



RC Europe expanduje na trzích střední a jižní Evropy



Miloslav Hartman, spolumajitel společnosti RC Europe

Developerská a investiční společnost RC Europe rozšiřuje své aktivity ve střední a jižní Evropě. V České republice, Rumunsku a v Srbsku, kde již realizovala více než stovku komerčních staveb či retail parků, expanduje rovněž v kancelářském a rezidenčním sektoru. V hledáčku má i projekty moderních apartmánů v přímořských letoviscích v Chorvatsku. Portfolio, které firma spravuje a vlastní, chce letos téměř zdvojnásobit. Aktuálně rozvíjí napříč sektory přes 20 projektů ve čtyřech zemích. O perspektivách jednotlivých trhů i plánech do budoucna hovoříme s Janem Prokopem a Miloslavem Hartmanem, zakladateli a majiteli RC Europe.

Jaký byl pro společnost RC Europe loňský rok?

MH: Významným milníkem byla především změna korporátní identity skupiny, v rámci níž byly



Jan Prokop, spolumajitel společnosti RC Europe

sjednoceny původní pobočky v České republice, Rumunsku, Srbsku i Chorvatsku pod jednotnou značku RC Europe. Současně získaly nový název také některé naše projekty – portfolio nákupních parků ve všech zemích dnes rozvíjíme pod názvem Nest, komerční a administrativní objekty, které vlastníme a spravujeme v centrálních lokalitách zejména v Rumunsku, nesou nově název Central.

JP: Loňský rok byl pro skupinu jedním z neúspěšnějších v historii. Do stávajícího portfolia jsme připojili celkem 9 nemovitostí a na 21 dalších projektech, které jsou rozprostřeny na všech našich klíčových trzích, dnes intenzivně pracujeme.

Jaké projekty jste loni dokončili? Co chystáte letos?

MH: Rostli jsme dynamicky ve všech segmentech. V dubnu jsme dokončili náš pilotní projekt nájemního bydlení v ČR – RC Apartments Brno se 67 byty,

kde se nám daří i díky lukrativní poloze v centru města držet konstantní obsazenost na 97 %. Tzn. jde o velmi úspěšný produkt a právě v oblasti nájemních bytů vnímáme významný rozvojový potenciál i do budoucna.

V současnosti dáváme na trh projekt Rezidence Fanderlíkova v Prostějově, který má kapacitu cca 140 bytů, z nichž zhruba polovina je určena k pronájmu a polovina k prodeji. Výstavbu zahájíme ještě letos. Ve stádiu příprav jsou aktuálně další projekty podobného charakteru v Brně nebo ve Zlíně, ale také například v centru Bukurešti (200 bytů).

JP: Pokračujeme také v rozvoji sítě nákupních parků, který je generován především rostoucími expanzními plány retailerů, stávajícím ekonomickým boomem a s tím spojeným růstem spotřebitelské poptávky. Loni jsme otevřeli dva retail parky v České Republice (v Letovicích a ve Vyškově), a další v Rumunsku (Nest Dorohoi) a v Srbsku (Nest Kraljevo). Na letošek máme připraveno 6–8 nových projektů (mimo jiné v Uherském Hradišti a Bohumíně), ale především v Srbsku, kde není trh ještě saturován a pro řadu globálních maloobchodníků a řetězců je tak velmi atraktivní.

MH: V letošním roce hodlá naše skupina podniknout i další významný krok ve svém rozvoji a vzhledem k příznivé odezvě trhu plánujeme část našich projektů financovat pomocí externích zdrojů, které hodláme získat emisí korporátních dluhopisů.

Loni jste realizovali i nové akvizice... Můžete některé připomenout?

MH: Pokud se týká výnosových aktiv, rozšířili jsme především naše portfolio administrativních budov, kam přibýly dvě nemovitosti v Rumunsku – Central Drobeta Turnu Severin a Central Pitesti, a dále dvě nemovitosti v Česku – historická budova RC Palace v centru Brna, která je dnes plně pronajátá, a Central Vyškov, kam plánujeme přemístit svou stávající středoevropskou centrálu. Budovu čeká v brz-



have six to eight new projects planned for this year, including in Uherské Hradiště and Bohumín, though primarily in Serbia, where the market is not yet saturated and thus it is very attractive for many global retailers and chains.

MH: This year our group intends to take another important step in its development and, in light of the positive response from the market, we are planning to finance part of our projects using external resources, which we intend to get by issuing corporate bonds.

Last year you also made some new acquisitions... Can you mention some of them?

MH: As far as yield assets are concerned, we primarily expanded our portfolio of office buildings, with two new properties in Romania (Central Drobeta Turnu Severin and Central Pitesti) and another two properties in the Czech Republic: the historic RC Palace building in the centre of Brno, which is already fully leased, and Central Vyškov, where we are planning to relocate our Central European headquarters. The building will be undergoing extensive reconstruction and modernisation in the near future, after which we will offer the remaining space to local companies for lease.

You are preparing a large project in the office sector in Bucharest. Could you briefly introduce it? What architects are you working with?

MH: We are planning to build the "Arc" office project in the centre of Bucharest with an area of about 30,000 m², which is one of the most significant in the portfolio. The name embodies both the exposed site next to a bridge, which is an important landmark and one of the city's key traffic arteries, but also a strong position for the project on the market and its modern architecture, which we put a great emphasis on. It is a class A building in a prime location – 150 metres from a metro station and 300 metres from the main train station, next to a six-lane road, which means it has excellent visibility and accessibility.



ARC Office Center Bucharest (Romania) – under development • Developer/Investor: RC Europe • Architect: Epstein Architects

JP: The architectural design is the work of the multinational Epstein atelier, based in New York, whose projects you can find not only in the USA, but also in several projects in Central Europe, for instance in Poland. But it has long been established in Romania, as well, where it has many successful implementations and beautiful buildings, primarily in the office sector. We are currently in the final phase of the zoning and planning decision, where we have obtained a positive opinion, and so we are entering into the first tenders of potential foreign and local tenants and firms.

In Romania you are expanding in the residential area, as well. What is the demand for rental housing on the market there?

JP: These days Bucharest is going through huge developments and all kinds of people are coming here from the regions to work, as are specialists and managers from abroad. That means the leasing market is on the rise and it even works better than in Prague, for example. The fact that Romanians have a different relationship to housing than Czechs is a huge factor, and they do not see ownership as a necessary standard. Plus the mortgage market here is not in such good condition and so it is not all that easy to get your own flat.

MH: The strength and great added value of the

project on which we are working is the locality in a frequented business destination, less than a 15 minute walk from the high-rise landmarks of the Floresca office district, where around 100,000 people are working now. So if we put roughly 200 smaller flats on the market, we can expect a high demand both from locals, and from employees who now have a difficult commute to the city.

You are currently operating in the Czech Republic, Romania, Serbia and Croatia. In which country do you see the greatest development potential?

MH: Each market has its advantages and specific characteristics and thus we place an emphasis on a different segment in each country. In the Czech Republic we particularly see the future (in addition to retail) in rental housing, which is a segment that has long been underdeveloped and demand far outstrips supply; in Romania we are also developing, along with residences and the network of retail parks, the office sector, which has huge potential here in light of the market dynamic, while in Serbia, where the purchasing power is currently rising and the market is not yet saturated, we are focusing exclusively on the development of retail parks and retail projects for the time being.



RC Apartments Brno – pilotní projekt nájemního bydlení v ČR dokončený v dubnu 2017 ■ Developer/Investor: RC Europe

má vzhledem k dynamice trhu obrovskou perspektivu, zatímco v Srbsku, kde dnes roste kupní síla a trh není dosud saturován, se zaměřujeme zatím výhradně na development nákupních parků a maloobchodních projektů.

Jaké aktivity plánujete na trhu Chorvatska?

JP: V Chorvatsku, které je především vyhledávanou rekreační destinací, plánujeme projekty

luxusních apartmánů v přímořských oblastech Jadranu. Po zhruba roční analýze dnes máme na stole čtyři lokality a v jednom případě, kde je pozemek skutečně jedinečný, již finalizujeme jednání o smlouvách a konkrétních podmínkách akvizice. Měl by zde vzniknout exkluzivní resort, zaměřený primárně na západoevropskou klientelu – naše vlajková loď v segmentu hospitality... MH: Paralelně pracujeme na vizuální podobě pro-

jektu. Vybrali jsme zhruba desítku renomovaných ateliérů, které jsme oslovili formou architektonické soutěže, a v průběhu dubna/května bychom chtěli projekty vyhodnotit a zvolit vítězný koncept.

Jaké je aktuální rozložení investic RC Europe v jednotlivých segmentech a zemích?

MH: V současné době je naším dominantním trhem s více než polovičním podílem (52 %) Rumunsko, 36 % našich investic je koncentrováno v České republice a zhruba 12 % v Srbsku. Pokud se týká jednotlivých segmentů, tvoří dnes 61 % portfolia kancelářské nemovitosti, 21 % retail, 13 % rezidenční projekty a 6 % objekty zdravotní péče.

Jaká je vaše vize rozvoje společnosti v příštích letech?

JP, MH: V každé zemi dnes disponujeme silným a zkušeným týmem v oblasti projektové přípravy i pronájmů a prodeje, který těží z více než 10 let zkušeností. Nebráníme se tak ani novým výzvám, ať již je to zmíněná oblast hospitality, nebo sektor logistiky, pro něj jsou v jižní Evropě ideální podmínky, např. ve spolupráci s partnerem, který má v oboru globální know-how. Naš potenciál ale vidíme především v rezidenčním sektoru, kde je naší ambicí mít v horizontu zhruba tří let ve správě kolem 1 000 nájemních bytů. Současně chceme expandovat i v segmentech, kde jsme již etablovaní, tzn. rozvoji kancelářských a maloobchodních nemovitostí. Naším cílem je posun od projektů střední velikosti k těm skutečně velkým a vytvoření diverzifikovaného portfolia, kde bude zastoupen v ideálním případě z 1/3 retail, 1/3 rezidence a 1/3 kancelářský sektor. Tzn. budování stabilní platformy, která je rezistentní vůči otřesům trhu a udržitelná i v dlouhodobém horizontu napříč segmenty i regiony.

Podíl všech investic v jednotlivých zemích



Zdroj: RC Europe

RC Europe - Celkové rozložení investic

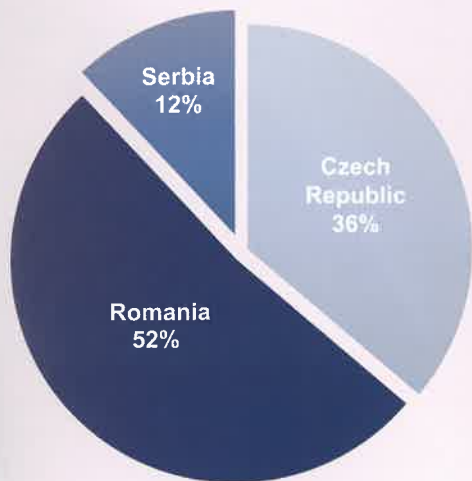


Zdroj: RC Europe

RC Europe
 Nádražní 238/7, 682 01 Vyškov
 Tel.: +420 545 213 781
 e-mail: info@rceurope.cz
www.rceurope.cz

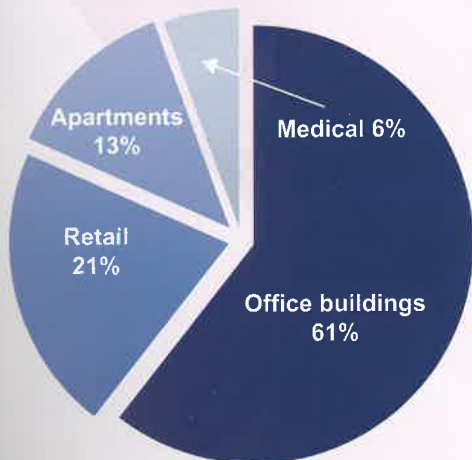


Total investment volume by countries



Source: RC Europe

Total investment volume by sectors



Source: RC Europe

What activities are you planning on the Croatian market?

JP: In Croatia, which is primarily a popular recreational destination, we are planning luxury apartment projects in sea-side areas on the Adriatic Sea. After roughly a year of analysis, we now have four localities on the table and in one case, where the plot of land is truly unique, we are finishing up nego-



Office Building Craiova – Office Center (Romania) ■ Investor: RC Europe

tiations on contracts and on the specific conditions of acquisition. An exclusive resort, focused primarily on a Western European clientele, should be going up here, our flagship in the hospitality segment...

MH: We are working in parallel on the visual appearance of the project. We have chosen roughly ten renowned ateliers that we have approached in the form of an architectural competition and during the course of April/May we would like to evaluate the projects and choose the winning concept.

What is the current distribution of RC Europe's investments in the individual segments and countries?

MH: At the current time Romania is our dominant market with more than half the share (52 %), 36 % of our investments are concentrated in the Czech Republic and roughly 12 % in Serbia. As far as the individual segments are concerned, 61 % of the portfolio today is comprised of office properties, 21 % retail, 13 % residential projects and 6 % healthcare buildings.

What is your vision for the development of the company in the coming years?

JP, MH: Today we have a strong and experienced team in each country in the area of project prep-

aration and leasing and sales, which draws on more than 10 years of experience. Thus we are open to new challenges, whether in the aforementioned area of hospitality or in the logistics sector, for which there are ideal conditions in Southern Europe, for example in cooperation with a partner who has global know-how in the field. But we primarily see our potential in the residential sector, where our ambition is to have 1,000 rental flats under our management over the horizon of roughly three years. At the same time we want to expand in the segments where we are established, such as the development of office and retail properties. Our goal is a shift from medium-sized projects to truly large ones and to create a diversified portfolio, which will ideally be represented in a ratio of 1/3 retail, 1/3 residential and 1/3 offices. This means building stable platforms that are resistant to market turbulence and sustainable over the long term horizon and across segments and regions.

RC Europe
 Nádražní 238/7, 682 01 Vyškov
 Tel.: +420 545 213 781
 e-mail: info@rceurope.cz
www.rceurope.cz