

# Karlín Group je stále ve hře

## Karlín Group is still in the game

**Začátek roku bývá příležitostí k bilancování i k představení nových plánů i předsevzetí.**

**S**erge Borenstein, prezident skupiny Karlín Group s námi hovořil o jejím vývoji i dalších plánech.

**Nastaly po loňské změně názvu společnosti v Karlín Group další změny?**

Na úvod bych rád zdůraznil, že Karlín Group stále existuje, je ve hře a má nové projekty. V tisku se totiž objevily jeden či dva mylné články, podle nichž jsme skončili. Není to pravda. Filozofii firmy jsme přizpůsobili situaci. Jsme realisté, vnímáme, že je krize. V jejím důsledku se mění svět, a proto musíme i my změnit plány. Mění se prakticky všechno – banky, jejich úvěrové nástroje. Takže se musíme zařídit podle toho. Soustředili jsme se na vnitřní chod firmy, hledali jsme nový životní styl, nový způsob práce. Patříme mezi důležité vlastníky realit v Praze, hlavně v Karlíně, a museli jsme se odhodlat k prodeji části portfolia, abychom získali rezervy pro další činnost. A mohu-li užít terminologii dnes tak moderní estetické chirurgie – podstoupili jsme jakousi liposukci, jejímž výsledkem bylo zeštíhlení společnosti. Změnili jsme se, jsme štíhlejší, máme nové nápady. Ty se týkají rezidenčního i kancelářského developmentu a během několika měsíců je hodláme realizovat. Mimořádně, mezitím jsme dokončili projekt KEYSTONE, který bude oficiálně otevřen za pár týdnů. Již během výstavby byl prakticky celý pronajat a prodán. S přihlédnutím k současné situaci na trhu to právem považujeme za výjimečný úspěch.

**Říkal jste, že v důsledku krize se změnil svět. Jak tyto změny ovlivnily vaše klienty?**

Znamená to samozřejmě, že se změnili i klienti. Byli jsme zvyklí na mezinárodní společnosti, banky, které chtěly honosné, viditelné objekty s drahými moderními materiály. Dnes nechtějí nic výjimečného, jen dobře dostupnou lokalitu a účelné, úsporné prostory bez zbytečných nákladů. Zajímají je měsíční poplatky za energie a cena – to jsou současné priority. Zlaté časy jsou pryč, a to, o čem se nejvíc mluví, je úspornost. Chtěli bychom kombinovat úspornost a design, protože i šetrná budova může být hezká.

**Můžete být konkrétnější?**

Společně s firmou Ungelt jsme připraveni letos zahájit realizaci rezidenčního projektu na Rohanském nábřeží, v sousedství River Diamond, tedy u řeky. Jde o jednu z fází velkého projektu River Gardens, o názvu budovy zatím nebylo rozhodnuto, ale je to otázka nejbližší doby. S dokončením počítáme v roce 2013 a projekt by měl zahrnovat téměř 120 luxusních bytů. Říkáme-li luxusní, znamená to, že budou především kvalitní, velmi

praktické a architektonicky dobře řešené. Chceme maximálně zhodnotit veškeré naše zkušenosti z našich dosud realizovaných rezidenčních projektů. Architektem projektu je švýcarská společnost EM2N, která je podepsána i pod budovou KEYSTONE. Rovněž připravujeme dva projekty na pozemcích, které jsme prodali skupině pana Bakaly. Jde o rekonstrukci někdejší Karlínské haly a Šípkárny v Pernerově ulici. Společnost Karlín Group se Zdeňkem Bakalou spolupracuje na rekonstrukci a dostavbě těchto objektů jako manager projektu a využije tak své rozsáhlé zkušenosti s rozvojem Karlína. Stavební práce už byly zahájeny a revitalizované průmyslové haly by se měly stát sídlem mj. vydavatelství Economia a jednotlivých redakcí včetně Hospodářských novin. Celková rozloha bude kolem 17 000 m<sup>2</sup> administrativních ploch a konferenčních prostor. Architektonická přeměna hal byla svěřena ateliéru architekta Ricarda Bofilla, jenž pro Karlín Group realizoval několik projektů.

**Jak jste se shodli na projektu?**

Pan Bakala a pan Kok mají podobnou vizi o budoucnosti Karlína jako my. Zrekonstruované haly s dostavbou výrazně změně tvář této části Karlína k lepšímu. Karlín je dnes rozdělen Pobřežní ulicí na novou část (směrem řece) a starou (do vnitrozemí, pod Vítkov). Chceme, aby ožil, aby sem lidé nechodili jen do práce, ale aby z Karlína byla pulzující a přitažlivá část Prahy.

**Na co se chcete soustředit v blízké budoucnosti?**

Práce je dost. V současné době dokončujeme KEYSTONE, probíhají práce na rekonstrukci a dostavbě Karlínské haly a současně zahajujeme rezidenční projekt. Kromě kvalitní architektury a designu se chceme zaměřit na inteligentní, energeticky úsporné budovy – administrativní i obytné. Znamená to zvládnout nové technologie a na trh uvést nový produkt. Budou to pochopitelně budovy certifikované podle mezinárodních kritérií, ale chceme jít ještě dál, do rezidenční sféry přinést inovativní technologie a systémy, které se už celkem běžně užívají v kancelářských budovách. Není to nic nového, převratného, ale chceme, aby se takové vybavení stalo běžnou součástí našich bytů.

RED

**The beginning of the year tends to be an opportunity for balancing and introducing new plans and resolutions.**

**S**erge Borenstein, President at Karlín Group was talking with us about developments within the Karlín Group and their future plans.



**KARLÍN HALL**  
RICARDO BOFILL TALLER DE ARQUITECTURA

**Have there been any further changes after last year's change of the Karlín Group's name?**

To start with, I would like to point out that Karlín Group still exists and is still in the game and has new projects. But the press published one or two incorrect articles according to which we ceased operation. That isn't true. The company's philosophy was adjusted to the current situation. We are realists and are aware of the crisis. The world is changing as a result of that, so we also have to alter plans. Practically everything is changing – banks, their credit systems..., so we have to conform. We focused on internal operations and were looking for a new lifestyle and a new manner of work. We belong amongst the foremost real estate owners in Prague, especially in Karlín, and had to bring ourselves to selling part of our portfolio in order to obtain reserves for our future activities. If I may use the terminology of present day modern aesthetic surgery, we underwent a form of liposuction resulting in a slimming down of the company. We changed, we are slimmer and we have new ideas. Those relate to both residential and administrative development and we intend to realise them within several months. By the way, we meanwhile completed the KEYSTONE project, which will be inaugurated in a few weeks. The whole project was completely already both leased and sold during construction. Taking into consideration the current situation in the market, we rightly consider this to be an exceptional success.

**You said that the world has changed due to the crisis. How did these changes affect your clients?**

This naturally means that clients have also changed. We were used to international companies and banks that required opulent and visible buildings with expensive modern materials. Today, they don't want anything exceptional apart from a well accessible location and effective and economical premises without any additional unnecessary costs. They are interested in monthly energy fees and the price – those are current priorities. The good

times have gone and what is now the mostly spoken topic is energy efficiency. We would like to combine efficiency with design because an energy efficient building can also look attractive.

**Can you be more specific?**

This year, we are prepared with the company Ungelt, to commence the realisation of a residential project at Rohanské nábřeží, within the vicinity of River Diamond, being by the river. It is one of the phases of the large project of River Gardens. The name of the building hasn't been decided on yet but will be forthcoming shortly. We expect to complete the project in 2013 and this should include approximately 120 luxurious apartments. When we say luxurious, it means that they will be of a particularly high quality, very practical and well designed from an architectural point of view. We want to evaluate our experience with all of our previously completed residential projects. The architect of the project is the Swiss company EM2N, which is also responsible for the KEYSTONE building. We are also preparing two projects on land that we sold to Mr. Bakala's group. This is the reconstruction of the former Karlín Hall and Šípkárna in Pernerova Street. The Karlín Group co-operates with Zdeněk Bakala on the reconstruction and completion of these buildings as project manager and can therefore utilise its considerable knowledge from the development of Karlín. Construction work has already been commenced and the revitalised industrial halls should, amongst others, become the seat of publishing house Economia and its individual editorial offices, including Hospodářské noviny. The total area will cover approximately 17,000 sq m of administrative and conference premises. The architectural transformation of the halls was assigned to Ricardo Bofill Taller de Arquitectura who has already realised several projects for the Karlín Group.

**How did you manage to agree on the project?**

Mr. Bakala and Mr. Kok have similar visions as we do about Karlín's future. The reconstructed halls and new constructions will considerably change the appearance of this part of Karlín for the better. Karlín is today divided by Pobřežní Street to the new part – towards the river – and the old part – inland, under Vítkov. We want it to 'liven up' and for people to not only come here for work. We want Karlín to become a pulsating and attractive part of Prague.

**Is that what you want to focus on in the near future?**

There is a lot of work. We are currently completing KEYSTONE, work is being carried out on the reconstruction and completion of Karlín hall and we are also commencing a residential project. Aside from quality architecture and design, we also want to focus on intelligent and energy efficient buildings – both administrative and residential. This means having to manage new technologies and to bring a new product onto the market. Those will be buildings certified by international criteria and we even want to take this even further and come up into residential projects with some innovative technologies and systems that are already used in administrative buildings. This is nothing new or revolutionary, but we want them to become a usual part of our apartments.

RED