Foto: Contera Park Bratislava-Rača ▪ Developer/investor: Contera & TPG ▪ Na podzim roku 2019 zahájila Contera expanzi na Slovensko akvizicí portfolia Vector Parks, po níž následovalo v dubnu otevření pobočky v Bratislavě

CONTERA EXPANDUJE v Ostravě, v Brně i na Slovensku

Dušan Kastl, partner a výkonný ředitel společnosti Contera

Společnost Contera pokračuje v rozšiřování portfolia průmyslových a logistických parků v ČR, které rozvíjí v rámci fondu CTRE Fund v partnerství s americkou investiční firmou TPG Capital. Na podzim minulého roku zahájila také expanzi na Slovensko akvizicí portfolia Vector Parks, po níž následovalo letos v dubnu otevření pobočky v Bratislavě. Nejnovějším přírůstkem v České republice je 80 000 m² pozemků na výstavbu parku pro logistiku a lehkou výrobu v Hustopečích u Brna. Největší rozlohu pak nabízí Contera Park Ostrava D1 v ostravském Hrušově: na vybudování 140 000 m² v tomto areálu developer získal stavební povolení v červnu, stejně jako na výstavbu Contera Parku Hustopeče. Na refinancování části portfolia business parků s možností expanze o 196 600 m² a na realizaci dalšího developmentu v příštích třech letech získala Contera letos v květnu syndikovaný úvěr od ČSOB a Komerční banky v celkovém objemu 155 milionů eur.

CONTERA
- INDUSTRIAL PARKS FOR LIFE -

„Na nových úvěrových podmínkách jsme intenzivně pracovali od loňského podzimu a to, že jsme vše dokončili právě v této pro všechny náročné a složité době, považujeme za ohromný úspěch a také vyjádření důvěry ve vizi naší společnosti. Díky refinancování našich předchozích úvěrů jsme získali podmínky, které nám poskytují stabilitu. Zároveň jsme získali financování pro rozvoj našich nových projektů," komentuje transakci Dušan Kastl, partner a výkonný ředitel Contery. Úvěrový rámec na financování další výstavby může Contera čerpat v příštích třech letech.

V současné době developer spouští realizaci **průmyslového parku v Ostravě-Hrušově**, kde vede pokročilá jednání s několika budoucími nájemci. Na pozemku již zahájil terénní úpravy. Areál, který je prvním společným projektem partnerů Contera a TPG, se do portfolia CTRE zařadí pod názvem **Contera Park Ostrava D1**. Developer zde počítá s výstavbou pěti průmyslových a logistických hal, flexispace, technologického parku a inkubátoru pro začínající firmy. Celý projekt o rozloze **140 000 m²** si vyžádá investici dvou miliard korun. Po dokončení plánovaném na rok 2025 se stane největším parkem v portfoliu CTRE. V současné době tuto pozici zaujímá s rozlohou víc než 80 000 m² Contera Park Ostrava City.

Výhodou hrušovského areálu je jeho snadná dopravní dostupnost a relativní dostatek pracovní síly v městské lokalitě, která má průmyslovou tradici. Umístění v blízkosti dálnice D1 a železnice zajišťuje snadný přístup do ostatních regionů Česka, Polska a Slovenska; nájemci a jejich zaměstnanci pak ocení výhodu obsluhy městskou hromadnou dopravou. Projekt revitalizace území o celkové rozloze 35 ha ostravská radnice připravovala již 12 let.

Contera Park Ostrava D1, Ostrava-Hrušov, CR (under construction) ▪ Developer/Investor: Contera & TPG

CONTERA EXPANDING in Ostrava, Brno and Slovakia

Contera is continuing the expansion of its portfolio of industrial and logistics parks in the Czech Republic, which it is developing in the CTRE Fund in partnership with the American investment company TPG Capital. Last autumn it also began expanding to Slovakia with the acquisition of Vector Parks, which was followed by the opening of a branch in Bratislava in April. The newest addition in the Czech Republic is 80,000 m² of land for the construction of a park for logistics and light production in Hustopeče near Brno. The greatest area is offered by Contera Park Ostrava D1 in Ostrava Hrušov: the developer obtained the building permit for the construction of 140,000 m² in this complex in June, just like for the construction of Contera Park Hustopeče. This May, Contera received a syndicated loan from ČSOB and Komerční banka with a total volume of 155 million euros for the refinancing of part of the portfolio of business parks with the possibility of expansion by 196,600 m² and for the realisation of further development in the next three years.

"We worked intensively since last autumn on the new loan conditions and we consider the fact that we completed it in this time, so demanding

Contera Park Ostrava-Mošnov, CR ▪ Developer/Investor: Contera & TPG

Contera Park Ostrava D1, Ostrava-Hrušov – v červnu 2020 získal developer stavební povolení ▪ Zdroj: Contera & TPG

Contera do projektu vstoupila v roce 2018 jako strategický investor díky svým zkušenostem s oživováním brownfieldů. V Ostravě měla již společnost v té době na svém kontě také development **Contera Parku Ostrava City v městské části Kunčičky**, kam v roce 2014 přivedla prvního významného nájemce, logistickou společnost DB Schenker. V parku obsadila 9 000 m². Po ní následovala o rok později jména jako IKEA, Adler Czech nebo výrobní společnost Aludyne. Stávající nájemci letos prodloužili své smlouvy, společnost Clinitex své výrobní prostory dokonce rozšířila a v současnosti zde developer dokončuje rozšíření haly pro firmu Aludyne, dodavatele hliníkových komponentů automobilů Audi, BMW, Porsche a Jaguar, který po dokončení v parku obsadí celkem 20 000 m². Contera Park Ostrava City tím dosáhl plné obsazenosti.

Dalším novým projektem, na který by mělo být v červnu vydáno stavební povolení, je **park v Hustopečích u Brna**. Pozemek o rozloze **80 000 m²** získala Contera letos v březnu od společnosti UNIPORT CZ, která zajistila potřebná povolení pro výstavbu dvou průmyslových objektů o celkové ploše více než 32 600 m². Zahájení stavebních prací bude ale záviset na podpisu nájemních smluv, přípravné práce budeme ovšem zahajovat již v letošním roce.

S plně spekulativní výstavbou v tuto chvíli Dušan Kastl nepočítá. „Uvidíme, jak se bude celková situace vyvíjet, možná se ještě v průběhu roku změní. Vládní opatření se našim klientům samozřejmě nevyhnula a my s nimi potenciální dopady na jejich byznys řešíme. Pokud jde o výstavbu nových projektů a expanzi, tak je vývoj různorodý. Někteří klienti své poptávky zastavili, jiní řeší relokace. Na druhou stranu máme také několik nových poptávek, které tato situace akcelerovala," popisuje situaci Dušan Kastl. „Řadu nových zákazníků má většina firem z e-commerce, jejichž byznys roste. Naopak, změny negativně pociťují klienti v automobilovém průmyslu, protože velké automobilky na čas zastavily výrobu. Tím pádem museli pozastavit nebo omezit výrobu i dodavatelé komponentů. Zatím se ale těžko odhaduje, co jsou skutečné problémy. Některé firmy se mohou například jen připravovat na horší období, aniž by na tom teď byly nějak špatně."

Contera Park Svätý Jur (Slovensko)
Investor: Contera & TPG

Contera Park Hustopeče navazuje podobně jako projekt v ostravském Hrušově na místní historickou tradici průmyslové výroby: těží nejen z blízkosti dálnice D2, ale také z umístění v živém městě s dobrou kvalitou života. Hustopeče se loni umístily na třetím místě v průzkumu společnosti Deloitte hod-

and complicated for all, to be a huge success and also an expression of confidence in our company's vision. Thanks to the refinancing of our previous loans, we received conditions that give us stability. At the same time, we received financing for the development of our new projects," commented Dušan Kastl, a partner and the Executive Director of Contera, with regard to the transaction. Contera can draw on a line of credit for the financing of further construction over the next three years.

The developer is currently launching the construction of the **industrial park in Ostrava Hrušov**, where it is holding advanced negotiations with several future tenants. It has already begun the landscaping of the land. The complex, which is the first joint project of the partners Contera and TPG, will be added to the CTRE portfolio under the name **Contera Park Ostrava D1**. The developer is planning to build five industrial and logistics halls, flexispace, a technology park and an incubator for start-up companies. The entire project, with an area of **140,000 m²**, will require an investment of two billion crowns. Upon its completion, which is planned for the year 2025, it will become the largest park in the CTRE portfolio. This position is currently held by Contera Park Ostrava City with an area of more than 80,000 m².

The advantage of the Hrušov complex is its easy transportation access and a relative abundance of manpower in the city, which has an industrial tradition. Its location close to the D1 motorway

Contera Park Ostrava City, Ostrava-Kunčičky (fully leased) ▪ Developer/Investor: Contera & TPG

Contera Park Brno – Hustopeče (under preparation) ▪ Developer/Investor: Contera & TPG

and railway lines ensures easy access to the other regions of the Czech Republic, Poland and Slovakia; the tenants and their employees will appreciate the advantage of the mass transit service. The Ostrava City Hall has been preparing a project for the revitalisation of the territory with a total area of 35 ha for 12 years now.

Contera entered the project in 2018 as the strategic investor thanks to its experience with the revival of brownfields. At the time, the company had already developed **Contera Park Ostrava City in the Kunčičky city district**, where it brought the first major tenant, the logistics company DB Schenker, in 2014. It occupied 9,000 m² in the park. It was followed a year later by names such as IKEA, Adler Czech and the Aludyne production company. This year the current tenants extended their leases, Clinitex even expanded its production spaces and the developer is currently completing the expansion of a hall here for Aludyne, a supplier of aluminium components for Audi, BMW, Porsche and Jaguar automobiles, which will be occupying a total of 20,000 m² after its completion. Thus, Contera Park Ostrava City will thereby achieve full occupancy.

Another new project, for which a building permit should be issued this June, is the **park in Hustopeče near Brno**. Contera obtained the land, with an area of **80,000 m²** this March from UNIPORT CZ, which arranged the necessary permits for the construction of two industrial buildings with a total area of more than 32,600 m². The start of the construction work, however, will depend on the signing of leases, though we will be starting the preparatory work this year, of course.

At this time Dušan Kastl does not count on fully speculative construction. "We'll see how the entire situation will develop, maybe things will change during the course of the year. Of course, our clients did not avoid the government measures and we are resolving the potential effects on their business with them. As far as the construction of new projects and expansion are concerned, the development is varied. Some clients have stopped their requests, others are thinking about relocation. On the other hand, we also have several new requests, which this situation has accelerated," explained Dušan Kastl. "Several new customers generally have companies from e-commerce, whose business is growing. Clients in the automotive industry, on the contrary, are feeling negative changes because the large carmakers stopped production for a time. That means the suppliers of components had to stop or limit production, as well. So

notícím kvalitu života v ČR. „Chtěli bychom pozemky využít pro výstavbu business parku zaměřeného na lehkou výrobu a logistiku. V areálu by mohlo vzniknout až 250 nových pracovních míst s různým typem zaměření," uvádí Dušan Kastl.

Nový prostor pro development a zároveň první zahraniční expanzi přinesla společnosti Contera **akvizice portfolia Vector Parků** od firmy Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA). Transakcí v hodnotě 100 milionů eur rozšířila Contera své portfolio v rámci partnerství s TPG o celkem **131 700 m²** průmyslových, skladových i kancelářských ploch. Nákupem Vector Parků, z nichž dva jsou **v Bratislavě v Rači** a **ve Svätém Juru** a jeden **u Prešova** v lokalitě **Malý Šariš**, vstoupila Contera loni na podzim na slovenský trh. Letos v dubnu otevřela svou první **zahraniční pobočku v Bratislavě**. Vector Parky developer provozuje pod značkou Contera Park a jsou součástí společného portfolia CTRE Fund Contery a TPG.

Potenciál pro výstavbu 12 000 m² nabízí také další z Vector Parků v ČR: **Contera Park Mošnov u ostravského letiště**. Dalších 8 000 m² plánuje Contera vybudovat v parku v Prešově. Na seznamu nájemců Vector Parků figurují jména, jako je společnost Fast Plus, která využívá 15 000 m² v parku v Rači a je také nájemcem s celkově největší pronajatou plochou: 35 000 m² skladů a 3 500 m² kanceláří obsadí v **Contera Parku v Říčanech**. Dalšími významnými klienty na Slovensku jsou FTE Automotive v Prešově, Ikar v Rači, Martinrea ve Svätém Juru, Heineken v Rači a Philip Morris ve Svätém Juru.

I přes komplikovanou situaci na trhu plánuje Contera pokračovat ve vyhledávání nových příležitostí. „Nyní vyhodnocujeme, jak bude fungovat trh. Nebude to úplně jednoduché a dopady se projeví se zpožděním," uvádí Dušan Kastl. „Expandovat bychom chtěli na slovenském trhu, kam jsme nedávno vstoupili akvizicí Vector Parků a kde jsme navzdory ztíženým podmínkám otevřeli naši pobočku. Tamní trh je pro nás stejně důležitý."

Contera Park Prešov – Malý Šariš ▪ Developer/Investor: Contera & TPG

far, however, it is hard to estimate what the real problems are. Some companies, for example, are only preparing for worse times, even though they aren't faring that badly at the moment."

Similarly to the project in Hrušov, **Contera Park Hustopeče** builds on the local historical tradition of industrial production: not only does it benefit from its proximity to the D2 motorway, but also from the lively city with a good quality of life. This year, Hustopeče placed third in a survey by Deloitte measuring the quality of life in the Czech Republic. "We would like to use the land for the construction of a business park oriented on light production and logistics. Up to 250 new jobs of various kinds could be created in the complex," stated Dušan Kastl.

The **acquisition of the Vector Parks portfolio** from Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) brought Contera new room for development as well as its first foreign expansion. With the transaction, at a value of 100 million euros, Contera expanded its portfolio with its partnership with TPG to a total of **131,700 m²** of industrial, warehouse and office space. Contera entered the Slovak market last autumn with the purchase of the Vector Parks, two of which are **in Bratislava in Rača** and **in Svätý Jur** and one **near Prešov** in the **Malý Šariš** locality. This April, it opened its **first foreign branch in Bratislava**. The developer operates the Vector Parks under the Contera Park name and they are part of the joint portfolio of Contera and TPG's CTRE Fund.

Another Vector Park in the Czech Republic offers the potential for the construction of 12,000 m²: **Contera Park Mošnov by the Ostrava airport**. Contera is planning on building a further 8,000 m² in the park in Prešov. The list of Vector Park tenants include names such as Fast Plus, which uses 15,000 m² in the park in Rača and is also the tenant with the overall largest leased area: it will be occupying 35,000 m² of warehouse space and 3,500 m² of offices in the **Contera Park in Říčany**. Other important clients in Slovakia are FTE Automotive in Prešov, Ikar in Rača, Martinrea in Svätý Jur, Heineken in Rača and Philip Morris in Svätý Jur.

In spite of the complicated situation on the market, Contera is planning on continuing to look for new opportunities. "Now we are evaluating how the market will function. It will not be all that easy, and the effects will appear with a delay," Dušan Kastl said. "We would like to expand on the Slovak market, where we recently entered with the acquisition of the Vector Parks and where we opened our branch in spite of the difficult conditions. The local market is just as important for us."