

RC EUROPE POSILUJE v Rumunsku a Srbsku, v Česku cílí na byty a logistiku



Jan Prokop, spolumajitel a zakladatel RC Europe



Miloslav Hartman, spolumajitel a zakladatel RC Europe



Martin Grünwald, člen představenstva RC Europe



a v Srbsku. V těchto dvou zemích má firma v přípravě a ve výstavbě jen **pro léta 2019 a 2020** projekty s investičním **objemem přesahujícím miliardu korun.**

5. výročí v Srbsku

„Tyto trhy mají pro nás i maloobchodníky velký potenciál, protože nabízejí mnohem větší prostor pro expanzi než na poměrně nasyceném trhu v Česku,“ uvedl Jan Prokop. „Rumunsko je relativně velký trh, svou rozlohou je 2,5krát větší než Česká republika. Srbsko je sice menší, má pouze 6,7 milionu obyvatel, rozvoj retail parků tam ale začal teprve před pěti šesti lety, proto je pro prodejní řetězce velmi atraktivní. RC Europe tam vstoupila jako jedna z prvních a dnes jsme **nejaktivnějším developerem retail parků v Srbsku.**“

Letos **7. listopadu** otevře developer nový **Nest v Užici** a v příštím roce tu plánuje dokončit tři další. Druhá fáze parku **Nest Kraljevo** rozšíří současně obchodní plochy na 9 500 m². Na expanzi má firma v ruce stavební povolení a prostory jsou

Česká developerská a investiční skupina RC Europe slaví letos páté výročí přítomnosti v Srbsku. Na podzim plánuje otevření retail parku své rychle rostoucí sítě Nest v srbské Užici, zatímco na jaře představí retail park stejné značky v rumunském městě Miercurea Ciuc. Letos spustí také realizaci tří nových staveb: v rumunské Oradei a srbských městech Kraljevo a Vršac. Příští rok má následovat srbský Nest Obrenovac. V Česku společnost otevřela svůj zatím nejnovější retail park v Uherském Hradišti; v budoucnu chce ale směřovat své aktivity hlavně na perspektivní trhy jižní Evropy. Tam podniká i v oblasti developmentu kanceláří: v březnu získané územní rozhodnutí je startovní čarou projektu pod názvem ARC, který by do centra Bukurešti měl přinést až 30 000 m² moderních kancelářských prostor. V ČR firma investuje spíše do výnosových nemovitostí a do výstavby bytů. Novinkou je vstup RC Europe do segmentu logistiky: na sjezdu z dálnice D1 mezi Vyškovem a Kroměříží aktuálně chystá stavbu logistické haly s pronajímatelnou plochou 19 000 m².

Síť retail parků Nest se rozrůstá

Budování sítě retailových parků pod jednotnou značkou Nest zahájila RC Europe původně na svém domovském trhu v Čechách. Dodnes jich tu vybudovala celkem šest: **Vyškov I a II, Valašské Meziříčí, Kyjov a Letovice** a jako poslední zatím otevřela letos v březnu **Nest v Uherském Hradišti**. Čtyři z těchto projektů – Valašské Meziříčí, Kyjov, Letovice a Vyškov I – následně prodala investorovi DRFG a majitelé firmy Jan Prokop a Miloslav Hartman se netají tím, že perspektivu pro další development vnímají do budoucna především **v Rumunsku**



RC Europe slaví letos 5. výročí na srbském trhu. V letech 2019/2020 zahájí na tamním trhu tři nové stavby Nest Kraljevo II, Nest Vršac a Nest Obrenovac (na vizualizaci). Na podzim otevře Nest v srbské Užici



RC EUROPE STRENGTHENING in Romania and Serbia while aiming at flats and logistics in Czech Republic



RC Europe is expanding in Serbia and Romania
Photo: Retail park Nest Kraljevo I (Serbia). The second phase to start construction this year



Nest Uherské Hradiště (CR) – opened in March 2019
Developer: RC Europe

Fifth anniversary in Serbia

“These markets have a large potential for us and for retailers because they offer much larger room for expansion than in the relatively saturated market in the Czech Republic,” stated Jan Prokop. “Romania is a relatively large market; its area is 2.5 larger than the Czech Republic. Serbia is smaller, with only 6.7 million inhabitants, though the development of retail parks only began five or six years ago, thus it is very attractive for retail chains. RC Europe was one of the first to enter the market there and today we are **the most active developer of retail parks in Serbia.**”

This year, on **7 November**, the developer will be opening a new **Nest in Užice** and next year it is planning to complete three more. The second phase of the **Nest Kraljevo** park will expand its current retail space to 9,500 m². The company has acquired the building permit for the expansion and 80 per cent of the space has been leased even before construction got underway. By the end of 2019 it is also planning to begin the construction work on the **Nest Vršac** project and the project in **Obrenovac** is up next in the coming year. At the same time, RC Europe is working on acquiring further land. “In the future we see **room for the construction of up to ten more retail parks.** In Serbia cities with populations of at least 30 to 50 thousand are interesting for tenants. For comparison: in Romania we are now

The Czech development and investment group RC Europe is celebrating its fifth anniversary in Serbia this year. In the autumn it is planning to open a retail park in its rapidly-expanding Nest network in the Serbian city of Užice, while in the spring it will be introducing a retail park from under the same brand name in the Romanian city of Miercurea Ciuc. This year it will also be launching the construction of three new buildings: In Oradea Romania and in the Serbian cities of Kraljevo and Vršac. Next year Serbia's Nest Obrenovac should follow. In the Czech Republic, the company opened its latest retail park in Uherské Hradiště, though in the future it wants to focus its activities mainly on the perspective markets of southern Europe. It is also involved in the area of office development there: the zoning and planning decision it obtained in March is the starting point for a project under the name of ARC, which should bring up to 30,000 m² of modern office space to the centre of Bucharest. In the Czech Republic, the company is investing more into high-yield investments and into the construction of flats.

RC Europe's is newly planning to enter the logistics segment. It is presently planning to build a logistics hall with a leasable area of 19,000 m² on the exit of the D1 motorway between Vyškov and Kroměříž.

The network of Nest retail parks is expanding

RC Europe originally began the construction of a network of retail parks under the unified Nest brand name on its home market in the Czech Republic. It has built a total of six here to date: **Vyškov I and II, Valašské Meziříčí, Kyjov and Letovice** and, as the last to open this March, **Nest in Uherské Hradiště**. It subsequently sold four of these projects (Valašské Meziříčí, Kyjov, Letovice and Vyškov I) to an investor, DRFG, and the company owners Jan Prokop and Miloslav Hartman make no secret of the fact that they primarily see perspective for further development in the future **in Romania and Serbia**. In these two countries the company has projects with an investment volume exceeding a billion crowns under preparation and under construction just **for the years of 2019 and 2020.**



Retail park Nest Miercurea Ciuc (12 000 m²), Rumunsko – ve výstavbě ■ Developer: RC Europe



Kancelářský projekt ARC v Bukurešti (30 000 m²)
Developer: RC Europe

pobočka RC Europe. „**Kancelářský sektor** je dnes v portfoliu firmy zastoupen nejsilněji: Tvoří **55 % celkového objemu**, zatímco **retail parky představují 25 %**, rezidenční projekty 10 % a zbyvajících 10 % tvoří zdravotnická zařízení,“ upřesnil Jan Prokop.

Kancelářských budov má developer na kontě zatím **sedm**: v pěti případech se jedná o rekonstrukce objektů, jež pojí značka Central. Dva provozuje firma v Česku – ve Vyškově a v Brně – a tři v Rumunsku ve městech Pitești, Slatina a Drobeta-Turnu Severin. Dvě novostavby s celkovou rozlohou 10 000 m² vybudovala RC Europe v městech Pitești a Craiova; největší, **ARC Bukurešť** s pronajimatelnou plochou **30 000 m²**, je v pokročilém stadiu příprav. „Na projekt v centru Bukurešti **v blízkosti hlavního nádraží a stanice metra** již bylo **vydáno územní rozhodnutí**, takže počítáme, že s výstavbou bychom mohli začít ve druhé polovině příštího roku,“ uvádí Miloslav Hartman s tím, že projekt si vyžádá investici zhruba 55 milionů eur. Další projekty jsou ve stadiu rané rozpracovanosti. „Bukurešťský kancelářský trh je pro nás zajímavý, hledáme zde další příležitosti pro development kancelářských budov, které bychom chtěli rozvíjet ve více etapách,“ dodává Miloslav Hartman.

Rezidence v Brně

V Česku získala RC Europe **územní rozhodnutí** na rezidenční projekt **Cube Brno** z architekto-

ještě před zahájením stavby pronajaté z 80 procent. Do konce roku 2019 plánuje zahájit stavební práce také na projektu **Nest Vršac** a v příštím roce přijde na řadu projekt **v Obrenovac**. Paralelně s tím pracuje RC Europe na zajištění dalších pozemků. „Do budoucna vnímáme **prostor pro výstavbu až deseti dalších retail parků**. V Srbsku jsou pro nájemce zajímavá města s minimálně 30 až 50 tisíci obyvateli. Pro srovnání: v Rumunsku stavíme nyní v lokalitách od 70 po 250 000 lidí. Díváme se ale i na města od 20 tisíc obyvatel, která jsou při dostatečně silné spádové oblasti atraktivní pro významnou skupinu maloobchodníků,“ doplnil Jan Prokop.

Z měst v Srbsku, kde již developer staví nebo své projekty připravuje, má Užice 60 000 obyvatel, Vršac a Obrenovac (poblíž Bělehradu) po 30 tisících, a největším je Kraljevo s populací přes 80 000 obyvatel. „**Srbsko** se teprve připravuje na vstup do EU, což ovlivňuje konkurenční prostředí, ale i skladbu nájemců na tamním trhu,“ vysvětluje člen představenstva RC Europe Martin Grünwald. „Zatímco pro některé značky je

členství v EU klíčové, silné postavení si zde již stihly vybudovat módní řetězce z Turecka – např. LC Waikiki a Koton.“ Vedle oděvních značek, které jsou lídry na tureckém trhu, jsou v srbských parcích RC Europe zastoupeny i nadnárodní řetězce jako Delhaize, Deichmann, dm drogerie či prodejce nábytku JYSK a další. Grünwald připouští, že trh má svá specifika a povolovací proces může trvat až tři roky: „Stále je ale rychlejší než v České republice,“ dodal.

Rumunská expanze

V Rumunsku plánuje skupina realizovat jeden až tři **retail parky** ročně. Geograficky má své projekty rozmístěny napříč celou zemí: **Nest Oradea**, kde začne letos stavba, je na severozápadě – u hranic s Maďarskem, **Nest Miercurea Ciuc (12 000 m²)**, který se již staví, ve středním Rumunsku a **Dorohoi** na severovýchodě.

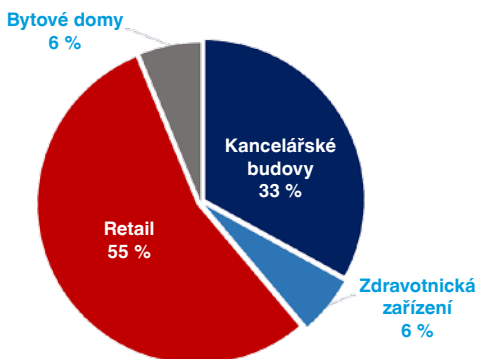
Kancelářský komplex ARC má územní rozhodnutí

Další aktivity zahrnují development kanceláří – především **v Bukurešti**, kde sídlí i rumunská



Cube Brno – redevelopment někdejšího areálu Penam v centru města ■ Developer: RC Europe

nické dílny studia Dimenze, který by měl na trh přinést cca **220** bytových **jednotek**. Stavební povolení na revitalizaci **bývalého areálu pekárny Penam** na ulici Cejl by mělo být vydáno v příštím roce. V červenci letošního roku požádala RC Europe o **stavební povolení** na další bytový projekt – půdní vestavbu s 37 mezoneťovými byty v historickém domě na rohu ulice **Poštovská v centru Brna**, který vlastní a provozuje zde kanceláře pod značkou Central. „Podle rychlosti povolovacího procesu bychom chtěli tuto stavbu zrealizovat v roce 2020,“ upřesnil Martin Grünwald. Další rezidenční projekt připravuje skupina **ve Zlíně**, kde plánuje na konec letošního roku také rekonstrukci vestibulu polikliniky. Zde vzniknou mimo jiné i moderní prostory pro lékárnu Benu.



Rozložení portfolia podle jednotlivých segmentů – výhled – srpen 2020 ■ Zdroj: RC Europe

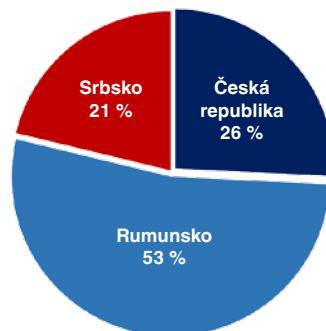
Vstup do segmentu logistiky

Žhavou novinkou v portfoliu RC Europe je **vstup do sektoru logistických nemovitostí**. V červenci si skupina zajistila pozemky o rozloze **4 ha u dálnice D1** mezi Vyškovem a Kroměříží, kde připravuje výstavbu logistické haly o rozloze 19 000 m². „Na této části dálnice nestojí zatím žádný logistický projekt, a zejména v návaznosti na dostavbu úseku dálnice z Lipníku nad Bečvou do Přerova jsme přesvědčeni, že lokalita má velký rozvojový potenciál,“ uvádí Jan Prokop. Projekt je ve stadiu raných příprav, pronájem chce developer zahájit začátkem roku 2020. **Prostor pro rozvoj logistiky** vidí RC Europe také **v zemích jihovýchodní Evropy**.

Další rozvoj

„V příštích dvou letech bychom chtěli objem našich aktivit zdvojnásobit a následně růst tempem zhruba 30 procent ročně,“ zdůrazňují majitelé firmy. Development financuje skupina mimo jiné s využitím prostředků externích investorů. „Jejich investice je zajištěna naším stávajícím portfoliem. Pro rok 2020 hodláme využít obdobný koncept a jsme otevření partnerům, kteří by o tento model spolupráce měli zájem.“ V současnosti je skupina aktivní na čtyřech evropských trzích: v ČR, Rumunsku, Chorvatsku a v Srbsku.

www.rceurope.com



Rozložení portfolia podle jednotlivých zemí – výhled – srpen 2020 ■ Zdroj: RC Europe



Poliklinika Zlín (CR) ■ Owner: RC Europe

the reconstruction of a medical clinic vestibule at the end of this year. This will also make room for modern spaces for the Benu pharmacy.

Entry to the logistics segment

The **sector of logistics property** is new in the RC Europe portfolio. In June, the group acquired land with an area of **4 ha by the D1 motorway** between Vyškov and Kroměříž, where it is preparing the construction of a logistics hall with an area of 19,000 m². “So far there is no logistics project standing on this part of the motorway and we are convinced that the locality has a huge potential for development, especially in connection to the construction of the section of the motorway from Lipník nad Bečvou to Přerov,” stated Jan Prokop. The project is in the stage of early preparations. The developer would like to begin leasing at the beginning of 2020. RC Europe also sees **room for the development of logistics in the countries of southeast Europe**.

Further development

“In the coming two years, we would like to double the volume of our assets and subsequently grow at a rate of roughly 30 per cent per year,” emphasised the company owners. The group is financing development in part using the funds of external investors. “Their investment is secured by our current portfolio. For the year 2020 we intend to use a similar concept and we are open to partners who would be interested in the model of cooperation.” The group is currently active on four European markets: in the Czech Republic, Romania, Croatia and Serbia.

www.rceurope.com