



River Garden Office – Praha 8 Karlín ■ Zdroj: Rilancio

Rilancio – Facility management s tradicí

Společnost Rilancio, která staví na letitých zkušenostech z oblastí technické správy desítek českých a slovenských obchodních center, nastartovala další expanzi. Vedle segmentu maloobchodu se tato ryze česká firma úspěšně etabluje i v sektoru správy komerčních projektů – administrativních budov nebo logistických a výrobních areálů. Společnost, reprezentovaná ve světě facility managementu zvučným jménem Ryvola, operuje na celém území ČR, jak v hlavním městě, tak regionech, a do budoucna chystá vstup i do dalších zemí střední Evropy. Jen letos rozšířila své portfolio o několik nových projektů. K čerstvým novinkám patří např. pražský River Garden dokončený letos v červnu. A přibývají další. O budoucích plánech i aktuálních zkušenostech hovoříme s jedním ze spoluzakladatelů společnosti Rilancio Michalem Ryvolou a project managemem Michalem Petrovským.

Jméno Ryvola je spojováno především s technickou správou obchodních center. Rilancio se ale prosadila i v administrativním sektoru... Jaké jsou vaše zkušenosti z projektů nové generace?

MR: V letošním roce přibyl do našeho portfolia prestižní projekt River Garden na Rohanském nábřeží, který patří do skupiny tzv. zelených budov. Využívá řadu inovativních technologií jako např. automaticky řízená klimatizace včetně chladicích trámů, úsporný osvětlovací systém s časovými spínači a další, jejichž účelem je efektivní úspora energií s minimálním ekologickým dopadem. Klade tak na údržbu samozřejmě daleko vyšší nároky než budovy starší generace. Vyžaduje určité specifický přístup. Nasazení zkušených techniků a odborníků, kteří zajistí nejen běžný chod, ale optimalizují technologie tak, aby zajišťovaly kvalitní vnitřní mikroklima a přinášely skutečné úspory. Proto je podstatný např. zkušební provoz, kdy se

odkryjí a doladí veškeré nepřesnosti a nuance, a nájemce již přebírá plně funkční prostory. Vstoupili jsme do projektu již v rané fázi a měli možnost se detailně seznámit s předstihem se všemi jeho specifiky, což je nesporně přínosem právě v období ostrého startu. Vedle supermoderních budov jako River Garden ale poskytujeme technickou správu i starším (větším i menším) administrativním objektům společností i privátních osob.

Se společnostmi HB Reavis spolupracujete i na projektech z oblasti logistiky... Profilujete se také ve výrobních areálech, můžete nám některé připomenout?

MP: Pro společnost HB Reavis zajišťujeme technickou správu multimodálního logistického areálu Mošnov v blízkosti ostravského letiště a logistického centra Lovosice, které využívají České dráhy (resp. ČD Cargo). Z průmyslového sektoru můžeme jmenovat ještě např. výrobní komplex Arjowiggins v prostorách CTParku Modřice u Brna, dále areál společnosti Moracell nebo Invetec Czech. Naším významným klientem je také společnost Velux ČR, kde poskytujeme služby facility managementu v budovách centrály a školicího centra. Zpočátku se aktivity společnosti Rilancio koncentrovaly pouze na hlavní město Prahu, dnes již nabízíme plné pokrytí i v jednotlivých regionech po celé republice.

Máte ambice vstoupit i do veřejného sektoru?

MP: Rilancio má ve svém portfoliu administrativní projekty jak soukromého, tak i veřejného sektoru. Na Praze 8 zajišťujeme např. správu budovy Ministerstva financí ČR a naše aktivity v tomto směru chceme dále rozvíjet.

Co oblast obchodních center?

MP: Naším vlajkovým projektem v tomto segmentu je obchodní centrum Harfa v sousedství O2 Arény ve Vysočanech. S plochou 46 000 m²



Rilancio – Facility management with tradition

Rilancio, which is building on its year of experience from the area of the technical administration of dozens of Czech and Slovak shopping centres, has begun its further expansion. In addition to the retail segment, this all-Czech company has successfully established itself in the administration of commercial projects – office buildings or logistics and production complexes. The company, represented in the world of facility management under the reputable name Ryvola, operates throughout the entire Czech Republic, both in the capital city and in the regions, and in the future it is also planning to enter other Central European countries. This year alone it expanded its portfolio to include several new projects. Prague's River Garden, completed this June, is one of the brand new projects, for example, and more are on the way. We talked to one of the co-owners of Rilancio, Michal Ryvola, and Project Manager Michal Petrovský about their current experiences and future plans.

The name Ryvola is associated primarily with the technical administration of shopping centres. But Rilancio has also made its mark in the office sector... What are your experiences with projects of the new generation?

MR: This year we added the prestigious River Garden project on Rohanské nábřeží to our portfolio. It is a "green" building and it uses several innovative technologies such as automatically-controlled air conditioning, including cooling beams, an economic lighting system with timer switches and more, all designed to effectively save energy and minimise the environmental impact. Of course it places far higher demands on maintenance than buildings of the older generation do. It definitely requires a specific approach and the engagement of experi-

enced technicians and experts, who do not only ensure regular operations, but also optimise the technologies in order to provide a high-quality microclimate and to bring true savings. That is why, for example, trial operations are important to uncover and ascertain all the inaccuracies and nuances and the tenants then take over fully functional spaces. We entered into the project back in an early phase and we had the opportunity to get to know all its specifics in detail in advance, which is definitely an advantage when live operations get underway. But in addition to ultramodern buildings like River Garden we also provide technical administration for older (smaller and larger) office buildings for companies and private individuals.

You have also been cooperating with HB Reavis on projects from the area of logis-

tics... You are also involved in manufacturing complexes. Can you mention a few of them?

MP: For HB Reavis we are providing the technical administration of the multimodal Mošnov logistics complex nearby the Ostrava airport and the Lovosice logistics centre, which is used by Czech Railways (specifically ČD Cargo). From the industrial sector we can name, for example, the Arjowiggins production complex in the spaces of CTPark Modřice near Brno and the premises of Moracell as well as Invetec Czech. Velux ČR is also one of our significant customers. We provide them with facility management services in the buildings of their head office and training centre. In the beginning Rilancio's activities were concentrated primarily on the capital city of Prague, though now we also offer full coverage in the individual regions throughout the entire country.



Galerie Harfa + Harfa Office Park, Prague 9 ■ Facility management: Rilancio

patří k největším v Praze a může se pochlubit i velmi moderní technologií. Stejně jako roste Galerie Harfa, rosteme s ní. Vedle obchodního centra spravujeme i kancelářskou část Harfa Office park o rozloze 20 500 m². V červnu zde přibyli na 4 000 m² další nájemníci, společnosti Allianz, Fyzikální ústav a Unimills. I kancelářská část tak postupně ožívá.

MR: Jméno Ryvola je s oblastí retailu již historicky spjato. Rilancio je především rodinná firma, která navazuje na dlouholetou tradici. Současný tým, v jehož čele stojím společně se svým otcem, se v minulosti podílel na zajištění technické správy více než padesáti českých a slovenských obchodních center. Naši zaměstnanci, stejně jako manažeři, mají zkušenosti i s obchodními centry, jako např. Černý most, Flora, Chodov nebo řetězec Olympií. Společně s partnery jsme po vstupu na český trh začali zúročovat předchozí zkušenosti v oboru. A dnes sklízíme ovoce.

Co považujete za svou konkurenční výhodu?

MR: Jsme stoprocentně česká firma, díky tomu dokážeme reflektovat specifika místního trhu a na rozdíl od velkých korporací nabídnout flexibilitu při hledání nových řešení a osobní přístup na míru. Z těchto principů vzešel i náš vlastní software ISR4, který již zaznamenal u klientů značný ohlas. Je jednoduchý na ovládní, poskytuje databázovou otevřenost a je

možno jej upravit na míru přímo konkrétnímu objektu a potřebám majitele nebo asset managera. Ačkoliv je ISR 4 poměrně sofistikovaný, jeho ovládní je naopak velmi intuitivní a na rozdíl od stávajících produktů na trhu není pro jeho využívání nebo zadávání informací potřeba studium strožánkových manuálů. Jsou zde zanášeny veškeré informace o použitých technologiích, revizích, poruchovosti i předpokládaných (a reálných) spotřebách, na jejichž základě lze provést analýzu ekonomiky budoucího (i stávajícího) provozu a doporučit řešení směřující k optimalizaci nebo úsporám. Jde o 24hodinový online databázový systém, kde jsou koncentrovány veškeré informace o objektu, jeho aktuálním stavu a provozu, a který je přístupný prakticky odkudkoliv. Program lze aplikovat na všechny typy komerčních nemovitostí, od průmyslových objektů, kanceláří, až po obchodní centra.

Jaké jsou tedy vaše cíle do budoucna?

MR: Naším cílem je další posílení v segmentech, kde jsme se již úspěšně etablovali – technické správě kancelářských budov, obchodních center i průmyslových objektů. Věřím, že v brzké době oznámíme i jména některých maloobchodních řetězců, s nimiž jsme navázali spolupráci. Střednědobou vizí je naše expanze na zahraniční trhy – zejména Slovenska a následně Bulharska a Polska.

–PR–



Multimodální terminál Mošnov ■ Zdroj: Rilancio



Výrobní komplex Invetec ■ FM: Rilancio



Lovosice Logistics Center ■ FM: Rilancio

Do your ambitions include entering the public sector?

MP: Rilancio has office buildings from both the private and public sectors in its portfolio. In Prague 8 we provide the administration of the Czech Finance Ministry's building, for example, and we would like to continue developing our activities in this direction.

What about the area of shopping centres?

MP: Our flagship in this segment is the Harfa shopping centre next to the O2 Arena in Prague's Vysočany district. With an area of 46,000 m² it is one of the largest in Prague and can also boast very modern technologies. Just like Galerie Harfa is growing, we are growing with it. In addition to the shopping centre, we also manage the office part, Harfa Office Park, with an area of 20,500 m². In June some more tenants came on board on 4,000 m², specifically Allianz, Fyzikální ústav and Unimills. Thus even the office part is gradually reviving.

MR: The name Ryvola is already historically associated with the area of retail. Rilancio is first and foremost a family company that can call upon years of tradition. In the past the current team, which I head up together with my father,



has contributed to providing the technical administration of more than fifty Czech and Slovak shopping centres. Our employees, just like our managers, also have experience from shopping centres such as Černý most, Flora, Chodov or the chain of Olympia shopping centres. After entering the Czech market we started to put our previous experience in the field to use. And today it is bearing fruit.

What do you consider to be your competitive advantage?

MR: We are a one-hundred per cent Czech company, thanks to which we can reflect the specifics of the local market and, unlike large corporations, we offer flexibility when looking for new solutions and a personal tailored approach. Our proprietary ISR4 software, which

has received a warm reception by our clients, came about from these principles. It is easy to use, provides an open database and it is possible to tailor it directly to a specific building and the needs of the owner or asset manager. Even though ISR4 is relatively sophisticated, it is very intuitive to use and, unlike other current products on the market you do not need to study hundred-page manuals in order to use it or enter information. It collects all the information about the technologies used, inspections, breakdowns and the expected (and real) consumption, on the basis of which analyses of the economy of future (and current) operations can be performed and solutions leading to optimisation or savings can be recommended. It is a 24-hour online database system where all the information about the building, its current state

and operations is concentrated and which is accessible from practically anywhere. The program can be applied to all kinds of commercial properties, from industrial objects to offices or shopping centres.

What, then, are your goals for the future?

MR: Our goal is to get stronger in the segments where we have already successfully established ourselves – the technical administration of office buildings, shopping centres and industrial buildings. I am sure that in the near future we will also announce the names of some retail chains that we have begun cooperating with. Our medium-term vision is our expansion to foreign markets, particularly Slovakia, followed by Bulgaria and Poland.

–PR–