firemních informačních systémů.

---

**Autoři:**

***Michaela Lounková*** *je ředitelkou v oddělení daňového a právního poradenství společnosti Deloitte ČR. Je registrovaným daňovým poradcem a zaměřuje se na daňové aspekty v oblasti daně z přidané hodnoty. V oboru daňového poradenství pracuje již řadu let a disponuje zkušenostmi s poskytováním služeb českým i nadnárodním firmám v rámci nejrůznějších projektů týkajících se daňové problematiky, zejména se specializací na oblast nemovitostí.*

***Vratislav Moša*** *je ředitelem v oddělení Audit & Assurance se zaměřením na podniky a skupiny v sektoru stavebnictví a nemovitostí. Je absolventem Vysoké školy ekonomické, členem komory auditorů a certifikovaným účetním ve Velké Británii (ACCA, ACA). Využívá zkušeností z dlouholeté auditorské praxe při poskytování poradenských služeb pro finanční ředitele, se zaměřením na transparentní procesy v účetnictví, controllingu a finančním reportingu.*

***Jana Pytelková Svobodová*** *je senior manažerkou v daňovém a právním oddělení Deloitte ČR. Je absolventkou Vysoké školy ekonomické a LL.M. programu se specializací na mezinárodní zdanění na vídeňské Wirtschaftsuniversität Wien. Má rozsáhlé zkušenosti s poradenstvím pro řadu nejrůznějších sektorů, zejména se zaměřuje na poradenství v sektoru nemovitostí – vedle služeb v oblasti daní z příjmu právnických osob též na daňové aspekty M&A transakcí a restrukturalizací, a na oblast mezinárodního zdanění. Od roku 2004 je registrovaným daňovým poradcem.*

termining the given foreign currency as a functional currency.

## Value added tax does not yet reflect the possibility of accounting in foreign currency

Although the transition to a functional currency from the point of view of accounting and reporting seems a logical step that, for example, eliminates exchange rate differences or simplifies the preparation of group reporting, it is necessary to note that the transition to a functional currency can bring complications in the case of VAT reporting. The VAT Act did not see any changes in connection to the functional currency and the company will **still** have to declare the **tax return, and control and summary reports in Czech crowns**. The Czech crown, however, will become a foreign currency for the company after the transition to a functional currency.

It is therefore very important when considering the transition to a functional currency to remember to also think about how the company will prepare **VAT reporting**, including the obligation to keep records. **Changes in accounting software settings** need to be considered, focusing on how to account for individual transactions and at what point their tax and VAT bases will be recalculated. It is also necessary to verify that the accounting software will be able to generate **VAT reports in Czech crowns** and that the amount of VAT on the issued documents for local transactions will always be indicated in Czech crowns converted by the Czech National Bank (or European Central Bank) exchange rate.

In the event that a company underestimates the given steps, the processing of VAT reporting may be significantly more complex and time-consuming for the company after the transition to a functional currency; the accounting or tax department will be forced to keep "double records" or prepare VAT reporting in Excel tables and to add the Czech VAT amount manually to issued invoices.

Illustrative photo

## Pros and cons

We are convinced of the positive effect that accounting in a foreign functional currency will bring in the longer term. Many areas and processes will be considerably simpler and at the same time negative impacts in the form of exchange rate differences will be eliminated.

However, we would like to point out that the strategy of switching to a foreign currency in a company's accounting is a complex issue that must take into account the combination of accounting, tax and legal knowledge, together with the company's situation in financial controlling and reporting systems, as well as the state and potential development of corporate information systems.

---

***Authors:***

***Michaela Lounková*** *is the Head of the Tax and Legal Advisory Department of Deloitte CR. She is a registered tax advisor and focuses on tax aspects in the field of value added tax. She has been working in the field of tax consulting for several years and has experience in providing services to Czech and multinational companies in a wide variety of projects related to tax issues, especially with a specialisation in real estate.*

***Vratislav Moša*** *is the Head of the Audit & Assurance Department with a focus on companies and groups in the construction and real estate sector. He is a graduate of the University of Economics, a member of the Chamber of Auditors and a Certified Accountant in Great Britain (ACCA, ACA). He uses experience from years of auditing practice in providing advisory services to financial directors, focusing on transparent processes in accounting, controlling and financial reporting.*

***Jana Pytelková Svobodová*** *is a Senior Manager in the Tax and Legal Department of Deloitte CR. She graduated from the University of Economics and the LL.M. program with a specialisation in International Taxation at Vienna's Wirtschaftsuniversität Wien. She has extensive experience in consulting for a number of different sectors, especially with an orientation on the real estate sector. In addition to corporate income tax services, she also focuses on the tax aspects of M&A transactions and restructuring, and on international taxation. She has been a registered tax advisor since 2004.*

# HORIZON HOLDING chystá 228 nových bytů nedaleko Invalidovny

Rezidence Blízká, Praha 8 – Invalidovna ▪ Developer: Horizon Holding ▪ Architekt: Loxia

***Celkem 228 bytových jednotek o dispozicích od 1+kk do 4+kk nově vznikne v pražském Karlíně v ulici U Sluncové. Pracuje na nich developerská skupina Horizon Holding v rámci projektu Rezidence Blízká. Roli architekta i generálního projektanta zajišťuje tuzemský ateliér Loxia. Prodej bytů zahájil developer během podzimu 2023.***

Společnost Horizon Holding již získala stavební povolení na první fázi a na pozemcích o velikosti 1,4 hektaru v blízkosti Invalidovny započaly i přípravné zemní práce. **Zahájení vlastní výstavby je plánováno na první čtvrtletí roku 2024**. V rámci první vlny prodejů je zájemcům k dispozici 135 bytových jednotek, které budou součástí první stavební etapy.

## Ceník zatím jen na vyžádání

„Velikost největších bytových jednotek v posledním nadzemním podlaží bude dosahovat až 64 metrů čtverečních. Zatím se jedná pouze o neveřejný prodej. Ceník zasíláme zájemcům pouze na vyžádání," uvedla Denisa Nguyen, manažerka prodeje v Horizon Holding.

Developer počítá s dvouletou dobou výstavby a součástí projektu budou i dvě komerční jednotky, které mohou být v budoucnu využity například jako malý obchod s potravinami nebo prodej tiskovin. Ke každé bytové jednotce bude náležet i vlastní balkon, v případě přízemních bytů předzahrádka, apartmány v nejvyšších podlažích budou doplňovat terasy.

## Dvě etapy & šest věží

Developer plánuje výstavbu **ve dvou etapách**, které budou členěny vždy do tří věží propojených suterénem. Bytové domy situované v severní části, která sousedí s přilehlou železniční tratí, má tvořit jedno podzemní podlaží a sedm nadzemních. V případě jižněji položené bytové etapy půjde o jedno podzemní a pět nadzemních pater.

Rezidence Blízká, Prague 8 – Invalidovna ▪ Developer: Horizon Holding ▪ Architect: Loxia

# HORIZON HOLDING is preparing 228 new flats near Invalidovna

***A total of 228 flats with layouts from one to four rooms with kitchenettes will be newly built on U Sluncové Street in Prague-Karlín. The Horizon Holding development group is working on them as part of the Rezidence Blízká project. The local studio Loxia is in the role of architect and general contractor. The developer launched the sale of the flats during the autumn of 2023.***

Horizon Holding has already obtained a building permit for the first phase and preparatory earthwork has begun on the land with an area of 1.4 hectares near Invalidovna. **The construction is planned to get underway in the first quarter of 2024**. There are 135 flats available in the first wave of sales. They will be part of the first construction stage.

## Price list upon request

"The size of the largest flats on the uppermost floor will reach up to 64 square meters. So far, this is only a non-public sale. We are only sending the price list to interested parties upon request," stated Denisa Nguyen, Sales Manager in Horizon Holding.

The developer is planning a two-year construction period, and the project will also include two commercial units, which can be used, for example, as a small grocery store or a newsagent in the future. Each flat will include its own balcony or, in the case of the ground floor flats, a front garden, while the flats on the highest floors will include terraces.

## Two stages and six towers

The developer plans to build **over two stages**, which will in both cases be divided into three towers connected by a basement. The blocks of flats situat-

Architektonické řešení domů je založeno na elementárních tvarech tří proti sobě vystupujících kvádrů, které jsou propojeny společnou podnoží. Vstupní podlaží všech bytových domů bude umístěno na úrovni ulice a sloužit bude i pro parkování rezidentů. Poslední nadzemní patro severně i jižně položených věží bude ustoupené.

Developerská skupina **Horizon** je součástí izraelského holdingu **Shikun & Binui** a na českém trhu působí od roku 2001. Mezi její dokončené realizace se řadí například Rezidence Modřanka, Velká Brána, Rezidence Čámovka nebo Kay River Lofts a Rezidence Vltava v Karlíně na Praze 8. Aktuálně rozvíjí Horizon Holding bytový projekt Zahálka v Praze 4 – Hodkovičkách, jehož poslední etapa by měla být hotova v roce 2024. Nedávno spustil developer i prodej 79 dvojdomů a vil v projektu Aura Statenice v údolí Únětického potoka.

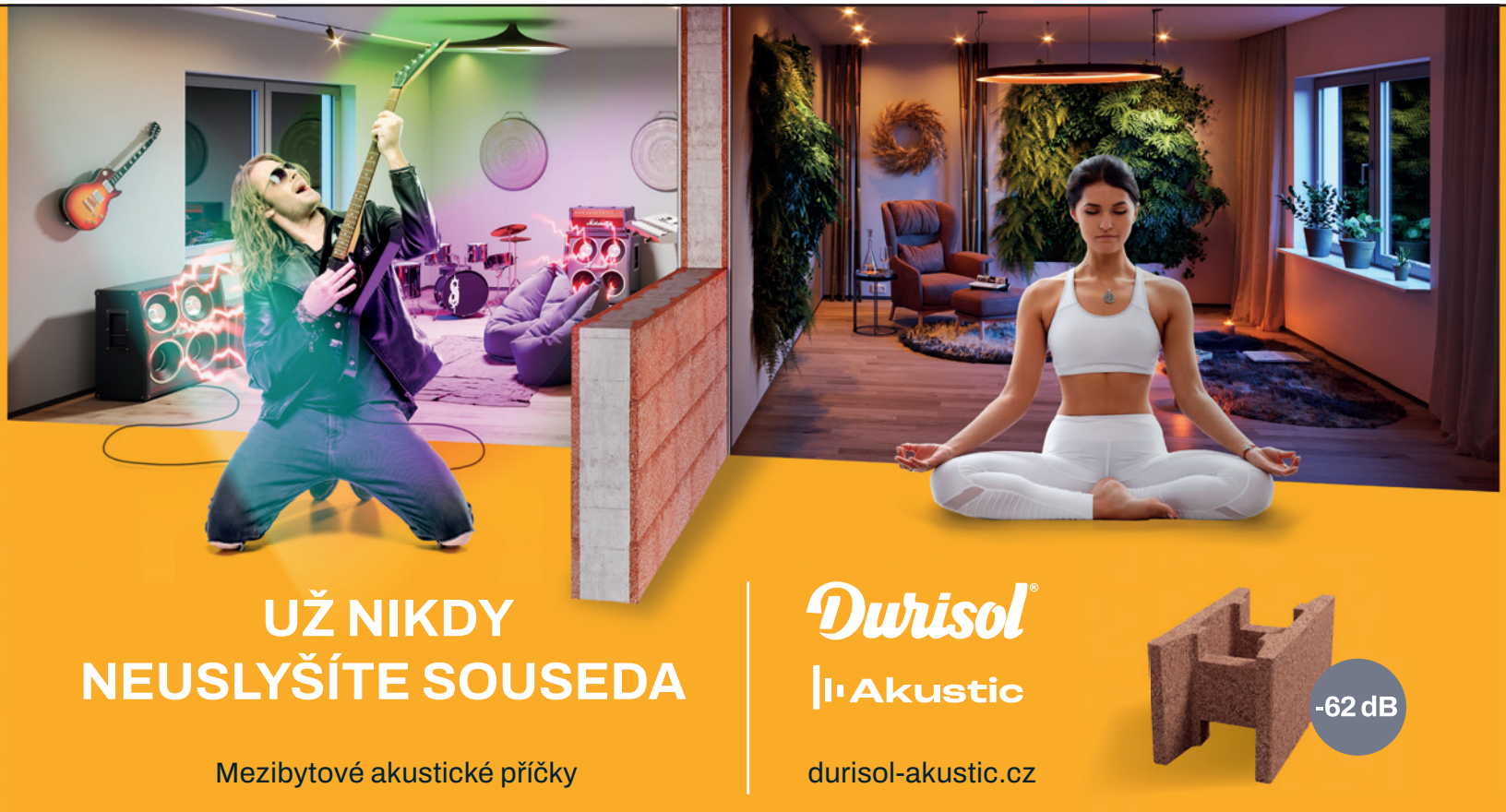
## Nová ulice

Horizon Holding předpokládá, že projekt **Rezidence Blízká** předloží k certifikaci podle mezinárodního systému hodnocení udržitelné výstavby BREEAM.

„Navržené architektonicko-urbanistické řešení objektů vytváří novou městskou ulici, na fasádách je navržen obklad imitující cihelné zdivo. Svislá vertikála nad hlavním vstupem bude zdůrazňovat vstup do objektu a poslední ustoupené podlaží doplní objem a ukončí objekt jako takový," popisují architekti s tím, že materiálové řešení domů vychází z historie Karlína, který byl dříve průmyslovou čtvrtí s množstvím cihlových továrních hal.

„Z urbanistického hlediska bylo při návrhu **nutné zohlednit územní plán**, který pozemek rozděluje na dvě části. Nově vzniklá místní komunikace propojí ulici Špitálskou a ulici U Sluncové," říkají architekti studia Loxia. Hlavní město Praha již zpracovalo pro rozvoj oblasti v okolí Invalidovny územní studii, která byla na podzim představena veřejnosti.

Pražský ateliér **Loxia**, který se zhostil role architekta i generálního projektanta, se v minulosti podílel na projektech, jako Terasy Břevnov, Rezidence Perucká, Zahrady nad Rokytkou nebo Chateau Troja. Stojí i za návrhy části bytových a komerčních objektů, které chystají na nedalekém Rohanském ostrově developeři Sekyra Group a J&T Real Estate.



Rezidence Blízká, Prague 8 – Invalidovna ▪ Developer: Horizon Holding ▪ Architect: Loxia

ed in the northern part, which is adjacent to a railway line, have one underground level and seven storeys. In the case of the southern residential stage, there will be one underground level and five storeys.

The architectural design of the buildings is based on the elementary shapes of three blocks opposite one another, connected by a common base. The entrance floor of all the blocks of flats will be located at street level and will also serve for parking for the residents. The uppermost storey of the northern and southern situated towers will recede.

The **Horizon** development group is part of the Israeli holding **Shikun & Binui** and has been operating on the Czech market since 2001. Its completed projects include Rezidence Modřanka, Velká Brána, Rezidence Čámovka, as well as Kay River Lofts and Rezidence Vltava in Prague 8 – Karlín. Horizon Holding is currently developing the Zahálka residential project in Prague 4 – Hodkovičky, the last stage of which should be finished in 2024. The developer recently launched the sale of 79 semi-detached houses and villas in the Aura Statenice project in the Únětický potok valley.

## A new street

Horizon Holding expects to submit the **Rezidence Blízká** project for certification pursuant to the international BREEAM system for evaluating sustainable construction.

"The proposed architectural and urban design of the buildings forms a new city street; the façade is designed with cladding imitating brick masonry. The perpendicular vertical above the main entrance will emphasise the entrance to the building, and the uppermost receding floor will complement the volume and complete the building as such," the architects explained, adding that the material design of the buildings is based on the history of Karlín, which used to be an industrial district with a number of brick factory halls.

"In terms of urbanism, it was **necessary during the design to take into account the zoning plan**, which divides the land into two parts. The newly-created local road will connect Špitálská and U Sluncové streets," stated the architects of the studio Loxia. The City of Prague has already prepared an urban study for the development of the area around Invalidovna, which was presented to the public in the autumn.

The Prague studio **Loxia**, which has taken on the role of both architect and general contractor, has in the past participated in projects such as Terasy Břevnov, Rezidence Perucká, Zahrady nad Rokytkou and Chateau Troja. It is also behind the design of parts of residential and commercial buildings that the developers Sekyra Group and J&T Real Estate are preparing on the nearby Rohan Island.

heroal

Myslete ve velkém do nejmenšího detailu.

**Okna heroal W 77 a protisluneční ochrana heroal VS Z:**
+ Letní tepelná izolace do šířky až 6 metrů
+ Okenní systém certifikované pro pasivní domy s nízkou konstrukční hloubkou
+ Pouze jedna kontaktní osoba: snadnější plánování a výběrové řízení
+ Vzájemně perfektně barevně sladěné

Rolety | Protisluneční ochrana | Rolovací vrata | Okna | Dveře | Posuvné dveře Fasády | Zastřešovací **heroal.cz**

# MS-INVEST postaví v pražských Satalicích, na Chodově a v Řeporyjích přes 300 bytů a rodinných domů

Rezidence Chodovec, Praha 4 ▪ Developer: MS-INVEST ▪ Architekt: HANS-PAUL Architekti

***Společnost MS-INVEST zahájila na podzim 2023 v Praze výstavbu hned několika rezidenčních projektů: Celkem 61 rodinných domů vyroste v pražských Satalicích, součástí Rezidence Chodovec bude 90 nových bytů doplněných osmi rodinnými domy. Developer zároveň spustil prodej rezidenčního projektu Výhledy Řeporyje, ve kterém nabízí 162 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 5+kk.***

## Rezidence Chodovec

Projekt **Rezidence Chodovec** je situován v pražské městské části Chodov na rozhraní Záběhlic a Chodovce. Navazuje na nezastavitelnou oblast Trojmezí. Stavební práce již započaly během podzimu a podle společnosti MS-INVEST probíhají podle předem dohodnutého harmonogramu. Předpokládaný termín **dokončení projektu s 90 byty** je v průběhu **jara roku 2026.**

Autory designu Rezidence Chodovec jsou architekti ze společnosti **HANS-PAUL**. Developer výstavbu zajišťuje prostřednictvím vlastních zdrojů a bankovního **financování od České spořitelny.**

Nejlevnější jednotka ve čtyřpodlažním bytovém domě v Rezidenci Chodovec o dispozici 1+kk a ploše 38,9 m² vyjde zájemce na **4 648 300 Kč** vč. DPH. Naopak za **nejdražší byt** o dispozici 4+kk a podlahové ploše 110,1 m² zaplatí kupující celkem **16 438 100 Kč** vč. DPH. Jeho součástí budou i dvě koupelny a tři terasy, díky kterým bude celková plocha této jednotky dosahovat až na 283,3 m².

Vlastníci budovaných bytů budou mít možnost využívat sklepní kóje a garážová stání v podzemním podlaží. Počítá se i se **zelení na střeše** nebo předzahrádkami. Kolárna či kočárkárna ale v plánu není. Jak uvedl developer, prozatím se společnosti MS-INVEST podařilo v Rezidenci Chodovec prodat čtvrtinu nabízených bytů a stejný podíl nových rodinných domů. V přízemí budov se bude nacházet komerční prostor.

## Tepelná čerpadla i rekuperace

Cenovka **rodinného domu** v Rezidenci Chodovec o dispozici 5+kk a užitné ploše 294,6 m² startuje na **35,7 milionu Kč** vč. DPH. Ke každému domu bude náležet několik teras a dvojgaráž. Developerská skupina MS-INVEST zároveň u každého budovaného rodinného domu počítá i se zavedením úsporných technologií. Rodinné domy budou disponovat například tepelnými čerpadly a rekuperací.

**MS-INVEST** působí na českém trhu 24 let. Během té doby firma zrealizovala víc než 5 tisíc bytů a rodinných domů a přes 40 000 m² obchodních ploch a kanceláří. Zaměřuje se na Prahu, Brno a blízké okolí. V rámci Prahy momentálně pracuje i na přípravě projektů **Centrum Hostivice**, **Domy Ruzyně** nebo **Domy Ďáblická hvězdárna**. Před několika měsíci oznámil developer ote-

Rezidence Chodovec, Praha 4 ▪ Developer: MS-INVEST

# MS-INVEST to build more than 300 flats and family houses in Prague's Satalice, Chodov and Řeporyje

***In the autumn of 2023, MS-INVEST started the construction of several residential projects in Prague: a total of 61 family houses will be built in Prague-Satalice, while 90 new flats together with eight family houses will be part of Rezidence Chodovec. The developer also launched the sale of the residential project Výhledy Řeporyje, in which it offers 162 flats with layouts of from one to five rooms with kitchenettes.***

Rezidence Chodovec, Prague 4 ▪ Developer: MS-INVEST ▪ Architect: HANS-PAUL Architects

## Rezidence Chodovec

The **Rezidence Chodovec** project is located in the Prague city district of Chodov on the edge of Záběhlice and Chodovec. It is connected to the undevelopable Trojmezí. Construction work already began in the autumn and, according to MS-INVEST, it is proceeding according to the pre-agreed schedule. The expected date of **completion of the project with 90 flats** is during the **spring of 2026.**

The designers of Rezidence Chodovec are the architects from **HANS-PAUL**. The developer is arranging the construction through its own resources and bank **financing from Česká spořitelna.**

The least expensive unit in the four-storey block of flats in Rezidence Chodovec with one room and a kitchenette on an area of 38.9 m$^2$ will be available for **CZK 4,648,300**, including VAT. On the contrary, the buyer of the **most expensive flat** with four rooms and a kitchenette and a floor area of 110.1 m$^2$ will cost a total of **CZK 16,438,100**, including VAT. It will also include two bathrooms and three terraces, thanks to which the total area of this unit will reach up to 283.3 m$^2$.

The owners of the flats will have the opportunity to use the cellar stalls and parking spots in the underground garage. There are also plans for **greenery on the roof** and front gardens. A bike or pram room is not in the plan, however. As the developer explained, MS-INVEST has managed to sell a quarter of the flats and the same share of new family houses in Rezidence Chodovec so far. There will be commercial space on the ground floor.

## Heat pumps and recuperation

The price tag of a **family house** in the Rezidence Chodovec with a layout of five rooms with a kitchenette and a usable area of 294.6 m$^2$ starts at **CZK 35.7 million**, including VAT. Each house will have several terraces and a double garage. MS-INVEST simultaneously counts on the introduction of energy-saving technologies for each family house built. The family houses will have heat pumps and recuperation, for example.

**MS-INVEST** has been operating on the Czech market for 24 years. During that time, the company has built more than 5 thousand flats and family houses and over 40,000 m$^2$ of retail space and offices. It focuses on Prague, Brno and the surrounding area. In Prague, it is currently working on the preparation of the **Centrum Hostivice**, **Domy Ruzyně** and **Domy Ďáblická hvězdárna** projects. A few months ago, the developer announced the opening of a small **shopping centre in Blansko**, which was built on the site of a former garden centre. It is also behind the Brno multifunctional project **Palác Trnitá**, with offices and flats.

Rodinné domy Satalice ▪ Developer: MS-INVEST

vření menšího **obchodního centra v Blansku**, které vzniklo na místě někdejšího zahradnictví. Stojí i za brněnským multifunkčním projektem s kancelářemi a byty **Palác Trnitá.**

## Rodinné domy Satalice

V listopadu společnost MS-INVEST zároveň **zahájila výstavbu řadových rodinných domů** v pražských **Satalicích**, a to v blízkosti ulice Trabantská. Podle záměru developera tam vznikne **61 řadových rodinných domů** s dispozicemi 4+kk až 5+kk a užitnou plochou mezi 126 m² až 160 m².

Výměra nabízeného pozemku bude dosahovat až na 363 m² a součástí každého rodinného domu bude i terasa. **Dokončení** stavebních prací je plánováno na **zimu roku 2025**, cena řadovaného rodinného domu začíná na **15 890 000 Kč**. Cenovka nejdražší nemovitosti převyšuje hranici 21,3 milionu Kč. Rezervací momentálně prochází 6 nabízených nemovitostí.

Rodinné domy Satalice ▪ Developer: MS-INVEST

## Výhledy Řeporyje – prodej zahájen

Během letošního podzimu spustila firma MS-INVEST i prodej pražského rezidenčního projektu **Výhledy Řeporyje**, který se skládá z komplexu **čtyř bytových domů**, z toho v každém je pět až šest nadzemních podlaží. V rámci projektu developer zájemcům nabízí celkem **162 bytových jednotek** s dispozicemi 1+kk až 5+kk.

Za designem rezidence Výhledy Řeporyje stojí **architektonická kancelář MFA**. Společnost MS-INVEST, která je i generálním dodavatelem stavby, ji **financuje** z vlastních prostředků a seniorních zdrojů od společnosti **UniCredit Bank**. První jednotky jsou již rezervovány zájemci o bydlení. **Dokončení** výstavby developer očekává na **podzim roku 2026.**

Ceny bytových jednotek jsou podobné jako v případě projektu Rezidence Chodovec. Nejlevněji je možno nový byt včetně terasy pořídit **za 5 005 950 Kč** (podlahová plocha 31,3 m², dispozice 1+kk). Cena nejprostornějších bytů ale převyšuje i hranici **16 milionů Kč**. V takových jednotkách jsou k dispozici dvě koupelny nebo prostorná terasa o 146,4 m².

V ceně každého bytu je zahrnuta sklepní kóje a také terasa nebo balkón. Pro zájemce se nabízí možnost dokoupení garážového stání. Úsporné technologie jako solární panely, rekuperace nebo tepelná čerpadla ale projekt Výhledy Řeporyje nezahrnuje.

Výhledy Řeporyje ▪ Developer: MS-INVEST ▪ Architekt: MFA

Satalice family houses ▪ Developer: MS-INVEST

Výhledy Řeporyje ▪ Developer: MS-INVEST
Architect: MFA

## Satalice family houses

In November, MS-INVEST also **launched the construction of terraced houses** in Prague-**Satalice**, near Trabantská Street. According to the developer's plans, there will be **61 terraced family houses** built there with layouts of four to five rooms with kitchenettes and a usable area between 126 m² and 160 m².

The area of the offered land will reach up to 363 m² and a terrace will be part of each family house. The **completion** of the construction work is planned for **the winter of 2025**, and the price of a terraced house starts at **CZK 15,890,000**. The price tag of the most expensive property exceeds CZK 21.3 million. Six of the properties are currently reserved.

## Výhledy Řeporyje – sales launched

During the autumn, MS-INVEST also launched the sale of the Prague residential project **Výhledy Řeporyje**, which consists of a complex of **four blocks of flats**, each with five to six storeys. The developer is offering a total of **162 residential units** in the project with layouts of from one to five rooms with kitchenettes.

**The architectural atelier MFA** is behind the design of Výhledy Řeporyje. MS-INVEST, which is also the general contractor of the construction, is **financing** it from its own funds and senior resources from **UniCredit Bank**. Prospective buyers have already reserved the first units. The developer expects to **complete** the construction in the **autumn of 2026.**

The prices of the flats are similar to those in the Rezidence Chodovec project. The least expensive flat, including a terrace, can be had **for CZK 5,005,950** (floor area 31.3 m², layout one room with a kitchenette). The price of the most spacious flats, however, exceeds **CZK 16 million**. Such units feature two bathrooms and a spacious terrace with 146.4 m².

The price of each flat includes a cellar stall as well as a terrace or balcony. For those interested, it is also possible to purchase a parking space in the garage. The Výhledy Řeporyje project, however, does not include energy-saving technologies such as solar panels, recuperation or heat pumps.

Výhledy Řeporyje ▪ Developer: MS-INVEST ▪ Architect: MFA

Bytové domy Lužiny, Praha-Lužiny ▪ Developer: UDI Group ▪ Architekt: Hlaváček & partner

# Na pražských Lužinách vyrůstají dvě patnáctipodlažní REZIDENČNÍ VĚŽE

***Developerská skupina UDI Group získala pravomocné stavební povolení na projekt dvou výškových bytových domů přímo u pražské stanice metra Lužiny. Společnost do záměru investuje více než 1,3 miliardy korun. Po dokončení plánovaném na třetí čtvrtletí 2026 nabídne rezidence Lužiny zájemcům asi 300 bytových jednotek a stejný počet parkovacích míst, která budou mít možnost využívat i stávající obyvatelé sídliště. Za architektonickým řešením stojí tuzemský ateliér Hlaváček & partner.***

Nové bytové domy **Alfa a Beta** budou přímo **propojeny s obchodním centrem Lužiny**, které developer kompletně zrenovoval už v roce 2014 podle projektu významných českých architektů Aleny Šrámkové a Ladislava Lábuse. **Generálním dodavatelem** stavby bytových věží je skupina **Metrostav**. UDI **zahájí výstavbu v lednu 2024** větší budovou **na západní straně** centra. K dokončení prvního z domů by mělo dojít ve třetím čtvrtletí roku 2026, prodeje bytových jednotek v domě Alfa ale společnost zahájila už počátkem letošního října.

„Projekt vychází z původního záměru urbanistů a architektů Jihozápadního města. Jde o dvě rezidenční budovy, které doplní obchodní centrum Lužiny z obou bočních stran. Z ulic zmizí parkující auta i zásobování, vše se přesune do budovy a pod zem," vysvětlila ředitelka strategie **UDI Group** Marcela Fialková.

Povolovací proces projektu BD Lužiny se zařadil k rekordmanům – první návrh novostaveb připravili architekti k projednávání už v roce 2010. Někteří obyvatelé z okolí s projektem bojovali, na základě platného územního plánu i územního řízení ale stavební úřady jejich stížnosti po letech zamítly. Developerovi se každopádně podařilo podmínky splnit.

Obchodní centrum Lužiny ▪ Vlastník: UDI Group

# Two fifteen-storey RESIDENTIAL TOWERS are being built in Prague-Lužiny

***The development company UDI Group has obtained a valid building permit for the project of two high-rise apartment buildings right next to the Lužiny metro station in Prague. The company is investing more than CZK 1.3 billion in the project. Upon completion, which is planned for the third quarter of 2026, the Lužiny residences will offer about 300 residential units and the same number of parking spaces, which will also be available to the existing residents of the housing estate. The Czech studio Hlaváček & partner is behind the architectural design.***

Lužiny residential houses, Prague-Lužiny ▪ Developer: UDI Group ▪ Architect: Hlaváček & partner

The new **Alfa and Beta** blocks of flats will be directly **connected to the Lužiny shopping centre**, which the developer completely renovated in 2014 according to the design of the prominent Czech architects Alena Šrámková and Ladislav Lábus. The **Metrostav** group is the **general contractor** of the construction. UDI **will begin construction in January 2024** with the larger building **on the west side of** the centre. The first of the buildings should be completed in the third quarter of 2026, but the sale of the flats in Alfa already started in early October.

"The project is based on the original intention of the urban planners and architects of Jihozápadní město. They are two residential buildings that will be connected to the Lužiny shopping centre from both sides. The parked cars and supply section will disappear from the streets; everything will move inside the building and under the ground," explained the Director of Strategy of **UDI Group**, Marcela Fialková.

Lužiny residential houses, Prague-Lužiny
Developer: UDI Group

The permit process for the BD Lužiny project ranks among the record holders: the first design of the new buildings was prepared by the architects for discussion in 2010. Some residents from the surrounding area fought against the project, but on the basis of a valid zoning plan and zoning proceedings, the building authorities rejected their complaints after several years. At any rate, the developers managed fulfil the requirements.

UDI Group is financing the construction of both blocks of flats through a concluded loan agreement to **finance** the project with **upvest**, the majority owner of which is Komerční banka.

The **preparatory work**, including the reconstruction of the roof of the shopping centre, **began this autumn**. It includes minor demolition activities and the construction of temporary supply routes. The construction will take place during the full operation of the shopping centre, to which the residents of the new buildings will have direct access. The **studio Hlaváček & partner** prepared the architectural design of the project.

Bytové domy Lužiny, Praha-Lužiny ▪ Střechy a fasády patnáctipodlažních rezidenčních věží budou dekorovány extenzivní a intenzivní zelení ▪ Developer: UDI Group ▪ Architekt: Hlaváček & partner

Výstavbu obou bytových domů financuje UDI Group prostřednictvím uzavřené smlouvy o úvěru na **financování** projektu se společností **upvest**, jejímž majoritním vlastníkem je Komerční banka.

**Přípravné práce** včetně rekonstrukce střechy obchodního centra **začaly už letos na podzim**. Součástí jsou drobné bourací činnosti a vybudování provizorních zásobovacích tras. Stavba bude probíhat za plného provozu obchodního centra, do kterého budou mít obyvatelé nových staveb přímý vstup. Architektonický návrh projektu vypracoval **ateliér Hlaváček & partner**.

„Naším hlavním cílem bylo využít potenciál záměru k transformaci dobově poznamenané zástavby v okolí na dnes sledované tendence a trendy. Chceme posílit význam stavby v centrální pozici této lokality, a to spojením rezidenčních přístaveb s původní stavbou centra, ale zároveň jejich odlišením od monotónních deskových hmot okolních obytných bloků," popisuje autor projektu architekt Martin Hlaváček.

## Počítá se s 15 nadzemními podlažími

**Bytový dům Alfa** bude mít po dokončení celkem 15 nadzemních podlaží, přičemž prostory v 1. až 4. patře budou určeny pro zásobování, parkování rezidentů, návštěvníků a pracovníků obchodního centra. Ve zbývajících podlažích se budou nacházet bytové jednotky.

V případě **rezidenční věže Beta** počítá developer UDI Group i se stavbou dvou podzemních podlaží, která budou sloužit pro potřeby parkování. Rezidenti a návštěvníci budou mít možnost parkovat i v 1. až 5. podlaží, bytové jednotky developer plánuje v 6. až 15. patře.

Střecha obchodního centra bude částečně **ozeleněna extenzívní zelení**, na střechách novostaveb v desátém podlaží se má nacházet i zeleň intenzívní. Jak upřesnila Marcela Fialková, **rostliny a stromy budou také na fasádě obou domů** – na balkonech a v na míru vyrobených truhlících, které budou součástí fasády. Dodá je developer jako součást stavby, starat se o ně budou přímo budoucí majitelé bytových jednotek.

## Převládají malometrážní byty

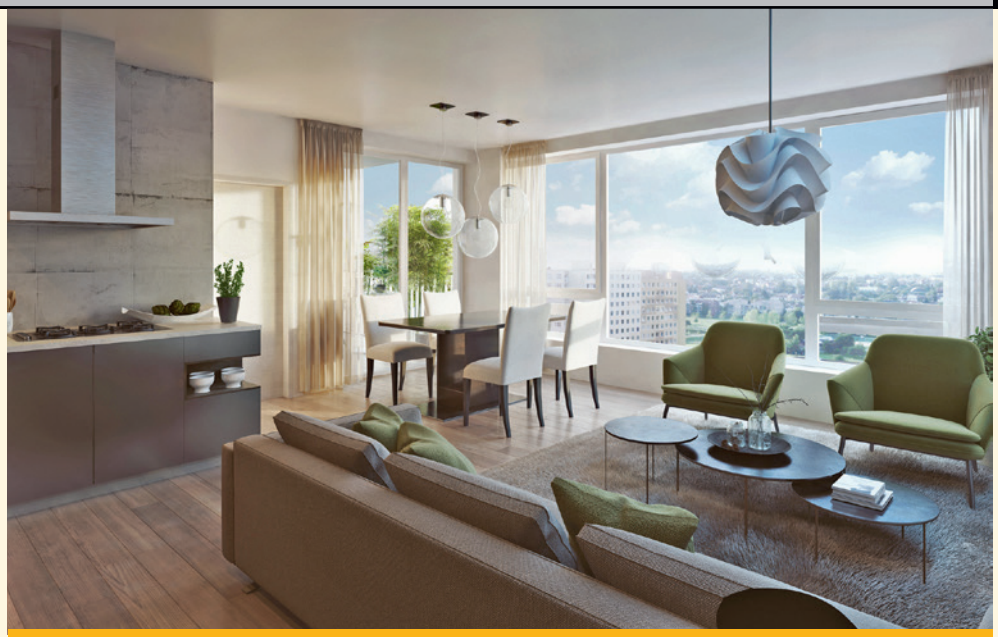
Společnost UDI Group počítá zejména se stavbou malometrážních bytů. V projektu ze 70 procent převládají hlavně bytové jednotky o dispozici 1+kk, ty nejlevnější zájemce vyjdou na **3,8 milionu korun**. Většina z nich bude mít i balkon, terasy ale budou jen výjimečné. Celkem se počítá s 260 m² teras v budově Alfa, Beta jich bude nabízet 255 m².

„Projekt se nachází **přímo na stanici metra**. Očekáváme zájem hlavně ze strany mladších ročníků, a proto menší byty převažují. V projektu jsou ale i byty o dispozicích 2+kk a 3+k," uvádí k projektu ředitelka strategie UDI Group Marcela Fialková.

## Plánovaná expanze

Developerská skupina **UDI Group** vznikla už před 30 lety. V minulosti společnost dokončila například projekt U Starého Mlýna v Uhříněvsi nebo bytový dům Triangl v pražských Stodůlkách. Kromě nových bytových domů u stanice metra Lužiny momentálně chystá i **Polyfunkční objekt Žižkov** v Praze 3 s více než **300 ubytovacími jednotkami**, dále **Bydlení U Císařské louky s 300 byty** a **dvě kancelářské budovy** v rámci projektu **Office Center Strakonická na Smíchově**. V Brně developer připravuje rezidenční projekt pod názvem **Apartment Building Brno-Husovice**, kde se počítá s **900 ubytovacími jednotkami**. Do průmyslového portfolia UDI patří již dokončený projekt Sázava Logistics Park a nově budované Logistické centrum Přehýšov s kapacitou 130 000 m².

Vedle **České republiky** UDI Group momentálně působí i **v Polsku**, **Srbsku**, **Maďarsku** nebo **Latinské Americe**. Zaměřuje se zejména na výstavbu nových bytových domů, ale i nákupních center, kancelářských a logistických prostor. Hodnota nemovitostí společnosti se podle údajů developera v aktuálních cenách pohybuje kolem 12 miliard korun, výnos z prodeje budovaných nemovitostí v následujících letech UDI očekává ve výši 54 miliard korun.


Lužiny residential towers, Prague-Lužiny ▪ Developer: UDI Group

"Our main goal was to use the potential of the plan to transform the buildings in the vicinity, a product of the period in which they were built, into the trends that we observe today. We want to strengthen the importance of the building in the central position of this locality by combining the residential extensions with the original shopping centre building, but at the same time by distinguishing them from the monotonous slabs of the surrounding residential blocks," explained architect Martin Hlaváček.

## There are plans for 15 storeys

Upon completion, **the Alfa block of flats** will have a total of 15 storeys, with the spaces on the 1st to 4th floors being designed for deliveries, and for parking for residents, as well as for visitors and employees of the shopping centre. The remaining floors will contain flats.

In the case of **the Beta residential tower**, the developer UDI Group is also counting on the construction of two underground levels, which will be used for parking. Residents and visitors will also be able to park on the 1st to 5th storeys, while the developer is planning flats for the 6th to 15th storeys.

The roof of the shopping centre will be partially **green with extensive foliage**, and intensive greenery will also be located on the roofs of the new buildings on the tenth floor. As Marcela Fialková pointed out, there will also be **plants and trees on the façades of both houses** – on balconies and custom-made boxes, which will be part of the façade. They will be delivered by the developer as part of the construction, and will be taken care of directly by the future owners of the flats.

Lužiny residential towers, Prague-Lužiny
Developer: UDI Group

## Small flats predominate

UDI Group counts mainly on the construction of small flats. In the project, one-room flats with kitchenettes primarily predominate at 70 %, with the least expensive going for **CZK 3.8 million**. Most of them will also have a balcony, but terraces will be rare. The plans call for a total of 260 m$^2$ of terraces in the Alfa building, while Beta will offer 255 m$^2$.

"The project is located **right by the metro station**. We expect younger people to show more interest, which is why there are more smaller apartments. The project also includes apartments with layouts of two and three rooms with kitchenettes," said Marcela Fialková, Director of Strategy of UDI Group.

## Planned expansion

**UDI Group** was founded 30 years ago. In the past, the company completed, for example, the U Starého Mlýna project in Uhříněves and the Triangl block of flats in Prague-Stodůlky. In addition to the new blocks of flats near the Lužiny metro station, it is also currently preparing the **multifunctional Žižkov building** in Prague 3 with more than **300 accommodation units**, as well as **Bydlení U Císařské louky with 300 flats** and **two office buildings** in the **Office Center Strakonická project in Smíchov**. In Brno, the developer is preparing a residential project called **Apartment Building Brno--Husovice**, where **900 accommodation units** are planned. UDI's industrial portfolio includes the already-completed Sázava Logistics Park project and the newly built Přehýšov Logistics Centre with a capacity of 130,000 m$^2$.

In addition to the **Czech Republic**, UDI Group currently also operates **in Poland**, **Serbia**, **Hungary** and **Latin America**. It focuses mainly on the construction of new blocks of flats, as well as shopping centres, offices and logistics space. The value of the company's real estate, according to the developer's data, is around CZK 12 billion in current prices, and UDI expects the yield from the sale of the constructed real estate to amount to CZK 54 billion in the coming years.

# OBYTNÝ SOUBOR BOHDALECKÉ KVARTETO

***V oblasti udržitelné rezidenční výstavby a přístupu ke zdravému a ekologickému bydlení je dlouhodobě jedním z předních developerů podnikajících na českém trhu společnost JRD. K jejím nejnovějším realizovaným projektům se řadí obytný soubor Bohdalecké kvarteto zahrnující 183 bytových jednotek, který se nachází v ulici U Plynárny v pražské čtvrti Michle. Jak je u developera JRD již nepsaným pravidlem, i na projektu Bohdalecké kvarteto lze nalézt ty nejnovější technologie z oboru TZB zaručující zdravý a ekologický provoz celého obytného komplexu.***

Společnost JRD klade ve svých projektech důraz na zdravé bydlení, s čímž souvisí zdravé vnitřní prostředí jednotlivých bytů. To je dnes z hlediska optimálního větrání obytných prostor již legislativně ukotveno především v ČSN 15665/Z1.

Ve spolupráci se společností **ATREA**, která je dlouholetým partnerem JRD při návrzích i realizaci bytových domů v oblasti **vzduchotechnických zařízení se zpětným získáváním tepla** (tzv. **rekuperací tepla**), byl pro tento projekt navržen centrální vzduchotechnický systém, využívající nástřešní **centrální jednotky s integrovanými hlukovými tlumiči** ve spojení s **inteligentními regulátory variabilního průtoku vzduchu** tzv. **SMART boxy**.

Bohdalecké kvarteto, Praha 4 ▪ Rezidenční komplex je vybaven nejmodernějšími systémy TZB, včetně vzduchotechnických zařízení se zpětným získáváním tepla ▪ Zdroj: ATREA ▪ Developer: JRD

Hlavní přednost VZT jednotek instalovaných na Bohdaleckém kvartetu je patrná již z jejich názvu – **DUPLEX Silent** (anglicky tichý). **Nízká hlučnost** použitých větracích jednotek je přitom naprosto zásadní, a to jak svým akustickým výkonem emitovaným pláštěm do okolí, tak i akustickým výkonem vyzařovaným do vzduchotechnického potrubí.

Právě druhý jmenovaný faktor je z hlediska projektantů VZT velkou výhodou, protože odpadá mnohdy složitá cesta vměstnání objemných tlumičů hluku do potrubního rozvodu, kde jsou

Bohdalecké kvarteto, Praha 4
Komfortní a zdravé prostředí v bytovém areálu zajišťuje vzduchotechnický systém společnosti ATREA v podobě nástřešní centrální jednotky s integrovanými hlukovými tlumiči a inteligentními regulátory variabilního průtoku vzduchu – tzv. Smart boxy ▪ Zdroj: ATREA

projektanti a architekti nezřídka limitováni prostorovými možnostmi.

Neopominutelnou součástí celého VZT systému rezidenčního komplexu Bohdalecké kvarteto jsou také inteligentní **regulátory variabilního průtoku vzduchu SMART boxy** (VAV regulátory), které hlídají správné množství větraného vzduchu v jednotlivých bytových jednotkách. Vysoký technologický standard JRD počítá v tomto systému i s **využitím čidel kvality vzduchu**, která kontrolují

Bohdalecké kvarteto, Praha 4 ▪ Součástí VZT systému jsou inteligentní regulátory variabilního průtoku vzduchu (VAV regulátory), které hlídají správné množství větraného vzduchu v bytech ▪ Zdroj: ATREA

správnou koncentraci $CO_2$ v bytech a zaručují tak jejich obyvatelům komfortní a ničím nerušený pobyt ve zdravém a příjemném prostředí bez nutnosti jakéhokoli jejich zásahu.

*-PR-*

**ATREA s.r.o.**
Československé armády 32,
466 05 Jablonec nad Nisou
Tel.: (+420) 771 137 436
E-mail: development@atrea.cz
**www.atrea.cz**

Bohdalecké kvarteto, Praha 4 ▪ Hlavní benefit použitých VZT jednotek je patrný již z jejich názvu „DUPLEX Silent“. Nízká hlučnost je zásadní jak svým akustickým výkonem emitovaným pláštěm do okolí, tak i akustickým výkonem vyzařovaným do vzduchotechnického potrubí ▪ Zdroj: ATREA

Tomáš Míček, výkonný ředitel společnosti EQUS

# UNGELT GROUP vstupuje na trh průmyslu a logistiky

***Developerská a investiční skupina Ungelt Partners, která dosud působila především v oblasti rezidenčních a kancelářských projektů v Praze, vstupuje nově prostřednictvím společnosti EQUS do segmentu průmyslu a logistiky. V čele firmy, která se zaměří na development průmyslových a skladových nemovitostí v České republice, stojí Tomáš Míček v pozici partnera a výkonného ředitele. V předchozích letech zastával manažerské posty v nadnárodních firmách, jako jsou P3 nebo Prologis. Na podzim představil EQUS své první dva projekty: v severočeských Lovosicích a ve Světlé nad Sázavou, kde vybuduje v součtu téměř 80 000 m² pronajímatelných ploch. Třetí projekt chystá na Ostravsku. Ambicí developera je otevřít již v příštím roce pět nových lokalit.***

## Lovosice a Světlá nad Sázavou

První dvě parcely, které developer plánuje rozvíjet, se nacházejí v Lovosicích v ústeckém regionu a Světlé nad Sázavou v kraji Vysočina. **EQUS Park Světlá** je situován přímo v obci, v těsné blízkosti městské sklárny, odkud je to necelých 20 km jižním směrem po silnici č. 347 k dálnici D1. „Na dvě budovy o celkové rozloze **44 000 m²** již máme vydané stavební povolení. Výhodou je tedy fakt, že můžeme začít velmi rychle stavět," uvedl Tomáš Míček. Pozemek **v Lovosicích**, zhruba 65 km severně od Prahy, je umístěn přímo u kruhového objezdu na východní hranici města ve vzdálenosti cca 3 km od **dálnice D8** (exit 45), která spojuje Prahu s Drážďany. Zde je plánována jedna velká hala o ploše **35 000 m²**. Jak uvedl Míček, stavební povolení se očekává relativně brzy, ještě do konce tohoto roku, přičemž obě lokality bude pojit využití pro lehkou výrobu nebo logistiku.

EQUS Park Lovosice bude vzhledem k blízkosti dálnice a německých hranic zaměřen především na logistiku. Světlá, jíž od dálnice D1 dělí 20 km, je podle Míčka vnímána spíše jako místo vhodné pro průmysl nebo funkce, jako například velkosklad. „Vzhledem k tomu, že v regionu je dostatek pracovní síly, protože sklárna je jediným velkým zaměstnavatelem ve městě, je okolí atraktivní pro firmy, které ocení loajální zaměstnance," říká Míček s tím, že projekty nabízejí i různé možnosti rozvoje: Zatímco v Lovosicích je preferován pronájem, ve Světlé je jednou z možností i varianta built-to-own (na míru do vlastnictví).

EQUS Park Světlá nad Sázavou ▪ Developer: EQUS

# UNGELT GROUP enters the industry and logistics market

***The development and investment group Ungelt Partners, which until now mainly operates in the area of residences and office buildings in Prague, is entering the industry and logistics segment through the company EQUS. The company, which will focus on the development of industrial and storage properties in the Czech Republic, is headed by Tomáš Míček in the position of partner and director of the company. In previous years, he held senior management positions in multinational companies such as P3 and Prologis. In autumn, EQUS presented its first two projects on the market: in Lovosice in North Bohemia and Světlá nad Sázavou, where it will build a total of almost 80,000 sqm of rentable space. The company's ambition is to open five new locations as soon as next year.***

## Lovosice and Světlá nad Sázavou

The first two sites acquired were in the localities of Lovosice (Ústí nad Labem region) and Světlá nad Sázavou (Vysočina region). **EQUS Park Světlá** is located directly in the municipality, right next to the town's crystal glassworks. From this site, the D1 highway is accessible less than 20 km to the south via route 347. "We already have a building permit issued for two buildings with a total area of **44,000 sqm**. This gives the advantage of being able to start very quickly," said Tomáš Míček. **In Lovosice**, some 65 km north of Prague, the plot is located directly at the roundabout on the town's east side, about 3 km from **the D8 highway** (exit 45) connecting Prague to Dresden. Here, a large hall of **35,000 sqm** is planned. A building permit is expected relatively soon, even by year end, Míček said. Both locations are connected by use for light manufacturing or logistics, he noted.

Lovosice is geared mainly for logistics given its proximity to the highway, but it could be used for production as well. "Světlá, as it's not directly at highway, is seen as more for production or functions including bulk storage. As the region's labour availability is high and the glassworks is the town's only large employer, the immediate area is attractive to companies which might want to have a loyal labour force," Míček points out. The projects also offer different possibilities upon development. In Lovosice, leases are the preferred options while in Svetlá, the built-to-own option is also possible.

## Brownfield v ostravském regionu

Třetí projekt developera má vzniknout **na Ostravsku, nedaleko Karviné**. Nedávno zakoupený pozemek je 35hektarovým brownfieldem, kde stával v minulosti areál černouhelného Dolu 9. květen. Po dokončení výstavby by měl **EQUS Park Stonava** zahrnovat přibližně **130 000 m²** průmyslových prostor v pěti halách, z nichž jedna bude nabízet více než 47 000 m². „Ostrava je atraktivní lokalitou, což potvrzují i projekty našich konkurentů v této části České republiky. V případě Stonavy jsme přesvědčeni, že projekt má značný potenciál, zejména pokud jde o velké skladové prostory, které nabídneme jako projekty built-to-suit (na míru k pronájmu), ale i built--to-own (na míru do vlastnictví).“

Území zahrnuje rovněž prvky, které zde zůstaly z období někdejší těžební činnosti, jako je velká **trafostanice**, která může dodávat energii o výkonu více než 20 MW, a také **železniční vlečka**, která je přímo v místě. „Nedávno byla schválena změna územního plánu pro průmyslové využití a nyní začínáme s projektováním. Nejsme limitováni žádným výškovým omezením ani obytnými budovami, takže vzhledem k počáteční fázi příprav nabízí pozemek značnou flexibilitu,“ říká Míček. Všechny tři projekty budou usilovat o získání certifikace BREEAM Very Good.

## Pět nových lokalit

Další rozvoj bude záviset na úspěchu projektů na trhu. „Představili jsme je teprve nedávno, takže s potenciálními zájemci jednáme. Někteří hledají vhodnou lokalitu už delší dobu, takže je možné, že ještě letos naberou věci rychlejší spád. Obecně bychom chtěli **zahájit stavbu** pro konkrétního klienta v **prvním čtvrtletí 2024**,“ upřesnil Míček.

Developer se pohlíží současně po nových akvizicích. „Aktivně hledáme a mým cílem je v příštím roce otevřít další čtyři až pět lokalit.“ EQUS se chce zaměřit primárně na sektor průmyslu a logistiky, jak vysvětluje Míček, firma je ale otevřena i dalším typům developmentu. „Zvažujeme také smíšené využití a maloobchod. Fakt, že za EQUS stojí skupina Ungelt, která je významným hráčem na rezidenčním a kancelářském trhu v Praze, nám dává značný prostor. Ke každé příležitosti přistupujeme individuálně, a pokud existují synergie, dokážeme být v procesu akvizic velmi flexibilní.“

V oblasti průmyslu by měly směřovat další nákupy podle Míčka do lokalit podél hlavních dálničních tahů, a to spíše v Čechách než na Moravě. „Pokračujeme v jednání a prověřujeme nabídky. Pokud se podíváme na jednotlivé sektory, trh se mění každým dnem a řada projektů je dnes v nesnázích.“ EQUS nevylučuje, že se v budoucnu vydá i na sousední trhy, např. na Slovensko. „Nyní se koncentrujeme především na naše tuzemské aktivity. Máme velké plány, ale nebráníme se ani příležitostem v zahraničí. Pokud projdete povolovacím procesem v Česku, je cesta za hranice to nejjednodušší.“

## Brownfield in Ostrava region

EQUS's third project is in the **Ostrava area, close to Karviná**. The recently acquired property is a brownfield with an area of 35 hectares, once serving as the grounds of the 9th of May black coal mine. Fully developed, **EQUS Park Stonava** is planned to offer some **130,000 sqm** of industrial space spread over five halls, including one of over 47,000 sqm. “Ostrava is an attractive location, as evidenced by the projects of our competitors in this part of the Czech Republic. At Stonava, we are convinced that this project has significant potential for the development of big boxes, and we're offering not only built-to-suit projects, but also built-to-own solutions.”

The property offers atypical features from the previous mining activity such as a large **transformer station** which can provide power onsite of 20 MW or more and a **rail spur** directly onsite. “We recently received the zoning plan for industrial use and we're starting to do different layouts. There are no height restrictions, and no neighbouring residential, so it's at the very initial stage but at the same time offers considerable flexibility.” All three projects target a BREEAM classification of Very Good.

## Five new locations

Moving ahead from this point depends on interested parties. “Presentation of these projects to the market only started a few weeks ago, so we are talking to potential clients. Some of them have already been looking for a suitable location for a long time, so it is possible that things will take a faster turn before the end of the year. Generally, we would like to **start construction in the first quarter** for a specific partner,” explained Míček.

Further acquisitions are being examined. “We are actively looking and my aim is to achieve another four to five sites in 2024.” The primary focus of EQUS is the industrial sector, but as Míček explains, they are open to other types of development. “We will also consider mixed use and retail. The fact that EQUS is backed by Ungelt, which is a large player in the residential scene and offices in Prague, gives us significant leeway. We approach each opportunity individually and if there are synergies, we can be very flexible in the acquisition process.”

The next industrial purchases are more likely to be in Bohemia than Moravia, stipulated Míček, on all the main highways. “We are still negotiating and reviewing offers. If we look at different sectors, things are changing everyday now, so many projects are in distress.” EQUS doesn't rule out going into a neighbouring market such as Slovakia in due course. “Above all, we have to take care of the existing locations. We have big plans and we are not resisting opportunities abroad. If you go through the permit process in the Czech Republic, going across the border is the easier option.”

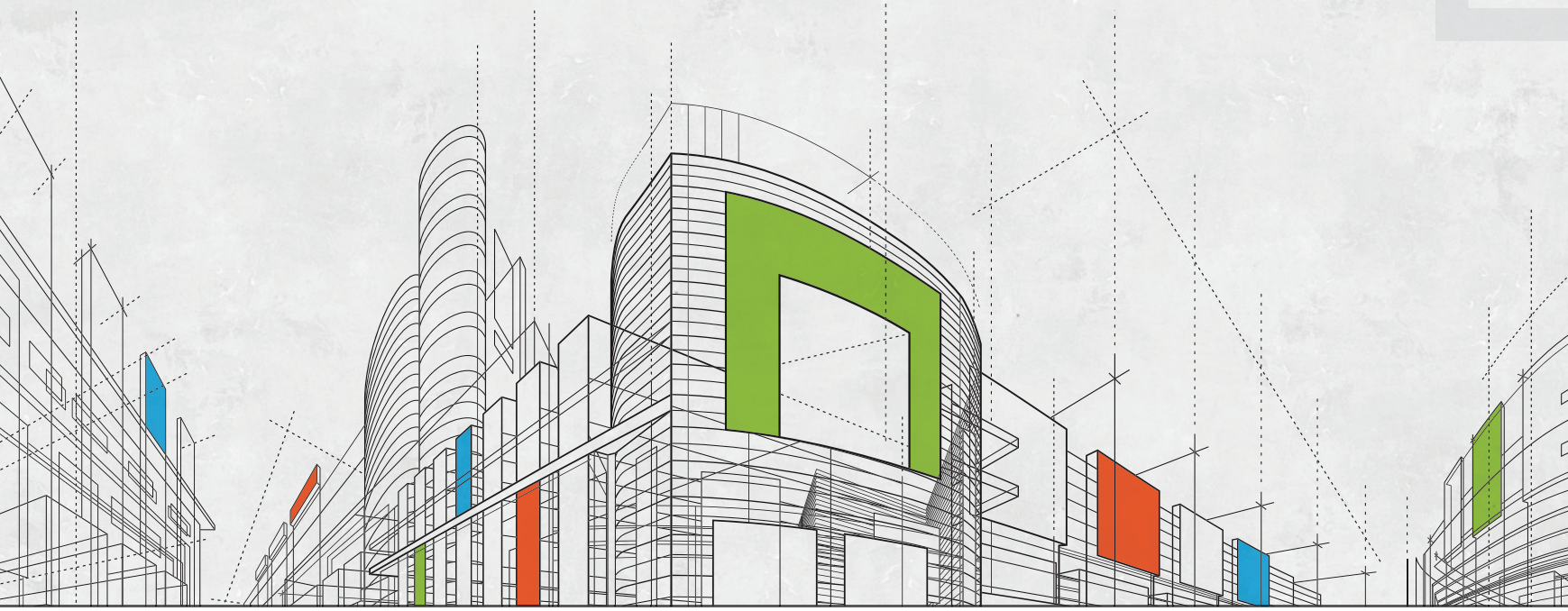
UNITREX

# Stavíme vaše vize
## transparentně jednoduše

Zajišťujeme kompletní projektové řízení a stavební realizaci projektů v České Republice a na Slovensku.

## We build your visions
## with simplicity and transparency

We provide complete project management and construction services in the Czech Republic and Slovakia.



info@unitrex.cz
www.unitrex.cz

Panattoni Park Cheb East ▪ V současnosti se dokončuje osmdesátitisícová hala, jejímž majoritním nájemcem je s plochou 60 000 m² distributor pneumatik Goodyear
Developer: Panattoni ▪ Investor: Accolade

# PANATTONI má v Česku ve výstavbě 375 000 m², příští rok spustí pět nových projektů

Pavel Sovička, generální ředitel Panattoni pro Českou republiku a Slovensko

***Víc než 375 000 m² výrobních a skladovacích prostor má v závěru roku ve stadiu výstavby průmyslový developer Panattoni. Několik projektů již dospělo letos do finále. Nedávno předal developer halu o rozloze 25 000 m² společnosti Panasonic v parku Pilsen West II, který buduje společně s investorem AEW, a na dokončení čeká hala pro Goodyear (60 000 m²), prvního nájemce v Panattoni Parku Cheb East, stavěného pro investora Accolade. Panattoni pracuje i s tuzemským investorem RSJ: do provozu uvedli už počátkem roku dvě haly v parku Chomutov North, jehož nájemci jsou americký e-shop Amazon a výrobce vysokozdvižných vozíků Jungheinrich. Letos zahájili i práce na téměř devadesátitisícovém projektu v území někdejšího brownfieldu hutí Poldi Kladno. V příštím roce plánuje Panattoni otevřít v Česku také několik nových lokalit, mezi nimi Panattoni Park Prague Business, Most Joseph, Pilsen West III, Ostrava Airport nebo Ostrava West. V ostravském brownfieldu Nad Barborou vybuduje developer v příštích letech stovky tisíc m² průmyslových prostor. Investice mají přesáhnout 1 miliardu eur.***

Jak uvádí ve svém posledním reportu Industrial Research Forum, co do objemu průmyslové výstavby padaly v Česku opět rekordy. A to navzdory zpomalující se poptávce: hrubý objem pronájmů dosáhl ve třetím kvartálu 2023 cca 181 700 m², což je o 69 % méně než ve 2. čtvrtletí a o 62 % méně než v loňském roce. Podíl renegociací klesl, 141 000 m² (47 %) činily podle IRF nové pronájmy. To potvrzuje i Panattoni: „V prvních devíti měsících roku jsme uzavřeli smlouvy na víc než 160 000 m², z čehož 77 % tvořily nové smlouvy," uvedl Karel Taschner, tiskový mluvčí Panattoni v ČR.

# PANATTONI has 375,000 sqm under construction, five new parks to come in 2024

Panattoni Business Park Kladno ▪ Developer: Panattoni ▪ Investor: RSJ

***As the year drew to a close Panattoni had construction totalling some 375,000 sqm. This comes after completions in several locations. It recently handed over a 25,000 sqm hall for Panasonic in Pilsen West II, a park being developed with investor AEW. Awaiting completion now is a hall for Goodyear, the first tenant in Panattoni Park Cheb East, built for investor Accolade. Panattoni has also been working with the Czech investor RSJ – it handed over halls in Chomutov North for Amazon and forklift producer Jungheinrich earlier this year and recently launched construction of 88,500 sqm on the Poldi Kladno mining brownfield. In 2024 Panattoni plans to start several new Czech parks, among them Panattoni Park Prague Business (Kovošrot brownfield), Most Joseph, Pilsen West III, Ostrava Airport and Ostrava West.***

According to the most recent report by the IRF, record-high volumes of industrial space were under construction in Q3 2023. This, despite slowing demand in the market: gross take-up reached 181,700 sqm, down 69 % from Q2 and 62 % from last year. It's notable however that the share of renegotiations has been decreasing; new leases in particular accounted for 47 % of gross take-up by the third quarter. That provides some context for the recent activity reported by developers. "In the first nine months of 2023, we concluded contracts on more than 160,000 square metres of premises, of which 77 % were new contracts," said Karel Taschner, PR Director CZ at Panattoni.

Some of these, such as a hall for Korean manufacturer Hanon Systems, are already under construction. Panattoni is working with different investors on its projects. It started the Kladno South park with long-time partner Accolade. Hanon will utilize a new production hall of more than 20,000 sqm along with an existing hall of similar size, now being modified. In a separate locale, on the site of the former steelworks of Poldi Kladno, Panattoni Business Park Kladno is now being developed with the Czech investor RSJ. Construction began on two halls with a total size of 88,500 sqm (55,500 and 33,000 sqm). RSJ also purchased another plot beside this, for which plans are yet to be unveiled.

Panattoni completed several halls over the course of the year. "We handed over new premises to well known names including

Panattoni Park Kladno South ▪ Halls for Korean manufacturer Hanon Systems are already under construction
Developer: Panattoni ▪ Investor: Accolade

Panattoni promění brownfield někdejších oceláren Poldi Kladno v moderní průmyslový a logistický park

Některé z nově pronajatých prostor, například hala pro korejského výrobce **Hanon Systems v Kladně**, se již staví. **Panattoni** přitom rozvíjí své projekty hned s několika investory. Park **Kladno South** buduje společně s **investiční skupinou Accolade**, Hanon tu bude využívat novou výrobní halu o rozloze více než 20 000 m² a také stávající halu podobné velikosti, která se nyní upravuje. V území někdejších oceláren Poldi Kladno vznikne také **Panattoni Business Park Kladno**, na němž se podílí český **investor RSJ**. Výstavba počítá s realizací dvou hal o souhrnné rozloze 88 500 m² (55 500 a 33 000 m²). Na sousedním pozemku plánují RSJ a Panattoni další projekt se zhruba třetinovou plochou.

Panattoni už letos několik průmyslových hal dokončila. „Nové prostory jsme předali prestižním firmám, jako jsou **Amazon**, **Autodoc**, **ShipMonk**, **Jungheinrich**, **Shape Corp.**, **Amphenol** nebo český e-shop **Kokiska**," upřesnil Taschner. Amphenol zaujímá většinu prostor dvacetitisícové haly v parku **Ostrov North**, čtvrtinu využívá Kokiska. Druhá budova parku se aktuálně staví. Ve finále bude park v Ostrově nad Ohří nabízet 121 000 m² pronajímatelných prostor. V chomutovském projektu Panattoni Park **Chomutov North**, který rozvíjí developer s investorem RSJ, převzal své moderní prostory o ploše 15 000 m² už v květnu americký e-shop Amazon, ve stejném parku si pronajímá 37 000 m² německý výrobce Jungheinrich, který tu provozuje jeden z nejmodernějších závodů na výrobu vysokozdvižných vozíků na světě za víc než 1,5 miliardy korun. Společnost zahájila výrobu letos v červnu. V parku Chomutov North tak zbývá vybudovat ještě 39 000 m². „Nedávno jsme také předali budovu v **Panattoni Parku Pilsen West II** v Nýřanech, kterou si pronajímá společnost **Panasonic**," uvedl Taschner. Hala o rozloze více než 25 000 m² je druhou budovou projektu. První hala o ploše 36 400 m² byla postavena pro výrobce automobilových dílů **Shape**, který zahájil výrobu v září 2023. Investorem je v tomto případě společnost **AEW Europe**, ta investici vyčíslila na 70 milionů eur.

Panattoni Park Ostrov North

Panattoni Park Pilsen West II (Nýřany) – dokončená hala pro výrobce automobilových dílů Shape corp.

## Nový development

Aktuálně je výstavba developera Panattoni koncentrována především v západní části ČR. „V současné době máme rozestavěné projekty **v Ústeckém**, **Karlovarském**, **Plzeňském** a **Středočeském kraji**. Celkem jde o téměř **375 000 m²**," uvedl Taschner. „Nyní čekáme na dokončení logistického centra **Goodyear** v **Panattoni Parku Cheb East**." Podle informace Accolade, která je investorem projektu, má být nový průmyslový komplex **hotov začátkem roku 2024**. Goodyear si v osmdesátitisícové hale pronajímá **60 000 m²**, kde plánuje optimalizovat svou středoevropskou distribuci pneumatik a zajistit tak plynulost dodávek i do severských zemí.

Výstavba pokračuje také v **Panattoni Parku Cheb na Karlovarsku**, kde developer buduje největší logistickou stavbu na tuzemském trhu pro módní řetězec **H&M**. Svou rozlohou **233 700 m²** překoná i automatizované distribuční centrum Amazonu v Kojetíně. „Předpokládáme, že bude **dokončena v roce 2025**," uvedl Pavel Sovička, generální ředitel Panattoni pro Českou republiku a Slovensko.

Amazon, Autodoc, ShipMonk, Jungheinrich, Shape Corp., Amphenol and the Czech e-shop Kokiska," said Taschner. In the Ostrov North park Amphenol fills the majority of a 20,000 sqm hall, with about a quarter occupied by Kokiska. A second building on the site is under construction. The park has a total planned area of 121,000 sqm. Panattoni is also working with RSJ in Chomutov North. In May it handed over a 15,000 sqm hall to Amazon for its merchandise on demand orders. In the same park it also completed a 37,000 sqm hall to the German producer Jungheinrich, which now has one of the most state-of-the-art production facilities for forklift trucks in the world, worth an Investment of over CZK 1.5 billion. The company started production in June. A final 39,000 sqm is still to be developed at the Chomutov North park. "We also very recently handed over a building at Panattoni Park Pilsen West II in Nýřany, which is being leased by Panasonic," said Taschner. The hall of over 25,000 sqm is the second in the park. The first hall of 36,400 sqm was for automotive parts producer Shape which began production in September. The investor in this case is AEW Europe, which stated an investment exceeding 70 million euros.

Panattoni Park Chomutov North – a 37,000 sqm hall for the German producer Jungheinrich, which now has in Chomutov one of the most state-of-the-art production facilities for forklift trucks in the world
Developer: Panattoni ▪ Investor: RSJ

## Construction ongoing

Construction is ongoing in several locales, mainly in the western half of CR. "We currently have projects under construction in the Ústí nad Labem, Karlovy Vary, Plzeň and Central Bohemia regions. These comprise nearly 375,000 sqm in total," said Taschner. "We are now awaiting the completion of Goodyear's logistics centre at Panattoni Park Cheb East." The new industrial complex is scheduled to be done in early 2024, according to Accolade. Goodyear leased 60,000 sqm of the 80,000 sqm hall and plans to optimize its Central European tire distribution from and smooth tire delivery to Nordic countries.

Construction also continues at Panattoni Park Cheb, where Panattoni is building the largest logistics structure on the domestic market for fashion chain H&M. At 233,700 sqm it surpasses even the automated distribution centre for Amazon in Kojetín. Plans are on track complete it in 2025, said Pavel Sovička, Managing Director CZ & SK at Panattoni.

In the vast majority of cases, according to Sovička, Panattoni carries out construction for a given tenant; however, it increasingly takes advantage of another strategy. "We decided to take an intermediate step between tailored and speculative construction, for example in the projects in Zdice and in Jirkov in the Chomutov district, where we have fully prepared land, completed earthworks and installed utility networks. Thanks to this, we are able to shorten and guarantee the handover time for the tenant within a range of a few months," Sovička explained.

Panattoni Park Pilsen West II (Nýřany) – Panasonic ▪ Developer: Panattoni ▪ Investor: AEW

Construction also continues at Panattoni Park Cheb, where Panattoni is building a hall for fashion chain H&M – with 233,700 sqm, the largest logistics structure in CR

Panattoni Park Pilsen West II

Ve většině případů staví Panattoni podle Sovičky pro konkrétního nájemce, nyní vsadili na odlišnou strategii: „Rozhodli jsme se pro určitý mezikrok mezi výstavbou na míru a spekulativní výstavbou, například u projektů ve Zdicích a v Jirkově na Chomutovsku jsme kompletně připravili pozemky a dokončili zemní práce včetně inženýrských sítí. Díky tomu jsme schopni zkrátit čas výstavby a garantovat nájemci předání v řádu několika měsíců," vysvětlil Sovička.

V příštím roce čeká Panattoni expanze stávajících parků i **výstavba nových**. Vedle rozšíření parků Cheb East a Chomutov North se začne brzy stavět i nová hala v **Panattoni Parku Pilsen Digital**. K novinkám mají patřit Panattoni Parky **Most Joseph**, **Pilsen West III**, **Ostrava Airport**, **Ostrava West** a **Panattoni Park Prague Business**, který vznikne na místě původního brownfieldu Kovošrot.

## Akvizice roku: Ostravský brownfield Nad Barborou nabídne už v první fázi 400 000 m²

Panattoni pokračovala i letos v akvizičním tažení. Transakcí roku je v říjnu zveřejněná akvizice území někdejšího černouhelného dolu **Nad Barborou v Karviné poblíž Ostravy**, které získal developer od skupiny Asental. Nemovitost je jedním z největších brownfieldů v Česku; očekávaná **výše investic** má přesáhnout **1 miliardu eur (24 miliard korun)**.

„Rok 2023 byl z hlediska akvizic velmi úspěšný. Uzavřeli jsme transakce, které v součtu představují rozlohu 1,3 milionu m². Pokud si jednání, která nyní vedeme, uchovají stejnou dynamiku, do konce roku se toto číslo zdvojnásobí," říká Sovička.

Na území brownfieldu Nad Barborou v Karviné na Ostravsku vybuduje Panattoni už v první etapě projektu přes 400 000 m² průmyslových prostor. Očekávané investice mají překonat 1 miliardu eur. Jeden z největších brownfieldů v ČR získal developer Panattoni od skupiny Asental

V lokalitě Nad Barborou plánuje developer už **v první fázi** vybudovat **400 000 m²** pronajímatelné plochy. „Nejprve nás čeká mnoho měsíců příprav, abychom mohli potenciálním uživatelům zóny předložit jasný harmonogram. Pokud vše půjde podle plánu, měly by **stavební práce začít v druhé polovině roku 2025**, přičemž dokončení výstavby je plánováno na rok 2032," upřesnil Sovička.

„Území má výhodnou polohu a je napojeno na veškerou dopravní infrastrukturu," říká Sovička. Projekt počítá i s využitím stávající železniční vlečky a návazností na evropskou železniční síť; železniční koridor je vzdálen pouhé čtyři kilometry. Výhodou je i blízkost ostravského letiště a dálnice D1. „V České republice není mnoho pozemků, které disponují takovým napojením a současně jsou určeny územním plánem pro průmyslovou výstavbu. Díky tomu se po dokončení příprav region bude moci ucházet o strategické projekty v oblasti moderního průmyslu, o které bojují nejsilnější země v Evropě i mimo ni."

Poptávka nicméně po letech rekordního růstu zpomaluje. „Stavební aktivita je stále vysoká, což je faktor, který nekoreluje s poptávkou. Rekordních 1,4 milionu m² rozestavěných prostor reportovaných ke konci září bude ale v příštích měsících klesat. Pro téměř 600 000 m² se na trhu zatím nepodařilo získat nájemce, což povede k růstu míry neobsazenosti, která je na úrovni 1,5 %. Tento nárůst nebude ale nijak dramatický a celková neobsazenost nepřesáhne 3 %," říká Sovička.

Při pohledu do budoucna je podle něj potřeba vnímat trh v širším kontextu. „Z důvodu nepředvídatelnosti povolovacích procesů a rostoucích nákladů na pracovní sílu se firmy stále častěji dívají na sousední Polsko nebo Německo. To znamená možný pokles zájmu velkých nadnárodních firem o investování v České republice. Země tak musí využít veškerý svůj potenciál, protože průmysl zaměstnává víc než 1,2 milionu lidí, a přeorientovat se na výrobu s vysokou přidanou hodnotou. Éra levné montáže skončila a my na to musíme reagovat, pokud chceme zůstat konkurenceschopní."

Panattoni Park Pilsen Digital ▪ Developer: Panattoni

The year 2024 is already becoming clear – according to Sovička construction will take place in the form of both expansions and new parks. In addition to expansion at Cheb East and Chomutov North, a new hall will soon be started at Panattoni Park Pilsen Digital. New parks planned to start include Panattoni Parks Most Joseph, Pilsen West III, Ostrava Airport, Ostrava West, and Panattoni Park Prague Business (Kovošrot brownfield).

## Acquisition of the year: Nad Barborou brownfield to offer 400,000 sqm in the 1st phase

The most notable acquisition of 2023 was that of the Nad Barborou brownfield near Ostrava from Asental, revealed in October. The property is one of the biggest brownfields in the Czech Republic and expected to be worth an investment exceeding EUR 1 billion.

"In terms of acquisitions, 2023 was very successful. We came to agreements on transactions totalling 1.3 million sqm. If the negotiations that are currently underway maintain the current dynamic, that number will double by the end of this year," revealed Sovička.

On Nad Barborou, the size of the project dictates pace. "We first anticipate many months of preparation so that we can present a clear time plan for potential users of the zone. If everything goes according to plan, construction works should begin in the second half of 2025; completion of construction is planned for 2032. We anticipate construction of 400,000 square metres of premises in the first phase with the possibility of further development."

"The site has a key location and is connected to the transport infrastructure. The project anticipates the use of an existing rail siding and connection to the European rail network; the rail corridor is only four kilometres away." The site's proximity to the Ostrava airport and the D1 motorway are advantages. "In the Czech Republic, there are a very limited number of similar plots of land designated for industrial construction in the land-use plan and with very good transport connections. Thanks to that, following the completion of preparations, the region will be able to compete for strategic projects in the area of modern industry, which the strongest regions in Europe and beyond are fighting for."

Sovička points out demand is slowing after years of record high growth. "Construction activity in our segment is still at a high level, which is a lagging factor compared to demand. The record 1,400,000 sqm under construction at the end of September 2023 will decline over the coming months. Tenants have not been secured for nearly 600,000 sqm, which, together with slowing demand, will result in a rise in the vacancy rate from the current 1.5 %. However, that increase will not be dramatic and overall vacancy will not exceed 3 %," he reasoned.

In terms of future it's important to be looking at the bigger picture. "Due to the unpredictable building-permit process and the rising cost of labour, companies are increasingly turning to neighbouring Poland or even Germany. This means reduced interest from large multinational companies in investing in the Czech Republic. Our country thus has to exploit its potential, as the industry employs more than 1.2 million qualified people here, and reorient itself toward manufacturing with high value added. The era of cheap assembly is over and we have to respond if we want to remain competitive."

Panattoni Park Ostrava Airport ▪ Developer: Panattoni

Prologis Park Ostředek ▪ Developer: Prologis

# Dm drogerie obsadí 21tisícovou halu v PROLOGIS PARKU OSTŘEDEK

Martin Baláž, senior viceprezident a country manager Prologis pro Českou republiku, Slovensko a Maďarsko

***Developerská společnost Prologis přilákala do svého parku v Ostředku jihovýchodně od Prahy drogistický řetězec dm drogerie markt. Halu o rozloze 21 000 m² u dálnice D1 bude řetězec využívat jako své nové distribuční centrum. Podle současných plánů by se měl do nových prostor nastěhovat v únoru 2024. Prologis již v Ostředku postavil tři haly o celkové ploše 42 700 m² a dvě zbývající plánuje dokončit v roce 2024. Developer uzavřel v České republice jen za letošní první tři kvartály nájemní smlouvy na téměř 300 000 m², mimo jiné i prodloužení pronájmu s logistickým operátorem DHL na téměř 140 000 m². České portfolio Prologis dosahuje v současnosti rozlohu 1,39 milionu m².***

Své nejnovější distribuční centrum umístí **dm drogerie** v moderní hale o rozloze **21 250 m²**, která bude zahrnovat skladové prostory i podpůrné kancelářské plochy. Větší skladovací kapacita podle řetězce pomůže lépe zásobovat **nejen kamenné prodejny, ale také internetový obchod**. Lokalitu **Ostředek**, ležící **na dálnici D1** asi 30 minut od Prahy, zvolila firma díky dobrému napojení na stávající distribuční síť. **Centrální sklad** dm drogerie markt se nachází **severně od Jihlavy – v Červeném Kříži**, právě **v blízkosti dálnice D1**, upřesnil Jiří Peroutka, tiskový mluvčí společnosti. „Kromě toho využíváme skladovací kapacity **v Divišově**, které jsou určeny především pro volně distribuované zboží, zatímco objednávky z internetového obchodu vyřizujeme ze skladu **v Pohořelicích**," dodal. Ten se nachází jižně od Brna a provozuje ho logistická společnost Geis. Dm drogerie markt očekává, že se do nových prostor v Ostředku nastěhuje v únoru 2024. Podle informací Jiřího Peroutky tvořilo maloobchodní síť dm drogerií v ČR ke konci listopadu tohoto roku **celkem 256 prodejen**.

## Další plány pro Ostředek

Výstavba parku **v Ostředku** byla zahájena původně na spekulativní bázi. Ve finále má projekt zahr-

Prologis Park Ostředek (CR) ▪ Developer: Prologis

# Dm drogerie takes 21,000 sqm hall IN PROLOGIS PARK OSTŘEDEK

***Prologis has attracted dm drogerie markt to its newest hall in Ostředek. The drugstore chain signed for over 21,000 sqm of space for its new distribution centre on the D1 highway southeast of Prague. Current plans call for moving into its new premises in February 2024. Prologis now has three halls totalling 42,700 sqm completed in Ostředek and aims to finish the remaining two halls in 2024. Across the Czech Republic, leases in 2023 totalled close to 300,000 sqm. Among them was a renewal to DHL of almost 140,000 sqm. The Czech portfolio of Prologis currently stands at 1.39 million sqm.***

In choosing the location for its newest distribution centre, dm drogerie signed for an entire hall, an area of 21,250 sqm, which will include warehouse space and supportive office facilities. The larger storage capacity here, according to the chain, will help it better supply its stores and the online shop. The Ostředek site, on the D1 motorway some 30 minutes from Prague, was chosen to have good connections with its existing distribution network. The central warehouse of dm drogerie markt is located in Červený Kříž, just north of Jihlava near the D1 highway, informed Jiří Peroutka, Communication Manager at dm drogerie markt. "In addition to this we use the storage facilities in Divišov mainly for bulk goods, while orders from the online shop are handled by the warehouse in Pohořelice," he explained. The latter, located south of Brno, is operated by the logistic company Geis. Dm drogerie markt is expected to move into its new premises in February 2024. As of 20.11.2023, the dm drogerie retail network in CR consisted of 256 stores, Peroutka said.

Dm drogerie markt to open its new distribution centre in Prologis Park Ostředek at D1 motorway

## More planned for Ostředek

The park at Ostředek was started completely speculatively. It has a total build-out of five halls and currently consists of three buildings totalling 42,700 sqm. The first hall of about 9,000 sqm, completed last year, is occupied by logistics companies Cetelin and ESA Logistika. The two next buildings, together totalling about

Prologis Park Ostředek bude ve finále tvořit pět průmyslových a skladovacích hal ▪ Developer: Prologis

novat **pět budov** a v současné době je tvořen ze tří hal o souhrnné rozloze 42 700 m². Jak potvrdil Martin Baláž, senior viceprezident a country manager Prologis pro Českou republiku, Slovensko a Maďarsko, první devítitisícovou halu, která byla uvedena do provozu v loňském roce, obsadily logistické společnosti **Cetelin** a **ESA Logistika**. Dvě další budovy o ploše zhruba 34 000 m² byly dokončeny letos v létě. „Plány ohledně posledních dvou hal závisí na situaci na trhu, naší ambicí je celý park dokončit v příštím roce," uvedl Baláž s tím, že aktuálně pokračují jednání s potenciálními nájemci.

Vedle **dm drogerie markt** byly v průběhu tohoto roku uzavřeny i další větší pronájmy. „Naše nájemní aktivita v České republice zahrnující nové smlouvy i renegociace dosáhla na konci 3. čtvrtletí téměř 300 000 m²." Největší z nich představuje prodloužení pronájmu ze strany společnosti **DHL** na **136 900 m² v Prologis Parku Prague Jirny**. Podle Industrial Research Fora se jedná o největší transakci na českém trhu za druhý kvartál 2023. „Z dalších významných transakcí můžeme jmenovat prodloužení nájemní smlouvy se společností **Červa v Prologis Parku Prague Airport** o rozloze 42 000 m²," upřesnil Baláž.

## Výstavba pokračuje

**Ostředek** bude hlavním cílem stavebních aktivit Prologisu i v příštím roce. „V současné době stavíme další budovu s plochou 15 000 m² také v **Prologis Parku Pilsen II** a jedná se o spekulativní projekt, který bude dokončen v prosinci 2023. V návaznosti na to zahájíme už v brzké době realizaci haly o rozloze 5 000 m² v **Chrášťanech u Prahy**," jmenuje Baláž. Od toho okamžiku bude objem spekulativní výstavby limitován jen na vybrané lokality. „Vnímáme, že spekulativní výstavba obecně zaznamenala v důsledku krizí předchozích let útlum. Což je pochopitelné, protože tržní prostředí bylo velmi nepředvídatelné. V Ostředku jsme přesto pokračovali v rozpracovaných projektech a ukázalo se, že to bylo správné rozhodnutí. V blízké budoucnosti se ale chceme více zaměřit na výstavbu na míru a spekulativní projekty budeme zahajovat pouze v nejžádanějších lokalitách, jako je Praha nebo Bratislava." V Ostředku má Prologis k dispozici pro budoucí rozvoj přibližně 26 500 m², v Prologis Parku Pilsen II se jedná o plochu cca 32 000 m².

Ke konci třetího kvartálu dosahovalo **portfolio Prologis v České republice** cca **1,39 milionu m²**. „Obsazenost našeho českého portfolia zůstává vysoká, míra neobsazenosti činí přibližně 1,5 %," uvedl Baláž. Největší poptávku developer vnímá ze strany koncových uživatelů, tedy výrobců, retailerů a velkoobchodníků. „Může se jednat také o služby související s výrobou, velkoobchodem a logistikou, jako jsou subdodavatelé průmyslových firem, vytváření zásob, nebo například expediční skladování." Poptávka ze strany e-komerce podle Baláže i dalších aktérů trhu v poslední době v porovnání s covidovým boomem poklesla. „V návaznosti na vývoj v USA, kde se e-komerce v posledních několika kvartálech vrací k růstu, se domnívám, že obdobný posun je v budoucnu možný i v České republice a na Slovensku, a první náznaky tohoto vývoje budeme moci sledovat již v následujících čtvrtletích."

Developer je **v ČR v akvizičním módu**. „V tuto chvíli je trh rozhodně na straně kupujících. Aktivně pracujeme na rozšíření portfolia jak o pozemky, tak o stávající nemovitosti, a několik lokalit máme nyní ve fázi jednání nebo již pod smlouvou," upřesnil Baláž s tím, že preferencí zůstává Praha a její okolí. „Podobnou optikou jako na Prahu se díváme na Brno, o jiných lokalitách aktuálně neuvažujeme."

Prologis Park Chrášťany ▪ Developer: Prologis

34,000 sqm, were completed this past summer confirmed Martin Baláž, Senior Vice President, Country Manager, Prologis Czech Republic, Slovakia & Hungary. “The plan for the last two halls depends on the market situation, but our aim is to finish the whole park next year,” he said, adding that discussions with potential customers are underway.

Prologis Park Pilsen II ▪ Developer: Prologis

Aside from dm drogerie markt, there were other larger leases during the year. “In terms of new and renewed leases, our activity in the Czech Republic amounted to nearly 300,000 sqm as of the end of Q3/2023.” The largest was a renegotiation of 136,900 sqm in Prologis Park Prague Jirny, signed with DHL. According to the Industrial Research Forum that lease represented the Czech market’s largest transaction in Q2. “We can mention another significant deal, the renewal of the lease with Cerva in Prologis Park Prague Airport, 42,000 sqm,” said Baláž.

## Further construction

Ostředek remains the primary focus for construction in CR going into next year. “We are currently developing another facility in Prologis Park Pilsen II covering 15,000 sqm, a speculative development, which will be done in December. Following this we will soon start the construction of another 5,000 sqm warehouse in Chrášťany near Prague,” Baláž explained. From this point, the amount of speculative construction will be limited to selected locales. “We perceive that speculative construction has experienced a downturn due to the crises of recent years. This is understandable as the market environment has been highly unpredictable. We have nevertheless continued with our ongoing projects in Ostředek and this has proven to be the right decision. In the near future, however, we want to focus more on BTS (built to suit) development and will launch speculative projects only in the most desirable locations, such as Prague or Bratislava.”

As of Q3/2023, Prologis reported a portfolio totalling 1.39 million sqm in CR. Occupancy throughout the Czech portfolio has remained high, with current vacancy rate standing at approximately 1.5 %, said Baláž. “In Ostředek, there is a development potential of another 26,500 sqm. We are also planning the development of Prologis Park Pilsen II, where the development potential is 32,000 sqm.”

Prologis Park Chrášťany ▪ Developer: Prologis

According to Baláž, they are currently seeing the highest levels of demand coming from end users manufacturers, retailers and wholesalers. “This could be services around production, wholesale and logistics, such as suppliers of production companies, stock buildup for production, or services after production, like expedition storage.” The demand from e-commerce, as noted by Baláž and others in the market, has recently decreased from its covid-era high. “Following developments in the USA, where e-commerce has been returning to growth over the last few quarters, I think that a similar shift is also possible in the Czech Republic and Slovakia in the future, and we may see early signs of this over the next couple of quarters.”

Prologis is currently in acquisition mode in CR, said Baláž. “We are definitely on the buyer’s side right now. We are actively looking on expanding our portfolio, at land and existing buildings, and have a couple of locations either in negotiations or under contract.” Prague remains the most sought-after locale for the foreseeable future. “We have the same optic on Brno as Prague, but we are not looking at any other locations right now.”

# LOGICOR ZAHAJUJE VÝSTAVBU průmyslového a skladovacího parku Příšovice

Pavel Rufert, ředitel společnosti Logicor Česká republika

Logicor Park Příšovice ▪ Developer: Logicor

***Po dokončení akvizice pozemků na začátku letošního roku oznámila nadnárodní developerská společnost Logicor v listopadu zahájení výstavby svého nejnovějšího logistického parku v severočeských Příšovicích. V první fázi vybuduje dvě skladovací haly s celkovou plochou 20 000 m² a developer uvádí, že se jedná o první regionální logistický park firmy v České republice. Nový areál bude následovat průmyslovou nemovitost Logicor Prague Airport a stane se tak již druhým parkem v portfoliu Logicor v Česku. Dokončení obou hal je naplánováno na polovinu roku 2024.***

Pozemek pro výstavbu svého nového českého parku získal Logicor už v dubnu 2023 a jedná se o desetihektarové území někdejšího brownfieldu. Lokalita se nachází v obci Příšovice dva kilometry od města Turnov. **Dálnice D10/E65**, v jejímž sousedství park vyrůstá, spojuje území zároveň se severněji ležícím Libercem nedaleko polských a německých hranic. Od Prahy jej dělí vzdálenost 70 km.

**V listopadu** byla **zahájena stavba první etapy**. Jak potvrdil developer, hotovy jsou demoliční a zemní práce a postaveny byly i konstrukce nosných sloupů. Po dokončení nabídne dvě haly o celkové ploše 20 000 m², včetně 1 800 m² kancelářských prostor. Jedna z budov bude zahrnovat i cross-dock. Developer slibuje vysoký standard udržitelnosti, včetně certifikace BREEAM Very Good; jak uvádí, součástí budou i energe-

# LOGICOR STARTS CONSTRUCTION on Logicor Park Příšovice

Logicor Park Příšovice will replace the former brownfield ▪ Source: Logicor

***Following land acquisition earlier this year, Logicor announced in November construction on its newest logistics park, in Příšovice, north Bohemia. Composed of two warehouses totalling 20,000 sqm in the first phase, it is being billed by the developer as its first regional logistics park in the Czech Republic. The new park will be Logicor's second park in the country, after Logicor Prague Airport. The two halls are scheduled for completion in mid 2024.***

Logicor acquired the land for the new park, a 100,000 sqm brownfield, in April. The site is two kilometres from the town of Turnov, in the municipality of Příšovice. The location places it about 70 km northeast of Prague, along the **D10/E65**, which links to Liberec just north, not far from the Polish border.

**As of November, the first phase of construction was underway**, with demolition, groundworks and column structure already erected. Upon completion it will feature two halls totalling 20,000 sqm, including 1,800 sqm of office space. One of the buildings will have a cross dock facility. The buildings are targeting high sustainability standards, including BREEAM certification Very Good, and will include energy-saving technologies such as PV panels. As part of the redevelopment, Logicor will contribute to road improvements, landscaped public areas and cycling paths. The site is also located next to a rail siding that handles freight trade. The nearby area has some existing logistics; among the larger facilities is P3 Příšovice, a 14,000 sqm park currently leased to Grupo Antolin Turnov.

The first phase Logicor Příšovice is scheduled for completion in mid 2024. According to Pavel Rufert, Director, Logicor Czech Republic, it is attracting strong interest from potential customers. The project is Logicor's first development in the Czech Republic. It has been operating logistics assets in the Czech Republic since 2017 and currently owns and manages approximately 115,000 sqm in the country. Its first Czech park was acquired and is now run as Logicor Prague Airport. Current tenants on that site include Bonami, cargo-partner ČR, Ceva Logistics, Ecologistics, Iron Mountain, Stokvis Promi and Translogi.

In November, Logicor also signed a significant lease **in the Polish Silesia** region. **Martex**, a Polish distributor of truck spare parts, signed for a standalone warehouse of some **45,000 sqm** at **Logicor Będzin**. By relocating to Będzin, Martex aims to consolidate its logistics operations into one central warehouse.

**Logicor** is one of the largest owners and operators of logistics and distribution properties in Europe. As at 30 June 2023, it owned and managed a **portfolio of 591** properties with a lettable area of over **20 million sqm**. Logicor is headquartered in London and Luxembourg.

- FACILITY MANAGEMENT
- SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
- PROVOZ A ÚDRŽBA BUDOV
- ÚKLIDOVÉ SLUŽBY
- ÚDRŽBA ZELENĚ, ZAHRADNICKÉ SLUŽBY
- DOPRAVA, ODVOZ A LIKVIDACE ODPADU
- REALITNÍ SLUŽBY
- INŽENÝRSKO-INVESTIČNÍ ČINNOST

www.centra.eu

CENTRA®

... chcete-li mít své nemovitosti pod kontrolou

Logicor Park Příšovice ▪ Developer: Logicor

ticky úsporné technologie, jako jsou fotovoltaické panely. V rámci revitalizace území se Logicor chce podílet i na úpravách silničních komunikací, veřejných prostranství a cyklostezek. Areál se nachází vedle železniční vlečky, která slouží pro nákladní dopravu. V blízkém okolí už několik průmyslových a skladovacích areálů stojí: mezi nimi například P3 Příšovice, park o rozloze 14 000 m², který je v současné době pronajatý společnosti Grupo Antolin Turnov.

**Dokončení** první etapy projektu **Logicor Příšovice** je naplánováno **na polovinu roku 2024**. Podle Pavla Ruferta, ředitele společnosti Logicor Česká republika, se těší zájmu potenciálních zákazníků. Jedná se o první developerský projekt společnosti Logicor v České republice. V Česku ale provozuje svá logistická aktiva už od roku 2017 a v současné době v zemi spravuje a vlastní přibližně 115 000 m² průmyslových a skladovacích prostor. První český park, který společnost získala formou akvizice, nyní provozuje jako **Logicor Prague Airport**. Mezi nájemce pražského areálu patří jména jako Bonami, cargo-partner ČR, Ceva Logistics, Ecologistics, Iron Mountain, Stokvis Promi nebo Translogi.

V listopadu Logicor uzavřel významnou nájemní smlouvu i **v polském Slezsku**. Společnost **Martex**, polský distributor náhradních dílů pro nákladní automobily, podepsala smlouvu na samostatně stojící skladovací halu o ploše přibližně **45 000 m²** v parku **Logicor Będzin**. Přestěhováním do lokality Będzin chce Martex konsolidovat své logistické operace do jednoho centrálního skladu.

**Logicor** je jedním z největších vlastníků a provozovatelů logistických a distribučních nemovitostí v Evropě. K 30. červnu 2023 společnost vlastnila a spravovala **portfolio 591 nemovitostí** s pronajímatelnou plochou přes **20 milionů m²**. Logicor má sídlo v Londýně a Lucemburku.

# JIHOMORAVSKÝ NEMOVITOSTNÍ TRH
# Proměny v éře inflace a udržitelnosti

REAL ESTATE FORUM Brno ▪ Zdroj: HAVEL & PARTNERS

***Co ovlivňuje trh s nemovitostmi v jihomoravském regionu? Na realitní konferenci Real Estate Forum konané v říjnu v Brně, jejímž pořadatelem je již tradičně společnost HAVEL & PARTNERS, se hovořilo nejen o útlumu trhu v posledních měsících, ale i o možném budoucím pozvolném zlevňování hypoték a očekávání obnovení poptávky. Aktuálním tématem je v regionu i postcovidová realita trhu kancelářských prostor nebo trend udržitelnosti.***

Ani Jihomoravský kraj neunikl fenoménu, který do realitního trhu vnesla enormní inflace. Vysoké úrokové sazby a zdražení hypoték byly nejzásadnějšími příčinami loňského propadu trhu s byty. Ten v Brně přinesl i dočasné snížení cen. Utlumenou aktivitu na trhu pak doháněly alespoň secondhandové prodeje. Podle Prokopa Svobody, majitele realitní kanceláře Svoboda & Williams, se ale již aktuálně kupující probouzejí: „Letošní léto bylo příjemné, poptávka po předchozím úbytku zájemců začala opět viditelně růst.“ Výhled do budoucna viděl optimisticky i generální ředitel YD Real Estate Lubomír Pecl: „Nyní už vnímáme obrat křivky a v delším časovém horizontu očekáváme, že bude pokračovat růst cen.“

Drahé hypotéky, kdy si řada lidí nemůže dovolit vlastní bydlení, nastartovaly nájemní trh. Vedoucí partner poradenské společnosti Deloitte Miroslav Linhart na konferenci v prostorách brněnského hotelu Passage upozornil na to, že pokud si chce dnes zájemce pořídit nový byt 3+kk a disponuje dvěma miliony korun, na zbývajících 8 milionů si musí vzít hypotéku se splátkou 50 tisíc měsíčně. Nájem takového bytu přitom přijde na cca 30 tisíc.

Na zpomalení poptávky v posledních měsících zareagovali také developeři, kteří se navíc potýkají i s rostoucími cenami stavebních materiálů. „Cítíme, že trh reálně zpomaluje. Developeři ubrali plyn,“ potvrdil Petr Vašina, spoluvlastník a ředitel ateliéru Siebert & Talaš.

Jedním z diskutovaných témat bylo zpřísnění legislativy EU v oblasti udržitelnosti a dopady pro realitní a stavební trh ČR

Na konferenci se hovořilo o perspektivách vlastnického i nájemního bydlení v jihomoravském regionu

Na realitní konferenci, kterou již popáté pořádala v Brně advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS, také zaznělo, že trh kancelářských prostor si zvyká na novou postcovidovou realitu. Část zaměstnanců se z home office do kanceláří už v plném rozsahu nevrátila, je to trend hlavně u zahraničních IT společností. Poptávka po kancelářských prostorech se tak mění a snahou je přimět lidi vrátit se zpět. V kurzu jsou zejména prostory, které zaměstnance lákají k setkávání. „Je tlak na co nejinspirativnější prostředí – důraz na relaxační zóny, společné plochy apod., tak aby se mohli zaměstnanci potkávat a tvořit firemní kulturu,“ popsal obchodní ředitel a jednatel CTP CZ Jakub Kodr. Nájemné takových prémiových kanceláří v Brně se podle Lukáše Netolického, partnera a vedoucího regionálního zastoupení poradenské společnosti Cushman & Wakefield, pohybuje kolem 16 až 16,50 eura za metr čtvereční měsíčně.

Stále významnější dopad v oblasti stavebnictví a nemovitostí má i zpřísňování evropské legislativy v oblasti udržitelnosti a emisí skleníkových plynů. Nemovitosti budou muset v následujících letech vyhovovat stále vyšším nárokům na snižování uhlíkové stopy budov. Všechny nové stavby by měly být od roku 2028 bezemisní. Požadovat se bude ale i renovace stávajících objektů, které mají do roku 2030 dosáhnout alespoň třídy energetické náročnosti E a do roku 2033 třídy D. Finálním cílem je uhlíková neutralita v roce 2050, připomněl partner HAVEL & PARTNERS Petr Opluštil.

*-inzerce-*

# RILANCIO: Facility management pod vlajkou ESG

Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio

***Udržitelná politika Evropské unie směřující k naplnění závazku uhlíkové neutrality a výraznému snížení dopadů jednotlivých činností na životní prostředí ovlivní již v blízké budoucnosti fungování dalších tisíců firem a stovek nemovitostí. Právě budovy se na světové produkci $CO_2$ podílejí víc než 36 procenty. Majitelé, investoři, developeři i nájemci nemovitostí jsou tak konfrontováni s řadou nových výzev a technických i legislativních požadavků. To potvrzuje i Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio, jednoho z největších poskytovatelů technického managementu a integrované správy budov v České republice, která přichází s novinkami v oblasti komplexních ESG auditů, strategií optimalizací budov, zkvalitnění pracovního prostředí i snižování uhlíkové stopy v souladu s taxonomií EU.***

**Zpřísňování evropské legislativy** v oblasti udržitelnosti a emisí skleníkových plynů má v sektoru nemovitostí stále významnější dopad. Všechny **novostavby** by například měly být už **od roku 2028 bezemisní**. Požadována bude ale i **renovace stávajících objektů**, které mají **do roku 2030** dosáhnout alespoň třídy energetické náročnosti E a do roku 2033 třídy D.

Významného počtu firem se nově dotkne i **Směrnice o nefinančním reportingu CSRD**. „Řada vlastníků, ale i nájemců budov tak bude muset začít **sledovat a vykazovat svou vlastní uhlíkovou stopu**," podotýká Ryvola. „Do té je započítána i uhlíková stopa nemovitostí, ve kterých společnosti sídlí nebo je využívají pro svou činnost." Povinnost data sledovat a vykazovat budou mít podle CSRD nově zejména subjekty, které vlastní aktiva v hodnotě vyšší než 500 milionů korun (20 milionů eur) a jejichž čistý roční obrat přesahuje 1 miliardu korun (40 milionů eur), nebo mají více než 250 zaměstnanců. Postupně se povinnost dotkne i veřejně obchodovatelných středních a malých společností.

Jak upozorňuje Ryvola, velká část aktérů trhu se již začíná na nové požadavky připravovat. A to i díky faktu, že tzv. Zprávy o udržitelnosti podle

Masaryčka, Praha 1 ▪ Developer: Penta Real Estate ▪ Nová dominanta centra Prahy splňuje nejvyšší parametry udržitelnosti v souladu s certifikací LEED Platinum (tj. nejvyšší možný stupeň) ▪ Technický facility management: Rilancio

# RILANCIO: Facility management under the banner of ESG

***The European Union's sustainable policy aimed at fulfilling the commitment to carbon neutrality and a significant reduction in the environmental impact of individual activities will affect the functioning of thousands more companies and hundreds of properties in the near future. In fact, buildings account for more than 36 percent of the world's $CO_2$ production. Owners, investors, developers and tenants of real estate will therefore be confronted with a number of new challenges and technical and legislative requirements. This was confirmed by Michal Ryvola, the Executive Director of Rilancio, one of the largest providers of technical management and integrated facility management in the Czech Republic, which is coming with innovations in the area of comprehensive ESG audits, building optimisation strategies, improving the working environment and reducing the carbon footprint in accordance with EU taxonomy.***

**The tightening of European legislation** in the area of sustainability and greenhouse gas emissions is having an increasingly significant impact on the real estate sector. All **new buildings**, for example, should be **emission-free from 2028**. But it will also be required to **renovate existing buildings**, which are expected to achieve at least energy performance class E **by 2030** and class D by 2033.

Ilustrační foto / Illustrative photo

Nová Waltrovka – Legatica & Metalica, Prague 5 – Radlice ▪ The project, finished in October 2023, was designed to meet the highest ESG parameters ▪ Developer: Penta Real Estate ▪ Technical Facility Management: Rilancio

A significant number of companies will also be affected by **the Directive on Non-Financial Reporting (CSRD)**. "Many owners, as well as building tenants, will have to start **monitoring and reporting their own carbon footprint**," Ryvola explained. "This includes the carbon footprint of the real estate in which the companies are headquartered or use for their activities." According to the CSRD, entities that own assets worth more than CZK 500 million (EUR 20 million) and whose net annual turnover exceeds CZK 1 billion (EUR 40 million) or that has more than 250 employees will be obliged to monitor and report the data. Gradually, the obligation will also affect publicly-traded SMEs.

As Ryvola points out, a large number of players on the market are already starting to prepare for the new requirements. This is also because of the fact that the CSRD Sustainability Reports must **report data for 2025**. "What's more, cooperation between property owners and tenants is key to properly set up ESG strategies," he added.

## Challenges and opportunities

ESG parameters primarily present a challenge for **older buildings**: such buildings often lack partial measurements of energy and utility consumption for individual rental units. "Thus, it is difficult for tenants to obtain the necessary data. That is why we are already working together with the owners on strategies to install specific **technologies in buildings with external meters**," Ryvola stated. "This will help us to **systematically collect, process and analyse all the necessary data**, both for non-financial reporting purposes and for setting future building management objectives or for planning investments related to EU sustainability regulations."

"**Every building should have its own ESG strategy**, which aims to reduce its carbon footprint over time, according to predefined and measurable indicators," Ryvola explained. "This is where we want to focus our client support."

Ryvola also sees an opportunity to reduce the carbon footprint in **active energy management**,

Ilustrační foto ▪ ESG parametry znamenají výzvu především pro starší objekty

CSRD musí **povinně vykazovat data už za rok 2025**. „Pro správné nastavení ESG strategií je navíc klíčová spolupráce jak vlastníků, tak nájemců nemovitostí," dodává.

## Výzvy a příležitosti

Výzvu představují ESG parametry především pro **starší objekty**: Takové budovy nezřídka postrádají dílčí měření spotřeby energií a médií pro jednotlivé nájemní jednotky. „Pro nájemce je tak obtížné potřebná data získat. Proto už nyní pracujeme spolu s vlastníky na strategiích, jak konkrétní **technologie v budovách osadit externími měřidly**," uvádí Ryvola. „To nám pomůže veškerá nezbytná **data systematicky shromažďovat, zpracovávat a analyzovat**, a to jak pro účely nefinančního reportingu, tak i stanovení budoucích cílů v oblasti správy budov nebo plánování investic souvisejících s regulativy EU v oblasti udržitelnosti."

„**Každá budova by měla mít svou ESG strategii**, jejímž cílem je podle předem stanovených a měřitelných indikátorů svou uhlíkovou stopu v čase snižovat," vysvětluje Ryvola. „Právě tímto směrem chceme svou podporu klientům cíleně zaměřit."

Příležitost ke snižování uhlíkové stopy vnímá Ryvola i v **aktivním energetickém managementu**, správném a důsledném zaregulování veškerých technologií a optimálním nastavení všech provozních systémů budov i nájemních prostor tak, aby byly energeticky co nejefektivnější. To je podle Ryvoly permanentní proces, který ovlivňují rovněž faktory, jako je počasí, roční období nebo např. aktuální obsazenost budov.

**Další cesta je investiční**: „Od nenáročných řešení, k nimž patří například výměna svítidel za úspornější LED osvětlení, osazení frekvenčních měřičů do vzduchotechnických zařízení, kontrola spínání chladicích strojů nebo kontrola vhodnosti zdroje tepla, až po složitější a komplexnější akce, které s sebou nesou určitou projektovou přípravu – včetně možného nahrazení stávajících TZB systémů, které postupně zastarávají, za systémy modernější a s vyšší účinností, jež budou reflektovat i v budoucnu kritéria udržitelnosti a stále přísnější evropské legislativy." To se týká především **budov, které jsou více než 10 let staré**.

Rilancio představuje nové služby v oblasti ESG

„Budovu je nezbytné vnímat vždy jako celek, tak aby změny byly systémové a technologie navzájem kompatibilní. **Rilancio** je připraveno nabídnout vlastníkům **komplexní ESG audit i přípravu budoucí strategie**, která **bude reflektovat ambici snižování uhlíkové stopy i vytyčené ESG cíle**," zdůrazňuje Ryvola s tím, že už nyní vlastníci stále častěji zvažují např. **instalaci tepelných čerpadel** nebo **solárních elektráren**. **Do roku 2028** musí být podle EU legislativy vybaveny solárními technologiemi všechny novostavby. Budovy, které projdou rozsáhlou rekonstrukcí, budou muset tyto parametry splnit do roku 2032.

„**ESG audit budovy** by měl určit, v jakém stavu se nemovitost nachází nyní, stanovit její energetickou náročnost i aktuální uhlíkovou stopu. Dalším krokem, který nabízíme, je **návrh technického řešení do budoucna**, tj. základních bodů, jakým způsobem a **s jakou investicí (a návratností)** lze objekt ovlivnit, aby se choval hospodárněji a udržitelněji. Tato řešení jsme připraveni nejen navrhnout a nacenit, ale i na klíč zrealizovat."

Jak dodává, do celkové ESG bilance vstupují významně také nájemci budov: „Pokud je budova například celoročně vytápěna na 24 stupňů, bude se jevit jako energeticky neefektivní i novostavba," upozorňuje Ryvola. „Snažíme se nájemce motivovat k tomu, aby své ESG udržitelné cíle navázali a propojili s ESG strategií vlastníka budovy, což znamená benefit pro obě strany. **Nájemcům** nabízíme technickou podporu, ale i **realizaci konkrétních opatření,** aby i oni mohli podnikat efektivně a svou uhlíkovou stopu snižovat: Ať již jde o **modernizaci/instalaci sektorových regulátorů teploty**, nebo např. **osazení čidel $CO_2$** do prostor firem, aby se vzduchotechnika zapínala pouze v čase a místě, kde je zaznamenán pokles kvality vzduchu a kde

the correct and consistent regulation of all technologies and optimal setting of all operating systems of buildings and rental spaces so that they are energy efficient. This is a permanent process, according to Ryvola, which is also influenced by factors such as weather, seasons, or, for example, the current occupancy of the buildings.

**The next step is investment**: "From undemanding solutions, such as replacing luminaires with more energy-efficient LED lighting, installing frequency meters in air-conditioning equipment, controlling the switching of cooling machines or checking the suitability of heat sources, to more complicated and broad actions that carry with them a certain project preparation – including the possible replacement of existing technical building installations, that are gradually becoming obsolete, with more modern and more efficient systems, which will also reflect the future sustainability criteria and increasingly stringent European legislation." This applies in particular to **buildings that are more than 10 years old**.

"The building must always be perceived as a whole, so that changes are systematic and the technologies intercompatible. **Rilancio** is ready to offer owners **a comprehensive ESG audit and the preparation of a future strategy** that **will reflect the ambition to reduce the carbon footprint and the ESG targets**," Ryvola said, adding that owners are already increasingly considering **installing heat pumps** or **solar power plants**, for example. According to EU legislation, all new buildings must be equipped with solar technology **by 2028**. Buildings that undergo extensive reconstruction will have to meet these parameters by 2032.

**"The ESG audit of a building** should determine the state which the property is currently in, determine its energy intensity and the current carbon footprint. The next step we offer is the **design of a technical solution for the future**, i.e. the basic points for how and **with what investment (and rate of return)** the object can be influenced to be-

Illustrative photo ▪ Rilancio introduced new services for buildings and owners to meet ESG parameters

have more economically and sustainably. We are ready not only to design and price these solutions, but also to implement them on a turnkey basis."

As he added, the building tenants also have a significant effect on the overall ESG balance: "For example, if the building is heated to 24 degrees all year round, even a new building will appear to be energy inefficient," Ryvola said. "We are trying to motivate the tenants to follow up with the own sustainable ESG goals and to join with the ESG strategy of the building owner, which means a benefit for both parties. We offer technical support **to tenants**, as well as the **implementation of specific measures**, so that they can perform their business efficiently and reduce their carbon footprint: Whether it is the **modernisation/installation of sector temperature controllers** or, for example, the **installation of $CO_2$ sensors** in the firms' spaces so that the air conditioning is only switched on in the time and place where there is a decrease in air quality and where it is needed. All this brings additional energy savings and other plus points for ESG."

Lighting is another important topic. The current **legislation** takes this into account, **already prohibiting the placement of certain sources of lighting on the EU markets**. For many companies, this means a challenge and a struggle against time. "Rilancio not only arranges **the replacement of luminaires**, but also the design and implementation of entire lighting sets and systems in buildings, rental units and retail chains, so that companies do not only address their current needs, but are also ready for the future," Ryvola said. Logistics and industrial facilities are not an exception.

"This is a solution where two aspects of the ESG, **"E" (Environment)** and **"S" (Social)**, come together, thus affecting not only **energy consumption** and the carbon footprint, but also the **quality of the working environment**."

According to Ryvola, Rilancio resolves both parameters in a comprehensive and coordinated way. In the Czech Republic, an **innovative system of ionisation** has already proven to contribute to a healthier internal environment, and Rilancio is the exclusive distributor in the Czech Republic. Ionisation technology absorbs all types of viruses, bacteria and impurities, plus it eliminates various odours and also breaks down volatile substances and other harmful elements in the air. "The simple installation and low energy consumption are also benefits," Ryvola stated. This is why it has found use in **office spaces, retail units, hotels and even production facilities**. In Prague, it is already part of the Prague headquarters of Moneta Money Bank, most of the buildings of the modern Brumlovka complex in Michle, the office portfolio of AFI Europe, the City Tower high-rise and many others.

Nová Waltrovka – Metalica ▪ Developer: Penta Real Estate
Rilancio se zaměřuje na energetické optimalizace budov a zvýšení kvality pracovního prostředí

je to potřeba. To vše přináší dodatečnou úsporu energie a další plusové ESG body."

Důležitým tématem je také osvětlení. Což zohledňuje i stávající **legislativa, která již zakazuje uvádění některých světelných zdrojů na trhy EU**. Pro mnohé firmy to znamená výzvu a boj o čas. „Rilancio tak zajišťuje nejen **výměnu svítidel**, ale i návrhy a realizace celých světelných soustav a systémů v budovách, nájemních jednotkách či retailových řetězcích, aby firmy neřešily jen aktuální potřebu, ale byly připraveny i na budoucnost," uvádí Ryvola. Výjimkou nejsou ani logistické a průmyslové areály.

„Jde o řešení, kde se navíc potkávají hned dva aspekty ESG – **„E" (Environment)** a **„S" (Social)**, ovlivňují tedy nejen **energetickou spotřebu** a uhlíkovou stopu, ale i **kvalitu pracovního prostředí**."

Oba parametry řeší Rilancio podle Ryvoly komplexně a koordinovaně. V Česku se již osvědčil také **inovativní systém ionizace** přispívající ke zdravějšímu vnitřnímu prostředí, jehož je Rilancio v tuzemsku exkluzivní dodavatel. Ionizační technologie zachycuje veškeré typy virů, bakterií i nečistot, eliminuje navíc nejrůznější pachy a rozkládá také těkavé látky a další škodlivé prvky v ovzduší. „Benefitem je i jednoduchá instalace a nenáročnost na spotřebu energie," přibližuje Ryvola. I proto nachází uplatnění jak **v kancelářských prostorech, tak obchodních jednotkách, hotelech nebo i výrobních provozech**. V Praze je již součástí např. pražské centrály Moneta Money Bank, většiny budov moderního areálu Brumlovka v Michli, kancelářského portfolia společnosti AFI Europe, výškové budovy City Tower a mnoha dalších.

## Stávající budovy i prémiové novostavby

Rilancio se na **technický facility management** specializuje. Disponuje oprávněním Ministerstva průmyslu a obchodu k výkonu činnosti **energetický specialista**, současně opakovaně obhájilo certifikaci **ISO 41001**, která definuje procesy řízení kvality facility managementu, a to včetně **ESG procesů při správě budov**.

PEC Ostrava ▪ Technický facility management: Rilancio
Rilancio spravuje aktuálně více než 664 000 m² průmyslových a distribučních prostor

Slovanský dům, Praha 1 ▪ Technický facility management: Rilancio ▪ Portfolio ve správě Rilancia tvoří přes 1,2 milionu m² kancelářských a 490 000 m² maloobchodních prostor

O úspěchu firmy svědčí také setrvalý nárůst portfolia, kam přibyly jen letos čtyři prémiové kancelářské novostavby: dvojice budov **Masaryčky**, za níž stojí světoznámá architektka Zaha Hadid a developer Penta Real Estate, nebo dvojice čerstvě dokončených budov **Metalica** a **Legatica** v radlické čtvrti **Nová Waltrovka**. V maloobchodním sektoru jmenuje Ryvola např. **Obchodní centrum Čestlice**, jež doplnilo už zavedená obchodní centra, jako **Galerie Harfa**, **Slovanský dům** nebo **Aupark Hradec Králové**.

## Perspektivní logistika

Rilancio ale posiluje i v sektoru logistiky a e-commerce. Pro **logistického operátora DPD** (**Direct Parcel Distribution**) zajišťuje nově správu sítě stovek samoobslužných výdejních boxů ve víc než **250 lokalitách** v Praze i českých regionech, s rozšířením v příštím roce. DPD je součástí skupiny Geopost – nejrozsáhlejší sítě balíkové přepravy v Evropě.

Aktuálně spravuje Rilancio cca **1,2 milionu m² kancelářských prostor, 664 000 m² průmyslových a distribučních prostor** a **490 000 m² maloobchodních ploch,** a nechybí ani hotely. S portfoliem bezmála **2,5 milionu m²** se řadí k největším poskytovatelům technického a integrovaného facility managementu v České republice. Díky své udržitelné politice je také certifikovaným dodavatelem FM a nově i ESG služeb.

## Existing buildings and new premium buildings

Rilancio **specialises in technical facility management**. It has a licence from the Ministry of Industry and Trade to perform the activities of an **Energy Specialist**, while repeatedly defending **ISO 41001** certification, which defines the quality management processes for facility management, including **ESG processes in the management of buildings**.

The success of the company is also evidenced by the continuous growth of the portfolio, which added four premium office buildings this year alone: the pair of **Masaryčka** buildings, which the world-famous architect Zaha Hadid and developer Penta Real Estate is behind, and a pair of freshly completed buildings, **Metalica** and **Legatica** in Radlice's **Nová Waltrovka** neighbourhood. In the retail sector, Ryvola names, for example, the **Čestlice Shopping Centre**, which has joined already established shopping centres such as **Galerie Harfa**, **Slovanský dům** and **Aupark Hradec Králové**.

Aupark Hradec Králové
Technical Facility Management: Rilancio

## Perspective logistics

Rilancio is also getting stronger in the logistics and e-commerce sector. For the **logistics operator DPD** (**Direct Parcel Distribution**), it is now managing a network of hundreds of self-service dispensing boxes in more than **250 locations in** Prague and the Czech regions, with further expansion next year. DPD is part of the Geopost group – the most extensive parcel transport network in Europe.

Currently, Rilancio manages about **1.2 million m² of office space, 664,000 m² of industrial and distribution space** and **490,000 m² of retail space**, and that is not to mention the hotels. With a portfolio of nearly **2.5 million m²**, it ranks among the largest providers of technical and integrated facility management in the Czech Republic. Thanks to its sustainable policy, it is also a certified supplier of FM and now also ESG services.

kvalita • cena • individuální přístup • komunikace

rilancio
facility management je jen začátek ...

- INTEGROVANÝ FACILITY MANAGEMENT
- ISO 41001
- REVIZNÍ STŘEDISKO
- ENERGETICKÉ OPTIMALIZACE
- IONIZACE - VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ

www.rilancio.cz

# CENTRA a.s.: Bydlení bez starostí

## Správa rezidenčních nemovitostí v době udržitelnosti a digitalizace

Miroslav Bartík, ředitel divize správy nemovitostí společnosti CENTRA a.s.

***Moderní developerské rezidenční projekty současnosti se od svých předchůdců, které vznikaly v minulých dekádách, v mnohém odlišují. Nedílnou součástí bytových domů dnes bývá komfortní zázemí a sofistikované technologické vybavení. Výjimkou není 24hodinová recepce, společná zahrada či komunitní prostor k setkávání. A přibývají i udržitelné technologie: počínaje dobíjením elektromobilů, přes řízené větrání, tepelná čerpadla, až po solární panely na střeše. U luxusních projektů nechybí často sauna nebo bazén. To vše klade specifické nároky i na správu takových rezidencí. Vlastníci si žádají navíc nejen kvalitní péči o nemovitost, ale také informace v aktuálním čase, ať už se jedná o spotřebu médií, stav úhrad, nebo přehled o celkovém dění v domě. Jak se mění správa bytových domů a jakou roli hraje třeba digitalizace? Nejen o tom hovoříme s Miroslavem Bartíkem, ředitelem divize správy nemovitostí společnosti CENTRA a.s.***

**CENTRA je jednou z největších společností v ČR zaměřených na správu nemovitostí. Na starosti má stovky bytových domů, jak velké je vaše současné portfolio?**

Portfolio společnosti CENTRA je tvořeno ze dvou částí. Tu první reprezentuje veřejný sektor, kdy poskytujeme služby profesionální správy bytových domů pro města, městské části a také pro Magistrát hlavního města Prahy. Což představuje zhruba 5,5 tisíce nájemních bytů a 2,5 tisíce nebytových prostor. Druhou část tvoří privátní klientela, tedy soukromí investoři, SVJ (společenství vlastníků jednotek), bytová družstva a také developerské společnosti, pro něž spravuje CENTRA v současnosti 364 rezidenčních nemovitostí s celkovým počtem bezmála 15 000 bytových a nebytových jednotek. Převažuje tedy privátní sektor. V součtu se dnes staráme o 670 domů s více než 22 000 bytovými a nebytovými jednotkami.

**To je obrovské číslo. Jaké konkrétní služby zde poskytujete?**

Rozsah správy je stanoven vždy mandátní smlouvou, základní portfolio, které poskytujeme prakticky u všech typů nemovitostí, zahrnuje zejména pravidelné rozúčtování médií a služeb jednotlivým vlastníkům či nájemcům bytů (tedy

Rezidence Churchill, Praha 2 ▪ Správa nemovitosti: CENTRA a.s.

# CENTRA a.s.: Worry-free living

## The management of residential properties in the era of sustainability and digitalisation

Waltrovka residential complex, Prague 5 – Jinonice ▪ Developer: Penta Real Estate ▪ Property management: CENTRA a.s.

***These days, modern residential development projects differ in many ways from their predecessors created in past decades. Nowadays comfortable facilities and sophisticated technological equipment are integral parts of blocks of flats. A 24-hour reception, shared garden or community meeting area are not exceptions. And there are more and more sustainable technologies: from charging electric vehicles and controlled ventilation to heat pumps and solar panels on the roof. Luxury projects often include a sauna or swimming pool. All this also places specific demands on the management of such residences. What's more, the owners are not only asking for quality care of the property, but also for information in real time, whether it concerns media consumption, the status of payments, or an overview of the overall events in the building. How is the management of residential buildings changing and what role, for instance, does digitalisation play? We talked about all that and more with Miroslav Bartík, the Director of the Real Estate Management Division of CENTRA a.s.***

Illustrative photo ▪ CENTRA a.s. has 22,000 units in 670 residential properties of the private and public sector under management

**CENTRA is one of the largest companies in the Czech Republic oriented on property management. It takes care of hundreds of blocks of flats, how large is your current portfolio?**

CENTRA's portfolio is comprised of two parts. The first represents the public sector, where we provide professional residential property management services for cities, urban areas and also for Prague's City Hall. This represents approximately 5.5 thousand rental flats and 2.5 thousand non-residential spaces. The second part consists of private clients, i.e. private investors, unit owners' associations, housing cooperatives and development companies, for which CENTRA currently manages 364 residential properties with a total number of nearly 15,000 residential and non-residential units. Thus, the private sector predominates. Today we are taking care of a total of 670 buildings with more than 22,000 residential and non-residential units.

**That is a huge number. What specific services do you provide here?**

The scope of the management is always determined by a mandate agreement, but the basic portfolio that we provide for virtually all types of real estate primarily includes the recharging of utilities and services to the individual owners or tenants of the flats (i.e., expenses for heat, water, electricity, waste, lifts, etc.), the management of the regular and tax accounting of the block of flats and also the maintenance of technologies and common areas, and possibly cleaning and emergency services. Thus, we take care of the technical, economic and administrative aspects of the property on a daily basis.

However, we often provide a completely comprehensive service and can provide virtually any service. It always depends on the type or standard of the concrete property. An older building in a housing estate has different needs then

Ilustrační foto ▪ Rezidenčnímu portfoliu ve správě společnosti CENTRA a.s. dominuje s 15 000 jednotkami privátní sektor

nákladů na teplo, vodu, elektřinu, odpad, výtah atd.), vedení běžného a daňového účetnictví bytového domu a také údržbu technologií a společných prostor, případně úklid a havarijní službu. Staráme se tedy na denní bázi o nemovitosti po technické, ekonomické i administrativní stránce.

Nezřídka ale zajišťujeme zcela komplexní servis a dokážeme poskytnout prakticky libovolnou službu. Vždy záleží na typu či standardu konkrétní nemovitosti. Jiné potřeby má starší dům na sídlišti, a jiné historický objekt, nový developerský projekt nebo luxusní nemovitost. Naší konkurenční výhodou je víc než 30leté know-how a ucelené spektrum služeb, které klientům nabízíme pod jednou střechou díky svým osmi specializovaným divizím: správa nemovitostí, péče o zeleň, dopravní a realitní služby, divize úklidu, divize údržby, divize FM a divize inženýrsko-investičních služeb.

**Pokud se zaměříme pouze na privátní sektor, resp. developerské projekty. Jakou pozici zaujímají ve vaší strategii?**

Privátní rezidenční sektor je oblastí, kde v posledních letech CENTRA významně roste, a také do budoucna zde vnímáme velký rozvojový potenciál, zejména v segmentu nových developerských projektů, kde se nám daří úspěšně expandovat.

**V čem se jejich správa odlišuje? Mění se i domy samotné?**

Správa těchto rezidenčních nemovitostí je především daleko komplexnější. Což je dáno jednak typem klientely, ale i podílem sofistikovaných technologií, jimiž tyto domy zpravidla disponují. Zahrnuje tedy daleko širší spektrum služeb. Pod vlivem nových trendů, jako je elektromobilita nebo udržitelnost, což je spojeno i s využitím obnovitelných zdrojů energie, se mění i nemovitosti samotné. Standardem domů bývá podzemní parking s místy pro dobíjení elektromobilů, pokročilé vstupní a kamerové systémy, moderní EPS technologie a v poslední době přibývají i domy zahrnující řešení jako např. tepelná čerpadla, řízené větrání s rekuperací či solární panely, které přispívají ke snížení energetické náročnosti. Současné bytové projekty jsou již komplikované stavby; jejich vývoj ovlivňuje celá řada trendů a naším úkolem je na ně pružně reagovat tak, aby s výsledkem byl spokojený zákazník.

Rezidence zahrnují i stále větší podíl prvků, které zvyšují uživatelský komfort: například parkovou zeleň či vodní element, odpočinkové zóny s posezením, komunitní prostory a zahrady, dětská hřiště; a v případě luxusních projektů také třeba fitness centrum, saunu nebo bazén. O všechny tyto prostory pak rovněž pečujeme. U prémiových projektů není výjimkou ostraha a 24hodinová recepce. Ta zajišťuje pro vlastníky také například přebírání a úschovu doručených zásilek a v případě zájmu SVJ rovněž služby consierge.

Klientela těchto domů je mnohem náročnější, a pokud již investuje do koupě bytu významnou částku, je připravena připlatit si i za to, aby bylo její bydlení skutečně bez starostí.

**Jak konkrétně proces správy probíhá?**

O každý dům nebo skupinu domů v developerském projektu se stará property manager, na něhož se může klient (tedy výbor SVJ) obracet se všemi požadavky, a například jednou týdně společně projdou celou nemovitost. Osobní přítomnost je přitom zpravidla prioritou. Property manager pak zajistí prostřednictvím svého týmu veškeré potřebné kroky. Frekvenci poskytovaných služeb nastaví u novostavby zpočátku developer spolu se správcem na základě zkušenosti a po ustanovení společenství vlastníků bytů pak převezme tuto roli shromáždění a výbor SVJ. Property manager je tak pro dům i vlastníky už od počátku klíčovou osobou, která zodpovídá za bezproblémový a komfortní chod celé nemovitosti.

**Jakou roli hraje v procesu správy fenomén digitalizace?**

Digitalizace hraje v oblasti správy stále významnější roli a CENTRA byla i v tomto směru jedním z průkopníků. Využíváme robustní software Domus/Finus, který je doplněn o nové moduly a funkce.

Ilustrační foto ▪ Moderní developerské projekty jsou již vybaveny sofistikovanými technologiemi

another historical building, a new development project or a luxury property. Our competitive advantage is more than 30 years of know-how and a comprehensive range of services that we offer to clients under one roof thanks to our eight specialised divisions: real estate management, gardening services, haulage, cleaning services, operation and maintenance of buildings, FM and engineering-investment activities.

**If we focus only on the private sector or development projects. What position do they hold in your strategy?**
The private residential sector is an area where CENTRA has grown significantly in recent years, and we also see great development potential in the future, especially in the segment of new development projects where we are successfully expanding.

Illustrative photo ▪ New residential projects include sophisticated technologies, relaxation areas with greenery, gardens and community spaces; in the case of luxury projects a fitness centre, sauna or swimming pool. For premium projects, security and a 24-hour reception are not uncommon. CENTRA a.s. is expanding its Property Services in private sector

**How does their management differ? Are the buildings themselves also changing?**
The management of these residential properties is, above all, far more complex. This is due both to the type of clientèle, but also to the share of sophisticated technologies that these buildings usually have. This includes a much wider spectrum of services. Under the influence of new trends such as electromobility or sustainability, which is also linked to the use of renewable energy sources, the property itself is changing. Underground parking with electric vehicle charging points, advanced entrance and camera systems, and modern fire alarm technologies are among the building standards, and recently there are more buildings that include solutions such as heat pumps, controlled ventilation with recuperation and solar panels, which contribute to reducing energy intensity. Current housing projects are already complicated buildings; their development is influenced by a wide variety of trends, and our task is to react flexibly to them so that the result is a satisfied customer.

The residences also include an increasing share of elements that increase user comfort: for example, park greenery or a water element, relaxation zones with seating, community spaces and gardens, playgrounds; and, in the case of luxury projects, a fitness centre, sauna or swimming pool, for example. Then we take care of all these areas as well. For premium projects, security and a 24-hour reception are not uncommon. For the owners, for example, it also arranges the acceptance and storage of delivered consignments and also, in the case of interest on the part of the unit owners' association, concierge services.

The clientèle of these buildings is much more demanding, and if they have already invested a significant amount in the purchase of a flat, they are ready to pay extra for it to be really worry-free.

**How exactly does the management process take place?**
Each building or group of buildings in a development project has a property manager to take care of it, and the client (or the unit owners' association) can contact him with any requirements and, for example, walk through the entire property once a week. A personal presence is usually a priority. The property manager then takes all necessary steps through his team. The developer and manager configure the frequency of services provided for a new building on the basis of experience and after the unit owners' association is established, the Assembly and the Committee of the UOA will assume this role. The property manager is therefore a key person for the building and owners from the very beginning, responsible for the smooth and comfortable operation of the entire property.

**What role does the phenomenon of digitalisation play in the management process?**
Digitalisation plays an increasingly important role in management, and CENTRA has been one of the pioneers in this regard. We use the robust Domus/Finus software, which is complemented by new modules and functions. All data is now centralised into one system and thanks to a secure cloud, our property managers, the UOA committee and the owners of the apartments themselves can access it online. For each group we have a separate interface in which they move,

Foto: Apartmány Medvědín, Špindlerův Mlýn ▪ CENTRA a.s. expanduje v Praze i regionálních městech ČR

Veškerá data jsou dnes centralizována do jednoho systému a díky zabezpečenému cloudu je umožněn online přístup našim property managerům, výboru SVJ i samotným vlastníkům bytů. Pro každou skupinu máme samozřejmě připraveno vlastní rozhraní, ve kterém se pohybují. Velkou předností této úrovně automatizace je i fakt, že software sám hlídá důležité termíny (např. data revizí a splatností) a veškeré notifikace a dokumenty automaticky rozesílá na zadané e-mailové adresy.

Pro komunikaci se zástupci výboru SVJ používáme online helpdesk TaskPool, který prostřednictvím mobilní aplikace umožní zadat libovolný požadavek i z terénu a zároveň umožní sledovat historii tohoto požadavku i jeho vypořádání. Digitalizace a s ní spojené online nástroje tak ve výsledku šetří čas i náklady a výrazně zefektivňují administraci i řešení veškerých potřeb SVJ i vlastníků bytových jednotek.

**Mohou vlastníci sledovat online také například aktuální spotřebu bytu?**

Součástí softwaru je také klientský portál poschodech.cz, který je určen pro vlastníky jednotlivých bytových jednotek a který obsahuje položky jako konto bytu, a tedy i grafy aktuálních spotřeb či vyúčtování. Jsou zde k dispozici i náklady na provoz společných částí domu, čerpání fondu oprav i plánované revize atd., jde tedy o skvělý online nástroj pro komunikaci vlastníků se správou objektu, kde se zároveň mohou dozvědět všechny důležité informace a novinky o dění a provozu domu.

**Promítá se v požadavcích rezidentů a vlastníků také třeba změna životního stylu směrem k udržitelnosti?**

Vnímáme například narůstající objem elektromobility. Rovněž u starších objektů tak registrujeme poptávky na zřízení nových nabíjecích míst pro elektromobily. Takový projekt si nezřídka žádá kompletně nové stavebně-technické řešení garáží a protipožárních opatření, spojené s poměrně významnou investicí do stavby, protože požární předpisy jsou v tomto směru nekompromisní a přísné. Jsme nicméně připraveni poskytnout SVJ veškerou odbornou i technickou podporu včetně finanční rozvahy. Schválení investice je poté v kompetenci shromáždění vlastníků. V případě novostaveb jsou udržitelné prvky již nedílnou součástí většiny projektů, ať již se jedná o zmíněné technologie, nebo stále rostoucí podíl zelených ploch. Řada nových projektů vzniká navíc revitalizací brownfieldů. Součástí rezidenčního areálu Green Village na Konopišťsku, který spravujeme, je například chráněný vodní biotop s unikátní flórou i faunou a zahrnuje i speciální kořenovou čističku vody. I s podobnými prvky a požadavky si tedy dokážeme poradit, a nyní se s nimi setkáváme čím dál častěji.

**Můžeme si na závěr připomenout i některé další projekty z vašeho portfolia?**

Jedním ze zajímavých projektů z poslední doby je **Rezidence Barrandez-vous** se 110 byty, obchodními prostory a centrálním parkem, která se stala loni vítězem soutěže Best of Realty a nejlepším projektem roku. V současnosti připravuje developer již druhou etapu, která projekt rozšíří o dalších téměř 60 bytů. CENTRA zde poskytuje komplexní služby včetně ekonomické a administrativní správy, péče o zeleň, technické správy jednotlivých domů i celého areálu, drobné údržby a úklidu společných prostor. Z pražských projektů stojí za povšimnutí určitě také luxusní rezidenční komplex **Chateau Troja** v sousedství Trojského zámečku, kde je součástí balíčku služeb rovněž ostraha a provoz 24hodinové recepce, stejně jako v případě prémiové **Rezidence Churchill** v Praze 2 nebo luxusní **Rezidence Zvonařka** na pražských Vinohradech. Do našeho portfolia patří rovněž bytové domy **Rezidence Waltrovka** v Jinonicích developerské společnosti Penta, **Karolína Plazza v Karlíně** a mnoho dalších.

Z mimopražských developerských projektů bych rád připomněl luxusní **Yasmin Apartments** ve Vítkovicích v krásném prostředí Krkonošského národního parku, které spravujeme od letošního roku, dále **Bydlení Hořovice**, již zmíněný areál **Green Village** na Benešovsku, nebo další letošní novinku – projekt **Tiskárna Kristiánov v Liberci**, který představuje velmi zdařilou revitalizaci a dostavbu původně industriálního objektu, za níž stojí developerská společnost Konhefr. V severních Čechách se historicky staráme také o nadstandardní bytový a sportovně-rekreační areál **Apartmány Medvědín ve Špindlerově Mlýně**, který propojuje vlastnické a nájemní bydlení uprostřed přírody. Daří se nám tedy úspěšně expandovat jak v Praze, tak i mimo ni.

of course. A great advantage of this level of automation is the fact that the software itself monitors important deadlines (e.g., revision dates and due dates) and automatically sends all notifications and documents to the specified e-mail addresses.

We use the online helpdesk TaskPool to communicate with representatives of the UOA committee, which makes it possible to enter any request even from the field through the mobile application, while also allowing you to monitor the history of this request and its settlement. As a result, digitisation and the associated online tool saves time and money and significantly streamlines the administration and resolution of all needs of the UOA and owners of the housing units.

**Can owners also monitor, for instance, the current consumption of the flat online?**
The software also includes the client portal poschodech.cz, which is intended for owners of individual flats and which contains items such as a flat account, and therefore also graphs of current consumption or billing. There are also costs for the operation of the common parts of the building, use of the repair fund and planned revisions, etc., so it is a great online tool for communication between the owners and the management of the building, where they can also learn all important information and news about the events and operation of the building.

**Does a change in lifestyle toward sustainability also reflect the requirements of residents and owners?**
We see, for example, an increasing volume of electromobility. For older buildings, we have also registered the demand for the establishment of new charging points for electric vehicles. Such a project often requires completely new construction/technical solutions of garages and fire protection measures, associated with a relatively significant investment in the building, because the fire regulations are uncompromising and strict in this respect. However, we are ready to provide the UOA with all technical and professional support, including the balance sheets. The approval of the investment is then the responsibility of the assembly of owners. In the case of new buildings, sustainable elements are already an integral part of most projects, whether it is the aforementioned technologies or the ever-increasing proportion of green areas. Several new projects are also being developed by revitalising brownfields. Part of the Green Village residential complex that we manage in the Konopiště region is, for example, a protected aquatic biotope with unique flora and fauna, which also includes a special root water purifier. Thus, we are also able to handle similar elements and requirements, and we are now seeing them more and more often.

Illustrative photo ▪ CENTRA a.s. is expanding its property services in Prague and Czech regional cities

**In conclusion, could you tell us about some of the other projects from your portfolio?**
One of the most interesting recent projects is **Rezidence Barrandez-vous** with 110 flats, retail spaces and a central park, which was the winner of last year's Best of Realty competition and the best project of the year. The developer is currently preparing the second stage, which will expand the project by nearly another 60 flats. CENTRA provides comprehensive services here, including the economic and administrative management, care of the greenery, technical management of the individual buildings and the whole area, minor maintenance and cleaning of the common areas. The Prague projects definitely worth noting include the luxurious residential complex **Chateau Troja** in the vicinity of the Troja Chateau, where security and the operation of a 24-hour reception is also part of the package of services, as well as the premium **Residence Churchill** in Prague 2 and the luxurious **Residence Zvonařka** in Prague's Vinohrady. Our portfolio also includes the residential buildings **Rezidence Waltrovka** in Jinonice developed by Penta, **Karolína Plazza in Karlín** and many others.

From the development projects outside Prague, I would like to mention the luxurious **Yasmin Apartments** in Vítkovice in the beautiful surroundings of the Krkonoše National Park, which we have been managing since this year, as well as **Bydlení Hořovice**, the aforementioned **Green Village** complex near Benešov, and this year's new project: **Tiskárna Kristiánov in Liberec**, which represents a very successful revitalisation and completion of an originally industrial building, which the development company Konhefr is behind. In northern Bohemia, we have been historically taking care of the deluxe residential and sports/recreational complex **Apartments Medvědín in Špindlerův Mlýn**, which combines ownership and rental housing in the middle of nature. Thus, we have successfully managed to expand both in and outside of Prague.

# Jubilejní 25. ročník BEST OF REALTY zná vítěze

## O realitní Oscary se utkalo rekordních 80 projektů

Masaryčka, Praha 1 ▪ Developer: Penta Real Estate ▪ Architekt: Zaha Hadid Architects
Vítěz Best of Realty v kategorii Nejlepší kancelářské projekty

***Na slavnostním galavečeru v pražském Foru Karlín byli v polovině listopadu vyhlášeni vítězové jubilejního 25. ročníku prestižní realitní soutěže Best of Realty a předána ocenění nejlepším projektům českého realitního trhu za rok 2023. O titul se ucházely nominované projekty v pěti základních kategoriích: Administrativní centra, Rezidenční projekty, Obchodní centra, Hotely a Skladové a průmyslové areály. Odborná porota letos vybírala z rekordního počtu 80 přihlášených realizací. Při posuzování hrálo klíčovou roli urbanistické a architektonické řešení, přínos projektu lokalitě, kvalita realizace, komerční úspěšnost a aspekt udržitelnosti. Organizátorem a vyhlašovatelem soutěže je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN).***

V jubilejním 25. ročníku prestižní soutěže Best of Realty se utkalo rekordních 80 projektů

Slavnostního galavečera se zúčastnily více než čtyři stovky hostů a předních osobností českého realitního trhu. „Letošní jubilejní pětadvacátý ročník soutěže potvrdil trend rostoucí kvality nejen pražských realizací, ale i regionálního developmentu," zdůraznila Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Vítězná trofej Best of Realty tak putovala do všech koutů České republiky. Vyhlášena byla již tradičně i Zvláštní cena poroty, držitel ceny ARTN, vítěz v kategorii Environmentální projekt roku a do Síně slávy byla uvedena další významná osobnost.

Vítěze vybírala jedenáctičlenná porota, složená z odborníků z řad Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, bank, urbanistů, architektů, tržních analytiků a realitních makléřů. „Odborná porota letos vybrala ty nejlepší z rekordního počtu více než osmdesáti developerských projektů a je jistě výborná zpráva, že i ve složitých časech dokáže český realitní trh generovat velmi zajímavé, hodnotné a kvalitní projekty," uvedl Tomáš Drtina, předseda odborné poroty.

### Vítězné kanceláře – Zlatá perla Prahy

Pomyslné **zlato** a první místo v kategorii **Nejlepší administrativní centra** si odnesl projekt **Masaryčka** developerské společnosti **Penta Real Estate** a londýnského studia **Zaha Hadid Architects**. Odborná porota vyzdvihla spojení ikonické světové architektury, která citlivě respektuje historický charakter centra Prahy, s úspěšnou revitalizací rozsáhlého brownfieldu u Masarykova nádraží. Projekt, který spojuje centrum Prahy s Karlínem a Žižkovem, obohacuje lokalitu o nové veřejné prostory a také významně navyšuje podíl zelených ploch v centru české metropole, a to i prostřednictvím unikátního parku, který vznikne zastřešením Masarykova nádraží. Projekt Masaryčka je certifikován v nejvyšším stupni mezinárodně uznávané certifikace pro udržitelné stavby LEED Platinum.

# The jubilee 25th annual BEST OF REALTY has its winners

## A record 80 projects competed for the real estate Oscars

***The winners of the jubilee 25th year of the prestigious real estate competition Best of Realty were announced at the gala evening in Prague's Forum Karlín in mid-November and given the awards for the best projects on the Czech real estate market for 2023. The nominated projects vied for the award in five basic categories: Office Centres, Residential Projects, Shopping Centres, Hotels and Warehouse and Industrial Complexes. This year, the expert jury selected from a record 80 entries. The urban and architectural design played a key role in the assessment, as did the contribution of the project to its locality, the quality of the construction, its commercial success and the aspect of sustainability. The organizer and announcer of the competition is the Association for Real Estate Market Development (ARTN).***

More than four hundred guests and leading personalities of the Czech real estate market attended the awards ceremony. "This year's jubilee 25th annual awards confirmed the trend of increasing quality not only of Prague's projects, but also of regional development," emphasised Zdenka Klapalová, the President of the Association for Real Estate Market Development. Thus, the Best of Realty trophies went to all corners of the Czech Republic. The winners of the traditional Special Jury Prize, ARTN Prize and Environmental Project of the Year award were announced and another important personality was inducted into the Hall of Fame.

The winners were chosen by an eleven-member jury, composed of experts from the ranks of the Association for Real Estate Market Development, banks, urban planners, architects, market analysts and real estate agents. "This year, the expert jury selected the best from a record number of more than eighty development projects and it is certainly excellent news that even in difficult times, the Czech real estate market can generate very interesting, valuable and quality projects," said Tomáš Drtina, The Chairman of the expert jury.

### Award-winning offices – the golden pearl of Prague

The **Masaryčka** project by **Penta Real Estate** and the London studio **Zaha Hadid Architects** took home the **gold** and the first place in the category of the **Best Office Centres**. The expert jury praised the connection of iconic world architecture, which sensitively respects the historical character of the centre of Prague, with the successful revitalisation of a large brownfield by the Masaryk Train Station. The project, which connects the centre of Prague with Karlín and Žižkov, enriches the site with new public spaces and also significantly increases the share of green areas in the centre of the Czech metropolis, in part through a unique park that will be created by covering the Masaryk Train Station. The Masaryčka project is certified on the highest level of LEED Platinum in the internationally recognised certification for sustainable buildings.

Masaryčka, Prague 1 ▪ Developer: Penta Real Estate – the winner in the Best Office Centres category

Palác Pardubice ▪ Investor: Redstone – the winner in the Best Shopping Centres category

Do síně slávy jubilejního 25. ročníku Best of Realty vstoupil Petr Palička, dlouholetý ředitel společnosti Penta Real Estate

V Pentě se slavilo na letošním jubilejním 25. ročníku Best of Realty hned dvakrát. **Síň slávy** se rozrostla o dalšího váženého člena a stal se jím **Petr Palička**, dlouholetý **ředitel Penta Real Estate**, jedné z nejvýznamnějších developerských společností v ČR. Vstoupil tak po bok respektovaných osobností, jako Radim Passer, Serge Borenstein, arch. Jakub Cigler, Robert Neugreschel nebo Tamir Winterstein, kteří se významně zasloužili o rozvoj realitního trhu.

**Stříbro** mezi nejlepšími kancelářskými realizacemi získal holešovický projekt **Port7** developera Skanska a architektů DAM, pomyslný **bronz** patří budově **Organica** v centru **Ostravy**, jejímž developerem a investorem je společnost Contera. Architektonické řešení je dílem tuzemského ateliéru Schindler Seko.

## Obchodní centra, Hotely a Průmyslové areály

V kategorii **Obchodních center** porota přiřkla prvenství projektu **OC Palác Pardubice.** Porotu zaujala schopnost investora zrealizovat náročnou a zároveň komerčně úspěšnou rekonstrukci památkové chráněné brutalistní budovy bývalého OD Prior a její propojení se stávajícím obchodním centrem Palác Pardubice.

Palác Pardubice ▪ Investor: Redstone – vítěz kategorie Nejlepší obchodní centrum

Nejvyšší hodnocení v kategorii **Hotely** získal **Hotel THAYA** v Havraníkách, který představuje moderní koncept propojení zemědělské a potravinářské výroby s turismem. Je kombinací citlivé rekonstrukce zemědělských objektů a designové novostavby s ubytovacími kapacitami a gastronomickým provozem. Porota vedle funkčního konceptu ocenila i jeho atraktivní architekturu a obchodní úspěch.

Mezi **skladovými a průmyslovými areály** porotu nejvíce zaujal projekt **Urbanity Campus Tachov, budovy Beta a Gama**. Výrobně-skladový campus ve své kategorii zvítězil díky zdařilé rekonstrukci areálu, kde porota ocenila jak zlepšení kvality pracovního prostředí ve stávajících halách, tak i novou výstavbu budov, které splňují nejpřísnější ESG kritéria.

Druhou a třetí příčku obsadily projekty **Contera Park Ostrava D1** a **Panattoni Park Ostrov North.**

## Rezidenční projekty – nájemní bydlení poprvé mezi vítězi

Kategorii **Větších rezidenčních projektů** ovládla společnost **Trigema** a její projekt **Fragment**

### VÍTĚZOVÉ 25. ROČNÍKU BEST OF REALTY – NEJLEPŠÍ Z REALIT

**Administrativní centra:**
1. Masaryčka, Praha 1 (Penta Real Estate, Zaha Hadid Architects)
2. Port7, Praha 7 (Skanska Property Czech Republic, DAM architekti)
3. Organica, Ostrava (CONTERA Investment X, Schindler Seko architekti)

**Obchodní centra:**
1. OC Palác Pardubice (Palác Pardubice s.r.o., ESTE Design & Consulting)
2. JAVOR Centrum (Vifina Delta, KYZLINK ARCHITECTS)
3. OC Stará Boleslav (Traxial, VMS projekt)

**Hotely:**
1. Hotel THAYA (THAYA vinařství, Jakub Cigler Architekti)
2. Resort Český les – Aparthotel Železná (Apartmány Český les, Konceptual studio)
3. Apartmány Florián (OPBH DEVELOPMENT, MS architekti)

**Skladové a průmyslové areály:**
1. Urbanity Campus Tachov – budova Beta a Gama (URBANITY, Studio Komplits)
2. Contera Park Ostrava D1 (CONTERA Investment VIII., SPOT Architects)
3. Panattoni Park Ostrov North – budova B (Panattoni Czech Republic, Rotagroup)

**Rezidenční projekty většího rozsahu:**
1. FRAGMENT Karlín, Praha 8 (Trigema, QARTA Architektura, Black n' Arch)
2. Parvi Cibulka, Praha 5 (YIT Stavo, Jakub Cigler Architekti)
3. Jinonický dvůr, Praha 5 (CREDITAS Real Estate, MS architekti)

**Rezidenční projekty menšího rozsahu:**
1. La Vida residence (Pavel Rejchrt, under-construction architects)
2. U Kazínské skály (IBS-Rokal, Šafer Hájek architekti)
3. Domy Chomoutov, I. etapa (o'home, Martin Fröml, Andrea Stříbrná)

**Zvláštní cena poroty**
- Winternitzovy automatické mlýny (Pardubice)
- Císařské lázně (Karlovy Vary)

**Environmentální projekt roku**
- FRAGMENT Karlín, Praha 8

**Cena ARTN za přínos realitnímu trhu:**
- Jana Hrabětová

**Síň slávy:**
- Petr Palička, Penta Real Estate

Penta celebrated twice at this year's jubilee 25th annual Best of Realty awards. The **Hall of Fame** welcomed another esteemed member, **Petr Palička**, the long-time **Director of Penta Real Estate**, one of the most significant development companies in the Czech Republic. He has thus joined the ranks of respected personalities such as Radim Passer, Serge Borenstein, arch. Jakub Cigler, Robert Neugreschel and Tamir Winterstein, who have contributed significantly to the development of the real estate market.

From the best office projects, **silver** went to the **Port7** project from the developer Skanska and DAM architects, **bronze** was won by the **Organica** building in the centre of **Ostrava**, the developer and investor of which is Contera. The architectural design is the work of the local studio Schindler Seko.

## Shopping Centres, Hotels and Industrial Complexes

In the category of **Shopping Centres**, the jury awarded first place to the **Palác Pardubice** project. The jury was impressed by the investor's skill in the demanding and commercially successful reconstruction of the listed Brutalist building, the former Prior department store, and its connection with the existing Palác Pardubice shopping centre.

**Hotel THAYA** in Havraníky, which represents a modern concept of linking agricultural and food production with tourism, was awarded the highest rating in the **Hotels** category. It is a combination of the sensitive reconstruction of agricultural buildings and new designer buildings with accommodation capacities and a restaurant. In addition to the functional concept, the jury also appreciated its attractive architecture and commercial success.

From the **Warehouse and Industrial Complexes**, the jury was most impressed with the **Urbanity Campus Tachov** project, the **Beta and Gama buildings**. The production/warehouse campus won in its category thanks to the successful reconstruction of the complex, where the jury appreciated both the improvement of the quality of the working environment in the existing halls and the new construction of buildings that meet the strictest ESG criteria.

Hotel THAYA ▪ Developer: Vinařství THAYA ▪ Architect: Jakub Cigler Architekti – the winner in the Best hotel category

Second and third place went to **Contera Park Ostrava D1** and **Panattoni Park Ostrov North.**

## Residential projects – rental housing among the winners for the first time

The category of **Large Residential Projects** was dominated by **Trigema** and its **Fragment Karlín** project. It won the trophy for its exceptional architecture, high-quality workmanship, thoughtful details and smart technology for managing the whole building and the individual flats. The jury also appreciated the fact that the

FRAGMENT Karlín, Prague 8 ▪ Developer: Trigema ▪ Architect: Qarta Architektura & Black n' Arch – the winner in the Best residential project category

Urbanity Campus Tachov, budovy Beta a Gama ▪ Developer: Urbanity – vítěz kategorie Nejlepší průmyslový projekt

**Karlín.** Ten získal vítěznou trofej za výjimečnou architekturu, kvalitní zpracování, promyšlené detaily a inteligentní technologie řízení celého domu i jednotlivých bytových jednotek. Porota ocenila také fakt, že bytový dům dekorovaný uměleckými díly výtvarníka Davida Černého obohatil mapu Prahy o architektonický počin, který poutá pozornost obyvatel i návštěvníků české metropole.

**Fragment Karlín**, za nímž stojí **ateliér Qarta a studio Black n' Arch**, si zároveň odnesl i ocenění **Environmentální projekt roku.** Podle odborné jury je projekt nájemního bydlení příkladnou ukázkou využití inovativních řešení a komplexního přístupu k realizaci udržitelné rezidenční budovy. Budova plnohodnotně využívá také provozní BIM model.

V kategorii **Menší rezidenční projekty** zvítězil projekt **La Vida Residence**, a to především díky svému zcela netradičnímu a k přírodě přívětivému architektonickému pojetí. „Nájemní dům se střešní zahradou a živou zelenou fasádou je moderním osvěžením nové bytové výstavby nejen v intenzivně se rozvíjející lokalitě Hodkoviček, ale i v rámci celé Prahy," uvedla odborná jury.

FRAGMENT Karlín ▪ Developer: Trigema
Vítěz kategorie Nejlepší rezidenční projekt

**Zvláštní cena poroty** patří letos hned dvěma realizacím. V případě **Císařských lázní v Karlových Varech** porotce oslovila citlivá rekonstrukce památkově chráněného neorenesančního objektu, díky které vzniklo moderní prostředí pro pořádání kulturních i společenských akcí. Dále porotu zaujala renovace **Winternitzových automatických mlýnů v Pardubicích**, kde se podařilo odvážnou myšlenku rozsáhlé proměny brownfieldu na břehu řeky Chrudimky dovést do úspěšné realizace. Promyšlený rozvoj areálu Winternitzových automatických mlýnů ocenila porota jako vzorový příklad partnerství veřejného, soukromého a neziskového sektoru.

**Cenu „Award for Excellence"** udělila letos **Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Janě Hrabětové,** která se zasloužila o přínos realitnímu trhu prostřednictvím své redakční činnosti a kontinuálního rozvoje soutěže „Best of Realty" v předchozích letech.

Organizátorem a vyhlašovatelem prestižní soutěže Best of Realty je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – nezisková profesní platforma sdružující přes sto osobností ze všech oblastí trhu nemovitostí. Hlavními cíli asociace, která byla založena už v roce 2001, jsou zvyšování stability a transparentnosti nemovitostního trhu v ČR a také posílení renomé, úrovně vzdělávání a informovanosti v oboru Real Estate.

Winternitzovy automatické mlýny, Pardubice – Zvláštní cena poroty Best of Realty

La Vida Residence ▪ Investor: Pavel Rejchrt ▪ Architect: under-construction architects
The winner in the Best small residential project category

block of flats decorated with works of art by the artist David Černý enriched the map of Prague with an architectural achievement that attracts the attention of residents and visitors to the Czech capital.

**Fragment Karlín**, which the **studios Qarta** and **Black n' Arch** are behind, also took home the **Environmental Project of the Year** award. According to the expert jury, the rental housing project is an exemplary demonstration of the use of innovative solutions and a comprehensive approach to the implementation of a sustainable residential building. The building also makes full use of the operational BIM model.

**La Vida Residence** won in the category of **Small Residential Projects**, primarily due to its completely unconventional and nature-friendly architectural concept. "The block of flats with a rooftop garden and a live green façade is modern and refreshing among the new residential construction not only in the intensively developing locality of Hodkovičky, but also within the whole of Prague," specified the jury.

**This year, the Special Jury Prize** went to two projects. In the case of **the Imperial Spa in Karlovy Vary**, the jury addressed the sensitive reconstruction of the listed Neo-Renaissance building, which created a modern environment for organising cultural and social events. The jury was also interested in the renovation of **the Winternitz Automatic Mills in Pardubice**, where the bold idea of an extensive transformation of a brownfield on the banks of the Chrudimka River managed to lead to a successful realisation. The jury recognised the well-thought-out development of the Winternitz Automatic Mills complex as a model example of a partnership of the public, private and non-profit sectors.

Best of Realty is celebrating its 25th anniversary
Photo: Zdenka Klapalová, president of the ARTN

Císařské lázně, Karlovy Vary – the Special Jury Award

The "Award for Excellence" was awarded this year by the Association for Real Estate Market Development (ARTN) to Jana Hrabětová

The **"Award for Excellence"** was awarded this year by **the Association for Real Estate Market Development to Jana Hrabětová**, who contributed to the real estate market through her editorial activities and the continuous development of the "Best of Realty" awards in previous years.

The organiser and promoter of the prestigious Best of Realty competition is the Association for Real Estate Market Development (ARTN), a non-profit professional platform bringing together over a hundred personalities from all areas of the real estate market. The main objectives of the association, which was founded in 2001, are to increase the stability and transparency of the real estate market in the Czech Republic and also to strengthen the reputation, and the level of education and information in the field of Real Estate.

www.buildingworld.cz

BUILDING WORLD magazine


**Vydavatel – Publisher:**

BUILDING WORLD, s.r.o.
Slovinská 25
101 00 Praha 10
Tel.: +420 775 945 719
magazine@buildingworld.cz
www.buildingworld.cz

IČ: 27206076
Registrační číslo: MK ČR E 15733
Mezinárodní číslo série: ISSN 2464-5575

Periodicita: čtvrtletník
Vydání: prosinec 2023/December 2023
Distribuce: předplatné + direct mailing



**Bez souhlasu redakce nelze materiály z časopisu kopírovat ani dále publikovat.**
Za obsah inzerce a PR odpovídá inzerent.



**Redakce:**
**Editorial office:**

**redakce@buildingworld.cz**
**e.wankeova@buildingworld.cz**
Tel.: +420 775 945 719

Eva Wankeová
David Friday
Kristýna Ilek
Josefina Wankeová
Bram Winter
Jiří Lacina

**Grafický design:**
**Graphic design:**

Marek Filip – sazba
Josefina Wankeová – web design

**Obchodní oddělení:**
**Sales department:**

Director: Eva Wankeová
Tel.: +420 775 945 719
e.wankeova@buildingworld.cz
**obchod@buildingworld.cz**

Eva Hronová
Marek Matoušek
František Wanke
Tel.: +420 608 242 540

**Termín vydání:**
**Publication dates:**

Březen/March 2024
Červen/June 2024
Září/September 2024
Prosinec/December 2024

**Předplatné:**
**Subscription:**

**www.buildingworld.cz**
magazine@buildingworld.cz
4 vydání / 4 issues printed copy 1 000 Kč + DPH
4 vydání / 4 issues online copy 1 000 Kč + DPH
Tel.: +420 775 945 719

**Překlad:**
**Translation:**

Kent Christopher Kasha
Lenka Ulrichová

**Technická redakce:**
**Technical office:**

Blanka Valtrová


**Předplatné 2024/2025 | Subscription 2024/2025 online www.buildingworld.cz ▪ magazine@buildingworld.cz**

# PŘEDPLATNÉ/SUBSCRIPTION BUILDING WORLD MAGAZINE 2024/2025

**www.buildingworld.cz | magazine@buildingworld.cz**

## ROČNÍ PŘEDPLATNÉ BUILDING WORLD MAGAZINE (4 VYDÁNÍ / ROK) – MOŽNOSTI:

**A – TIŠTĚNÝ VÝTISK / Cena: 1 000 Kč + 12 % DPH**
**B – ELEKTRONICKÁ VERZE PRO 1 POČÍTAČ / Cena: 1 000 Kč + 12 % DPH**
**C – ELEKTRONICKÁ VERZE PRO 2–4 POČÍTAČE / Cena: 2 000 Kč + 12 % DPH**
**D – TIŠTĚNÁ + ELEKTRONICKÁ VERZE / Cena: 2 000 Kč + 12 % DPH**

Zvolenou možnost vepište vpravo do pole „TYP PŘEDPLATNÉHO“

**TYP PŘEDPLATNÉHO**

☐ A ☐ B ☐ C ☐ D

**Objednavatel / název společnosti:** .....

**Fakturační adresa:** .....

..... **IČ:** ..... **DIČ:** .....

**Jméno objednávající osoby:** .....

**E-mail objednavatele:** .....

**E-mail pro zaslání faktury:** .....

**Zasílací údaje:**

**Název společnosti:** .....

**Jméno adresáta / osoby:** .....

**Zasílací adresa:** .....

**E-mail pro zaslání online verze časopisu:** .....

**Objednávku zašlete na adresu: Building World s.r.o., Písecká 11, 130 00 Praha 3**
**Sken objednávky na e-mail: magazine@buildingworld.cz**
**Objednávka online: www.buildingworld.cz**

# Built for life

Jsme česká developerská a investiční skupina, která se zaměřuje na investice v oblasti komerčního developmentu v Česku a na Slovensku. Realizujeme a provozujeme síť průmyslových Contera Parků. Dále stavíme prvotřídní kancelářské projekty i maloobchodní nemovitosti v unikátních lokalitách. A nově se také pouštíme do rezidenčních projektů. Dokončené nemovitosti vkládáme do nemovitostních fondů, jejichž kompletní správu také zajišťujeme. V oblasti průmyslových nemovitostí tak například spolupracujeme s globální skupinou TPG RE.

## Industrial

Naše Contera Parky tvoří moderní, technologicky vyspělé a provozně efektivní logistické a výrobní budovy, které poskytují komplexní řešení jejich uživatelům.

## Retail

Při výstavbě obchodních prostor dodržujeme striktní postupy pro dosažení těch nejlepších možných řešení – šité přímo na míru našim klientům. V Contera Parku Říčany je to například nová budova Atrium, dále pak prodejní prostory v moderním business centru TERRA.

## Office

Mezidůležité pilíře našich developerských aktivit platí výstavba moderních kancelářských budov. Stavíme inteligentní a energeticky šetrné budovy, jako je třeba smart budova ORGANICA v Ostravě.

## Multifunkce

Začínáme ve městech budovat sítě flexibilních jednotek s vlastními showroomy, kancelářskými prostory i sklady, nabízející příjemné pracovní prostředí, obklopené zelení – tzv. Small Business Units. Tyto multifunkční business parky uvádíme na trh pod značkou CITYSITE a nyní je připravujeme v Bratislavě, Ostravě a v Říčanech u Prahy.

## Rezidence

Naše developerské aktivity nově rozšiřujeme o výstavbu rezidenčních projektů. Chceme lidem poskytnout kvalitní bydlení ve vyhledávaných regionech s dobrou infrastrukturou, dostupnými službami a pestrými pracovními příležitostmi.

www.contera.cz

CONTERA

OBCHODNÍ CENTRUM

# STROMOVKA

# ROZZÁŘENÉ VÁNOCE

a pohoda při výběru dárků

Veletržní 24, Praha 7

**centrumstromovka.cz**

LIDL · DATART · KRÁLOVSTVÍ HRAČEK BAMBULE · tescoma · SPORTISIMO · sinsay · CCC · pepco · DELMART · dm