

GRINITY NA VLNĚ RŮSTU: Od nových služeb až po mega projekty

Budoucnost je v inovacích a technickém poradenství, zdůrazňují manažeři Grinity



Ikonické stavby, jako Masaryčka, Roztyly Plaza nebo připravovaná Vltavská filharmonie, která změní obraz Prahy v metropoli kultury 21. století, ale také luxusní rezidence Metropolis v bratislavském downtownu či moderní výrobní závod švédské automobilky Volvo v Košicích. To je jen krátký výčet z miliardových projektů a investic, na kterých se podílí stavebně konzultační společnost Grinity, jeden z lídrů oboru s více než 20letým know-how v oblasti projektového managementu a technického poradenství, transakčních služeb, sustainability služeb a energetické optimalizace budov. Jaké výzvy a příležitosti přinesl uplynulý rok? O aktivitách, plá-

nech i nových trendech hovoříme s jednatelem a spolumajiteli společnosti Grinity Zdeňkem Trejbalem a Pavlem Čermákem.

Společnost Grinity oslavila v dubnu 2. výročí pod novou značkou. Jak se vám dařilo plnit strategické cíle v období výzev, se kterými se realitní a stavební trh potýká v kontextu vysokých úrokových sazeb? Jak hodnotíte z vašeho pohledu uplynulý rok?

PČ: I přesto, že to byl rok nestandardní a v realitním i stavebním businessu obtížný, pro nás dopadl nad očekávání dobře. Splnili jsme stanovené finanční cíle a rostli jsme prakticky ve všech segmentech, a to navzdory zpomalení ve

stavebnictví. Už předloni jsme představili nové služby zaměřené na technické poradenství reflektující vývoj trhu, v nichž vidíme budoucnost. A další rok nám dal plně za pravdu. Stávající portfolio projektů jsme rozšířili o nové zakázky jak od stávajících, tak nových – zejména lokálních klientů. Podařilo se nám dokončit bezmála 400 projektů a zakázek z České republiky a téměř 70 ze Slovenska.

ZT: Rostli jsme i jako tým, který dnes tvoří více než 130 expertů nejrozumnějších stavebně-technických profesí. Z určitého nadhledu tak vnímám další posílení pozice Grinity na trhu – především jako technického konzultanta a spolehlivého a profesionálního partnera.

Setkáváme se v nově zrekonstruovaných kancelářích Grinity. Souvisí tento krok právě s rozšířením týmu?

PČ: Je to tak. Na klienty dnes čeká moderní designová recepce se vstupem přímo z hlavní budovy Bredovského dvora. Vytvořili jsme také centrální meetingový hub, kde se setkávají všichni naši zaměstnanci. Grinity je společnost, která stojí na spolupráci. Výsledky naší práce nejsou dílem jednotlivce, ale efektivní spolupráce všech týmů, které dnes mohou díky hubu sdílet své myšlenky, nápady a zkušenosti v moderním tvůrčím prostředí, které je živnou půdou pro inovace.

Posílili jste také objem zakázek. Jak se změnila poptávka?

ZT: Vedle tradičních služeb vážících se k projektovému managementu, kde pracujeme na řadě významných staveb, vzrostla poptávka po našich službách v sektoru Sustainability, ESG a EU



Pavel Čermák, jednatel a spolumajitel společnosti Grinity



Zdeněk Trejbal, jednatel a spolumajitel společnosti Grinity

GRINITY ON A WAVE OF GROWTH: From new services to mega projects

The future lies in innovation and technical consultancy, highlight the managers of Grinity

Iconic buildings, such as Masaryčka, Roztyly Plaza or the Vltava Philharmonic currently under preparation, which is transforming Prague's image into a city of 21st century culture, as well as the luxurious Metropolis residences in downtown Bratislava or the modern production plant of the Swedish automobile company Volvo in Košice. This is just a short list of the billion-crown projects and investments in which the construction consultation company Grinity is involved as one of the leaders of the industry with more than 20 years of know-how in the field of project management and technical consultancy, transactional services, sustainability services and the energy buildings optimization. What challenges and opportunities did the past year bring? We talked to the executives and co-owners of Grinity, Zdeněk Trejbal and Pavel Čermák, about its activities, plans and new trends.

Grinity celebrated its 2nd anniversary under its new brand name in April. How did you manage to meet your strategic goals during the challenges facing the real estate and construction market in the context of high interest rates? How would you evaluate the past year from your perspective?

PČ: Even though it was an unconventional and difficult year in the real estate and construction business, it turned out far better than we expected. We met the financial targets we set for ourselves and have grown in virtually all segments despite the slowdown in construction. We already introduced new services the year before last, focused on technical consultancy reflecting the market developments in which we saw the future. And the following year proved we were right. We have expanded our project portfolio with new projects from both existing and new clients, especially local ones. We have managed to complete nearly 400 projects from the Czech Republic and almost 70 from Slovakia.

ZT: We have also grown as a team, which now consists of more than 130 experts of various construction and technical professions. From a particular perspective, I have perceived the further strengthening of Grinity's position on the market, especially as a technical advisor and a reliable and professional partner.



Masaryčka, Prague 1 ■ Developer: Penta Real Estate ■ Grinity: LEED Platinum certification

We are meeting in Grinity's newly refurbished offices. Is this step related to the team expansion?

PČ: That is correct. A modern designer reception with access directly from the main building of Bredovský dvůr now awaits our clients. We have also created a central meeting hub where all our employees can get together. Grinity is a company that is founded on cooperation. The results of our work are not due to any single individual but to the effective cooperation of all the teams. Thanks to the hub, teams can now share their thoughts, ideas and experiences in a modern creative environment, which is fertile ground for innovation.



Via Una, Praha 1 ■ Multifunkční budovu na hlavní pražské nákupní třídě získala od investora Commerz Real společnost Trinity Bank ■ Grinity: Technické Due Diligence, transakční poradenství

ZT: Úspěch Grinity v oblasti transakčního poradenství přičítáme také rozšíření služeb technicko-právního poradenství. Na mnoha akvizicích jsme vedle technického a environmentálního Due Diligence zajišťovali nově i **technicko-právní Due Diligence a smluvní poradenství** naším interním týmem. Poskytovali jsme tedy klientům komplexní transakční služby. V oblasti technicko-právní problematiky disponujeme mnohaletým know-how a stavíme na zkušenostech oddělení Contract Solutions, které se věnovalo po dobu dvou dekad právnímu vypořádávání významných sporů (tzv. claimů) v oblasti dopravních staveb. Nyní na tyto zkušenosti navazujeme a poskytujeme tyto služby i dalším investorům a klientům.

Jaké faktory aktuálně podle vás nejvíce ovlivňují realitní trh?

PČ: Trh se stále potýká s vysokými **úrokovými sazbami**, které zdražují projektové financování a limitují jak objem stavební produkce, tak objem investic do nemovitostí. Zásadní problematikou je určitě **odliv zahraničního kapitálu**. Nejen investice, ale i development se nicméně naučily tuzemské společnosti financovat a realizovat pomocí nejrozličnějších fondových struktur a privátních zdrojů, což je pro náš trh skvělá zpráva. Velkou výzvu do budoucna pak vytyčuje nejnovější EU legislativa v oblasti udržitelnosti, resp. **ESG, EU Taxonomie a povinného nefinančního reportingu**.

Jak konkrétně se tato problematika promítá v realitním sektoru a jakou podporu Grinity klientům poskytuje?

PČ: Celoevropská směrnice o nefinančním výkaznictví, která se dotýká stále více společností, podnítila růst zájmu o udržitelnost, cirkulární ekonomiku a sociální dopady podnikání. V oblasti nemovitostí se proto intenzivněji sleduje např. hospodaření s energiemi, vodou nebo odpady, způsob využívání stavebních materiálů i dopady projektů na životní prostředí. Klientům nabízíme poradenství, které má oporu v dlouho-

Taxonomy, ale také v oblasti energetické optimalizace budov. Udržitelnost se stává v celé Evropě stále významnějším tématem, které ve své strategii zohledňují banky, investoři a investiční fondy, developeři, ale i nájemci. Pokud budova není energeticky efektivní a nesplní stanovené udržitelné parametry, bude jen obtížně získávat financování či refinancování, a bude se také potýkat s poklesem zájmu o pronájem. Což se týká především budov, které jsou více než 5–10 let staré. Takových budov jsou přitom stovky. A naší rolí je nacházet technická řešení, jak parametry těchto objektů či portfolií optimalizovat tak, aby byly i v budoucnu na trhu konkurenceschopné a dlouhodobě udržitelné.

Váš tým se rozrostl rovněž na Slovensku. Jaké nové služby zde nabízíte?

PČ: V Bratislavě jsme loni vytvořili nový tým Sustainability, který navazuje na úspěchy pražského týmu Lenky Matějíčkové čítajícího více než 45 konzultantů. Jestliže v ČR dlouhodobě držíme v tomto sektoru vysoký tržní podíl, klademe si za cíl být jedničkou i na slovenském trhu, který nyní dynamicky roste. Další tým Grinity na Slovensku vznikl v souvislosti s prestižní zakázkou, již je výstavba nového rozsáhlého závodu švédské **automobilky Volvo v Košicích**.

Grinity si už tradičně drží silnou pozici i v oblasti transakčního poradenství. Investiční objemy ale loni v celé Evropě významně klesly. Ovlivnilo to vaše aktivity?

PČ: Loňský rok byl spojený s poměrně dramatickým propadem investic. Navzdory tomu se nám podařilo dosáhnout 80 % předcovidových (rekordních) hodnot, což považujeme za velký úspěch. Chybějící zahraniční kapitál v Česku z velké části nahradili tuzemští investoři a české fondy. Tým Grinity se podílel například na prodeji pražské budovy **Via Una Na Příkopě**, což je největší loňská investiční transakce v kancelářském sektoru, již realizoval český investor Trinity Bank. Významně vzrostl také podíl investic v rezidenčním sektoru, kde jsme stáli na straně kupce opět u dvou největších transakcí: akvizice **300 nájemních bytů** společnostmi **Kooperativa pojišťovna (VIG) a Dostupné bydlení České spořitelny** od skupiny Sekyra Group, nebo nákupu **bytového portfolia** Dostupným bydlením České spořitelny od developera **FINEP**. Opakovaně také pracujeme na **portfoliu Residomo** čítajícím přes **40 000 bytů**, které bylo dominantní akvizicí roku 2020. Pro společnost **Heimstaden** jsme nyní zajišťovali technické Due Diligence pro potřeby refinancování.



Roztyly Plaza, Praha 11 ■ Developer: Passerinvest Group ■ Grinity: Projektový management, cenový management, technický dozor nad kvalitou, certifikace BREEAM In-use, příprava a řízení fit-outu hlavního nájemce budovy společnosti SCS Software

dobé praxi, a labyrintem mnohdy chaotických požadavků EU je provedeme efektivně, bez patosu tzv. greenwashingu. Nad energetickou efektivitou budov se nyní vlastníci a developeři zamýšlejí už v přípravné fázi projektů. U stávajících nemovitostí si ale kladou otázku, jakým způsobem a s jakou investicí budovu účinně optimalizovat. Je přitom důležité řídit se nejenom požadavky povinného reportování, ale přihlídnout i k ekonomické návratnosti a proveditelnosti jednotlivých opatření, aby výsledné řešení bylo smysluplné a přineslo nejen formální, ale skutečně hmatatelné zefektivnění provozu. Faktor udržitelnosti je také navíc stále významnějším kritériem i pro valuaci nemovitostí.

Začínají se již developeři a investoři na nové požadavky EU připravovat?

ZT: Investoři, developeři i fondy vnímají problematiku udržitelnosti velmi zodpovědně a je stále více těch, kteří již optimalizaci svých budov a portfolií začali aktivně řešit. V řadě případů jsou navíc rozkročeni napříč několika segmenty – od maloobchodu, přes kanceláře, logistiku, až po rezidence.

Příkladem může být český **investiční fond Fidurock**, pro který Grinity zajišťuje služby ESG konzultanta na portfoliu čítajícím **11 retail parků v regionech a 16 bytových domů v Praze**. Naše role přitom spočívá v přípravě ESG strategie, energetické optimalizaci stávajících budov s cílem dosažení vyššího hodnocení PENB (průkazu energetické náročnosti budov) a současně návrhu standardů pro budoucí development, včetně analýzy a výpočtu uhlíkové stopy.

PČ: Dalším z našich významných klientů je např. **společnost Mint Investments**, pro kterou poskytujeme poradenské služby s cílem maximálně technicky a energeticky optimalizovat celé portfolio. Součástí našich služeb bylo technické Due Diligence při akvizici a následný návrh energetické optimalizace včetně stanovení návratnosti zvoleného řešení a vytvoření energetického modelu budovy. Portfolio MINT zahrnuje vedle kancelářů i retailové nemovitosti a vyšší stovky nájemních bytů. Současně klienta podporujeme i v rámci jeho developmentu – konkrétně při řízení výstavby **luxusního rezidenčního projektu Metropolis** v bratislavském downtownu s 292 byty v prémiovém standardu.

Můžeme si připomenout i některé dokončené projekty z portfolia Grinity?

ZT: K mimořádným stavbám, na nichž jsme se podíleli, patří určité **Masaryčka** – projekt, který vznikl na brownfieldu v okolí Masarykova nádraží a vnesl novou kvalitu do každodenního života centra Prahy, které dozná v budoucnu zásadních architektonických změn. Významným benefitem projektu byl také udržitelný přístup při navrhování i vlastní výstavbě, jehož výsledkem je nejvyšší stupeň certifikace LEED Platinum. Dalším významným projektem je budova **Roztyly Plaza** našeho dlouholetého klienta Passerinvest Group. Budova, která byla slavnostně otevřena před několika týdny, je jedinečná nejen svým designem, ale také kombinací špičkových technologií a výjimečného pracovního prostředí. U projektu jsme stáli od samého počátku, tedy více než 7 let: počínaje komplexním technickým poradenstvím, přes projektový a cenový management, technický dozor nad kvalitou, až po certifikaci BIU (BREEAM In-Use), včetně přípravy a řízení fit-outu hlavního nájemce budovy – společnosti **SCS Software**. Naše spolupráce v současné době **pokračuje dalšími dvěma projekty**: jeden vstoupil do fáze realizace nedávno a druhý by měl brzy následovat.

PČ: Z připravovaných projektů je jednoznačně tím nejvíce prestižním **Vltavská filharmonie**, budoucí dominantu velkého rozvojového území Bubny-Zátory a jedna z největších investic hlavního města Prahy v oblasti kultury; jedinečná budova s unikátní světovou architekturou a špičkovými akustickými i technickými parametry, která vzniká v Praze přibližně jednou za 100 let. A je nám ctí, že můžeme být u přípravy takto výjimečné stavby.

Pracujete i na dalších stavbách pro veřejný sektor?



Vltavská Filharmonie, Praha 7 ■ Developer: Pražská developerská společnost ■ Investor: Hlavní město Praha
Architekt: BIG

ZT: Z dopravních staveb stojí určitě za pozornost projekt **brněnského hlavního nádraží**, které bude impulzem proměny rozsáhlého brownfieldu v jižním centru Brna. Rád bych zmínil i úspěšné ukončení realizace stavby **multifunkčního fotbalového stadionu v Hradci Králové**, který dnes jako první a zatím jediný v ČR a na Slovensku splňuje podmínky pro pořádání zápasů UEFA. A jsme přesvědčeni o tom, že toto know-how, na kterém jsme se podíleli s našimi partnery z Německa, bude inspirací pro další česká a slovenská města.

Patrně největším aktuálním projektem Grinity je závod švédské automobilky Volvo v Košicích, který jsme již krátce zmínili. Co znamená taková stavba pro slovenskou ekonomiku a co pro vás?



Závod Volvo na výrobu elektromobilů poblíž obce Valaliky v Košickém regionu představuje jen v první etapě plochu 346 000 m² ■ Ilustrační fotografie: BW

PČ: Projekt výstavby automobilky **Volvo Car Corporation** je největší přímou zahraniční investicí na Slovensku v posledních letech, která bude mít obrovský multiplikační efekt pro celou tamní ekonomiku i rozvoj celého košického regionu. Ať už se jedná o vznik nových pracovních příležitostí, rozvoj infrastruktury, služeb i rezidenční výstavby, která bude sloužit zaměstnancům Volva i jeho subdodavatelům, jejichž závody v okolí vyrostou. Pro Grinity se jedná o další mimořádný projekt, jímž navazuje na výstavbu závodu Jaguar Land Rover v Niře, který byl uveden do provozu v roce 2017. Samotný závod Volvo na výrobu elektromobilů poblíž obce **Valaliky** bude ještě větší (**280 ha**) a bude zahrnovat několik stavebních etap v řádu stovek tisíc m². Jen **první fáze** představuje **346 000 m²** zastavěné plochy. Výstavba byla zahájena v květnu loňského roku a **na léto 2025 je naplánováno zahájení testovací výroby první etapy** s předpokládanou kapacitou 250 000 vozů ročně. Grinity je hlavním technickým konzultantem společnosti Volvo a na starosti má kompletní projektový management závodu, včetně cenového managementu, řízení kvality, H&S managementu, Scheduling managementu a dvou certifikací – LEED a WELL. Po kompletním dokončení půjde o historicky největší závod svého druhu na Slovensku. Ziskáváme tak v automobilovém sektoru další unikátní zkušenost a věříme, že i v budoucnu bude Grinity pro zahraniční investory první volbou.

and so far the only one in the Czech Republic and Slovakia to meet the conditions for holding UEFA matches. And we are convinced that this know-how, in participation with our partners from Germany, will be an inspiration for other Czech and Slovak cities.

Grinity's biggest current project is the plant of the Swedish car manufacturer Volvo in Košice, which we have already briefly mentioned. What does such a building mean for the Slovak economy and what does it mean for you?

PC: The Volvo Car Corporation's project has been the largest direct foreign investment in Slovakia in recent years, and will have a huge multiplier effect on the whole economy and the development of the entire Košice region. Whether it is the creation of new job opportunities or the development of infrastructure, services and residential construction, which will serve both Volvo employees and its subcontractors, whose plants will be going up in the vicinity. For Grinity, this is another extraordinary project that follows in the footsteps of the construction of the Jaguar Land Rover plant in Nitra, which was put into operation in 2017. The Volvo electric car plant near **Valaliky** will be even larger (**280 ha**) and include several construction stages in hundreds of thousands of m² of space. **The first phase** alone represents **346,000 m²** of built-up area. Construction began in May last year, and **the test production of the first stage is scheduled to begin in 2025** with an estimated capacity of 250,000 vehicles per year. Grinity is Volvo's chief technical advisor and is in charge of the complete project management of the plant, including cost management, quality management, H&S management, scheduling management and two certifications – LEED and WELL. Once finished, Volvo will be the largest factory of its kind in Slovakia. Thus, we are getting another unique experience in the automotive sector and believe that Grinity will be the first choice for foreign investors in the future.