RC Europe koupila polikliniku ve Zlíně a graduje development v Rumunsku a Srbsku

Arc – Bukurešť – připravovaný projekt kancelářské budovy o rozloze 30 000 m² ▪ Developer/investor: RC Europe

Hodnota portfolia investiční a developerské společnosti RC Europe má do pěti let atakovat 5 miliard korun. V přípravách má firma, která je aktivní na trzích v České republice, Rumunsku a Srbsku, development čtyř kancelářských budov v Bukurešti, z nichž každá zahrnuje pronajímatelnou plochu 30 000 m². V Rumunsku dokončil developer letos už druhou fázi retail parku Nest Dorohoi, v Česku otevře v březnu retail park Nest v Uherském Hradišti a další má následovat v srbské Užici. Rok 2020 bude svědkem otevření čtyř retail parků v srbském Obrenovaci, českém Bohumíně a rumunských městech Oradea a Miercurea Ciuc. V Česku, kde se chce RC Europe zaměřit v budoucnu primárně na akvizice výnosových aktiv, koupila loni v prosinci budovu polikliniky ve Zlíně, včetně přilehlých pozemků pro rezidenční development. V Brně dnes chystá společnost dva projekty nájemního bydlení, na něž má v ruce územní rozhodnutí, a současně jedná o koupi dalšího zdravotnického zařízení. Letos představí i první emisi korporátních dluhopisů.

Akcelerace & diverzifikace

Společnost **RC Europe** vstoupila na realitní trh v roce 2005 jako developer retailových parků v Česku. Od té doby nejenom rozšířila svůj záběr expanzí do dalších zemí (Rumunsko, Srbsko, Chorvatsko) a sektorů (investuje do developmentu kanceláří, bytů i do výnosových aktiv), ale především značně akcelerovala tempo svého růstu. „Během příštích dvou let bychom měli objem svého portfolia zdvojnásobit a v dalších dvou letech růst tempem 30 % ročně," uvádí jednatelé a majitelé společnosti RC Europe Miloslav Hartman a Jan Prokop.

S rychlým růstem souvisí i změna strategie směrem k optimalizaci portfolia. „Plánujeme si ve svém portfoliu **ponechat významné strategické projekty**. **Menší retail parky** v ČR, Rumunsku i Srbsku v případě dobré nabídky **prodáme**, abychom si tak uvolnili kapacitu pro větší a zajímavější projekty," uvádí Miloslav Hartman. Retail parky bude firma prodávat podle jednotlivých zemí: Hartman upřesňuje, že v současnosti má firma nabídku na prodej retail parků v ČR.

Ambiciózní kancelářské projekty v Rumunsku

Nejvýznamnějším trhem zůstává pro RC Europe i nadále Rumunsko, které dnes tvoří 51 % port-

RC Europe purchases medical clinic in Zlín and increases development in Romania and Serbia

Photo (from the left): Jan Prokop – owner of RC Europe, Miloslav Hartman – owner of RC Europe

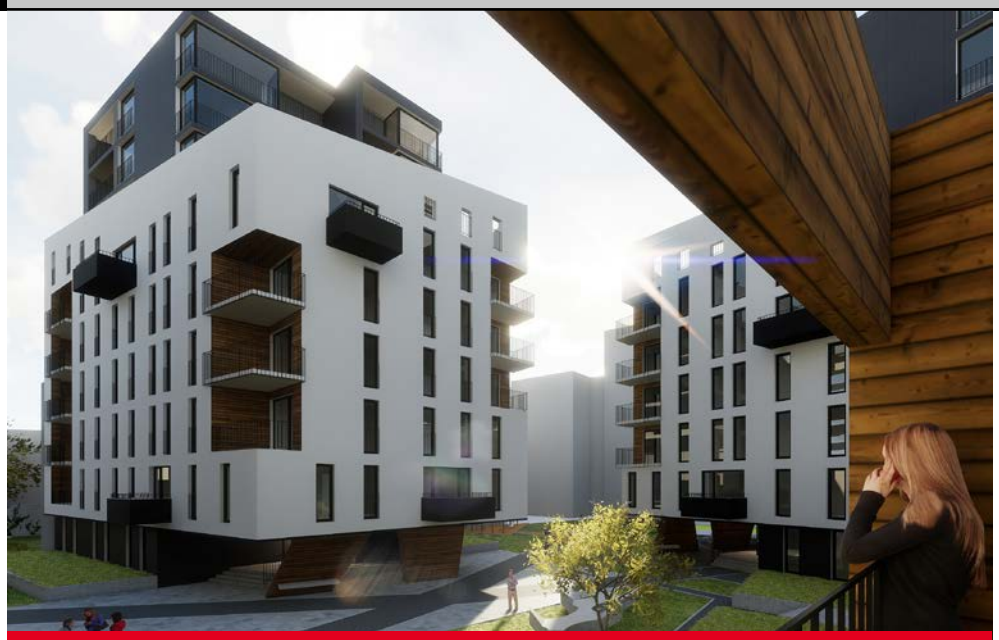
The value of investment and development company RC Europe's portfolio should attack 5 billion crowns on a horizon of five years. The company, which is active on the Czech Romanian and Serbian markets, is preparing the development of four office buildings in Bucharest, each containing a leasable space of 30,000 m². This year the developer has completed the second phase of the Nest Dorohoi retail park in Romania, while in the Czech Republic it will be opening a Nest retail park in Uherské Hradiště and another is slated to follow in Užice, Serbia. The year 2020 will witness the opening of four retail parks in Serbia's Obrenovac, the Czech town of Bohumín and the Romanian towns Oradea and Miercurea Ciuc. In the Czech Republic, where RC Europe want to primarily focus on the acquisition of income assets in the future, it purchased a medical clinic building last December in Zlín, including the adjacent and for residential development. In Brno the company is currently planning two rental housing projects, where it already has the zoning and planning decision in hand, while it is also negotiating for the purchase of another healthcare facility. This year it will also introduce the first issue of corporate bonds.

Acceleration & diversification

RC Europe entered the real estate market in 2005 as a developer of retail parks in the Czech Republic. Since that time, it has not only expanded to other countries (Romania, Serbia, Croatia) and sectors (investing into the development of offices and flats and into income assets), but has primarily significantly accelerated the tempo of its growth. "Over the next two years, we should double the volume of our portfolio and in the following two years grow at a rate of 30 % annually," stated the Executive Directors and owners of RC Europe Miloslav Hartman and Jan Prokop.

The change in the strategy in the direction of the optimisation of the portfolio is also related to the

Nest Kraljevo, Serbia ▪ Owner: RC Europe



V areálu někdejších pekáren Penam v centru Brna připravuje RC Europe výstavbu komplexu pěti domů s 250 apartmány

folia s převahou kanceláří. V Bukurešti je firma v pokročilých stádiích příprav na výstavbu **projektu Arc v širším centru Bukurešti**. „Budova bude mít pronajímatelnou plochu **30 000 m²** a jedná se o dosud největší projekt skupiny," popisuje Jan Prokop. „V průběhu letošního roku chceme mít kompletně hotovou povolovací fázi." Zároveň prozrazuje, že RC Europe podepsala nově smlouvu s majitelem pozemku na výstavbu dalších tří kancelářských budov v metropoli. „Stavět budeme postupně ve třech fázích, z nichž každá bude mít opět zhruba 30 000 m², celkem tak dnes rozvíjíme **development 120 000 m² administrativních ploch**," upřesnil Miloslav Hartman. V Rumunsku už RC Europe provozuje a vlastní pět kancelářských budov v městech Pitesti, Craiova, Drobeta-Turnu Severin a Slatina, z nichž první dokončila v roce 2013. Síť kancelářských projektů napříč zeměmi spojuje značka Central.

Kancelářská budova Pitesti

V hledáčku jsou zdravotnická zařízení v ČR

Další dva kancelářské projekty má RC Europe na svém kontě v Česku, jedná se o projekty Central Brno a Central Vyškov. Přestože se firma cítí být v první řadě developerem a kancelářský segment je jejím nejsilnějším (56 %), na českém trhu podle slov svých majitelů další kancelářský development nechystá a zaměří se na investice do výnosových aktiv. Geograficky dává přednost Moravě, kde považuje za zajímavá regionální města.

V prosinci 2018 dokončila společnost akvizici **polikliniky ve Zlíně** za částku pohybující se kolem 100 milionů korun, včetně přilehlých pozemků vhodných pro výstavbu bytů. „Vnímáme tuto investici jako příležitost k další diverzifikaci našeho portfolia. Jedná se o strategickou budovu v centru města, s vynikající vizibilitou a sousedí-

Poliklinika Zlín ▪ Vlastník: RC Europe

cí s přírodní zelenou plochou," popisuje Miloslav Hartman. RC Europe nyní připravuje modernizaci a revitalizaci objektu i jeho provozu. Do budovy s celkem 38 lékařskými ordinacemi, laboratořemi a lékárnou chce zavést wifi, moderní informační systém i kavárnu pro klienty. Renovace čeká i výtahy a sociální zařízení. S provozem tohoto typu nemovitosti má firma zkušenosti z Prahy, kde od roku 2015 vlastní a úspěšně provozuje plně pronajatou **RC Kliniku v Praze 7**. „Tento segment nás zajímá a chceme pokračovat v rozvoji dalších aktivit v České republice," uvádí majitelé společnosti. „Analyzujeme příležitost pro další akvizici velké kliniky v Česku." Po dalších investičních příležitostech se firma rozhlíží.

Zaostřeno na nájemní byty Brně

Na českém trhu se RC Europe chce dále zaměřit na byty. „Ideální je pro nás koupit existující dům s pozemkem, který je vhodný pro development nebo re-development," říká Miloslav Hartman. V Brně nyní firma připravuje **revitalizaci areálu pekáren Penam na Bratislavské ulici** v uzavřené obytné kondominium. Po odstranění dnes opuštěných objektů pekárny tu RC Europe plánuje postavit podle projektu architektonického ateliéru Dimense komplex **s 250 apartmány** v pěti domech. Uprostřed bude náměstí a byty budou mít terasy, z nichž bude v nejvyšších patrech výhled na Petrov a na historické centrum Brna. „Na projekt máme čerstvě vydané územní rozhodnutí." Další bytový projekt chystá společnost **v Poštovské ulici**, kde plánuje na historické budově, kterou vlastní, přistavět 31 nájemních bytů.

rapid growth. "We are planning on **leaving important strategic projects** in our portfolio. In the case of a good offer **we will sell smaller retail parks** in the Czech Republic, Romania and Serbia in order to free up capacity for larger and more interesting projects," claimed Miloslav Hartman. The company will be selling the retail parks according to the individual countries: Hartman explained that the company currently has an offer for the sale of the retail parks in the Czech Republic.

Ambitious office projects in Romania

Romania remains the most important market for RC Europe, currently comprising 51 % of the portfolio with a predominance of offices. The company is in an advanced state of preparation for the construction of the **Arc project in the greater centre of Bucharest**. "The building will have a leasable area of **30,000 m²** and it is the group's largest project to date," Jan Prokop described. "During the course of this year, we would like to have the permit phase completely finished." At the same time, he proclaimed that RC Europe has signed a new contract with the owner of the land for the construction of another three office buildings in the city. "We will be building them over three phases, each of which having once again about 30,000 m², thus we are currently **developing 120,000 m² of office space**," explained Miloslav Hartman. RC Europe already owns and operates five office buildings in Romania in the cities of Pitesti, Craiova, Drobeta-Turnu Severin and Slatina, the first of which was completed in 2013. The network of office projects across the countries is united by the Central brand.

Central Pitesti, Romania ▪ Owner: RC Europe

Nest Bohumín – retail park (Czech Republic) – to open in 2020

Healthcare facilities in the sights in the Czech Republic

RC Europe has two more office projects in its portfolio in the Czech Republic, specifically the Central Brno and Central Vyškov projects. Even though the company considers itself to be first and foremost a developer and the office segment is its strongest (56 %), according to its owners it is not planning any further office development on the Czech market and it is focussing on investing in income assets. Geographically, it prefers Moravia, where it considers the regional cities to be interesting.

In December 2018, the company completed the acquisition of a **medical clinic in Zlín** for around 100 million crowns, including adjacent land suitable for the construction of flats. "We see this investment as an opportunity for the further diversification of our portfolio. It is a strategic building in the city centre, with excellent visibility and next to a natural green area," described Miloslav Hartman. RC Europe is now preparing the modernisation and renovation of the building and its operations. It wants to introduce Wi-Fi, a modern information system and a café for clients in the building with a total of 38 doctor's offices, laboratories and a pharmacy. The elevators and sanitary facilities also await renovations. The company has experience with the operation of this type of property from Prague, where it has owned and successfully operated the fully-leased **RC Klinika in Prague 7** since 2015. "We are interested in this segment and want to continue to develop further activities in the Czech Republic," explained the company owners. "We are analysing opportunities for the further acquisition of large clinics in the Czech Republic." The company is looking around for other investment opportunities.

Focussed on Brno's rental flats

RC Europe wants to further focus on flats on the Czech market. "It is ideal for us to purchase an existing building with land that is suitable for development or re-development," stated Miloslav Hartman. In Brno the company is currently preparing the **revitalisation of the Penam bakery complex on Bratislavská Street** into a gated residential condominium complex. After removing the abandoned bakery buildings, RC Europe is planning on building a complex **with 250 apartments** in five buildings according to a project by the architecture atelier Dimense. There will be a square in the middle and the flats will have terraces that, on the uppermost floors, will have views of Petrov and Brno's historical centre. "The zoning and planning decision has just been issued for the project." The company is planning another residential project **on Poštovská Street**, where it is planning on adding 31 rental flats to the historic building that it owns.

The development of retail parks is speeding up

RC Europe's activities in the field of retail parks is growing very dynamically across all three main

Nest Užice (Srbsko) – plánovaný projekt retail parku z portfolia RC Europe

Development retail parků zrychluje

Velmi dynamicky, napříč všemi třemi hlavními trhy, roste aktivita RC Europe v oblasti retail parků. 14. března chystá firma otevření retail parku **Nest Uherské Hradiště**. O maloobchodní plochy o rozloze 1 800 m² se zde podělí nájemci Datart, Pepco, Pet Center a Rossmann. Další **Nest** s plochou 4 450 m² vyroste vedle Kauflandu **v Bohumíně**. Na tento projekt má developer vydané platné územní rozhodnutí; dokončení plánuje v roce 2020.

V Srbsku se letos připravuje otevření parku **Nest Užice** o rozloze 6 642 m² a o rok později dokončí RC Europe **Nest Obrenovac** s plochou 8 110 m². **Rumunské** retail parky ve výstavbě, **Nest Oradea** a **Nest Miercurea Ciuc**, jejichž otevření se plánuje v příštím roce, nabídnou 6 294 m² a 11 285 m² obchodních ploch. „Naše retail parky v Rumunsku i v Srbsku jsou vždy dominantními projekty v centrální oblasti města. Usilujeme o to, aby byly konkurenceschopné i za pět nebo za deset let. Naše projekty v Česku mají mnohem menší plochu – největší rozloha v ČR – 6 000 m², je v Rumunsku a Srbsku téměř minimem. Síla našich nových českých parků spočívá i v jejich propojení s Kauflandem, který je v daných lokalitách klíčovým potravinovým hypermarketem," popisuje Jan Prokop.

Nest Vyškov (ČR) – dokončeno ▪ Vlastník: RC Europe

Připravuje se první emise dluhopisů

Realizace všech záměrů znamená zároveň stoupající nároky na financování. Firma proto hledá externí zdroje. Při rozvoji projektů zvažuje možnosti spolupráce se silným finančním partnerem, a intenzivně připravuje také emisi dluhopisů nebo jiného obdobného investičního instrumentu. Ta je plánována na duben 2019. „První vlna budou dluhopisy na naše stávající portfolio," uvádí Miloslav Hartman. „Chceme nabídnout investorům možnost rozkročení napříč segmenty i zeměmi. Diverzifikace navyšuje udržitelnost portfolia v čase," dodal. Další dluhopisy plánuje společnost vydávat na jednotlivé budoucí developerské projekty.

markets. On 14 March, the company is planning on opening the **Nest Uherské Hradiště** retail park. The tenants Datart, Pepco, Pet Center and Rossmann will be sharing the retail space of 1,800 m² here. Another **Nest** with an area of 4,450 m² will be going up next to the Kaufland **in Bohumín**. The developer has a valid zoning and planning decision for this project, which it is planning to complete in 2020.

This year it is preparing to open the **Nest Užice** park **in Serbia** with an area of 6,642 m² and one year later RC Europe will complete **Nest Obrenovac** with an area of 8,110 m². The **Romanian** retail parks under construction, **Nest Oradea** and **Nest Miercurea Ciuc**, which are slated for opening next year, will offer 6,294 m² and 11,285 m² of retail space. "Our retail parks in Romania and Serbia are always dominant projects in the central areas of the cities. We are trying for them to be competitive even in five or ten years. Our projects in the Czech Republic have much smaller areas; the largest area in the Czech Republic, 6,000 m², is almost the minimum in Romania and Serbia. The strength of our new Czech parks consists in their connection with Kaufland, which is a key grocery hypermarket in the localities," explained Jan Prokop.

First bond issue prepared

The implementation of all the plans also means increasing demands on financing. The company is therefore looking for external resources. During the development of projects, it considers cooperating with a strong financial partner, and it is also intensively preparing to issue bonds or another similar investment instrument. That is planned for April 2019. "The first wave will be bonds for our existing portfolio," stated Miloslav Hartman. "We want to offer investors the possibility to straddle across segments and countries. Diversification increases the sustainability of the portfolio over time," he added. The company is planning on issuing more bonds on the individual future development projects.