

Warszawa, 30 kwietnia 2025 roku

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu REINO Capital przekazuję na Państwa ręce sprawozdanie roczne, podsumowujące działania i wyniki Grupy w 2024 roku.

Miniony rok był dla nas okresem trudnym, pełnym wyjątkowych wyzwań, ale również czasem, w którym przygotowaliśmy grunt pod dalszy skokowy rozwój skali działalności Grupy REINO.

Konsekwentnie i z determinacją kontynuujemy realizację naszej długofalowej strategii biznesowej. W ciągu 5 lat biznes Grupy REINO mierzony wartością skonsolidowanych przychodów wzrósł ponad 10-krotnie. Równocześnie, 2024 r. był jednak trzecim kolejnym rokiem bez znaczącego wzrostu zarządzanych aktywów. Bezprecedensowy wzrost inflacji i stóp procentowych, jako główne choć nie jedyne konsekwencje gospodarcze wojny w Ukrainie, na długo zamroziły aktywność inwestycyjną. Polski rynek nieruchomości komercyjnych, całkowicie zdominowany przez inwestorów zagranicznych, został tym spowolnieniem dotknięty w dużo mocniej niż rynki, na których udział lokalnego kapitału jest istotnie wyższy.

Okoliczności, blokujące wzrost biznesu w obszarze asset managementu, stanowiły jeden z dwóch największych wyzwań Grupy Kapitałowej w ostatnich latach. Drugim był spór z Grupą RF, z którą planowaliśmy przeprowadzić swoją największą transakcję i wspólnie budować biznes na dużą skalę. W ostatnich 3 latach batalia prawna prowadzona w 3 jurysdykcjach kosztowała Grupę REINO ponad 4,5 mln PLN. Negatywnym efektem sporu była również utrata wartości aktywów związanych z luksemburskim funduszem REINO RF CEE Real Estate i dokonanie odpisów aktualizacyjnych w łącznej kwocie ok. 22,5 mln PLN.

W momencie publikacji raportu rocznego sytuacja jest jednak znacznie lepsza i pozwala pozytywnie spojrzeć w przyszłość.

Po pierwsze, kończymy spór z Grupą RF. Jego strony postanowiły wrócić do współpracy i zacząć zarabiać pieniądze, zamiast dalej wydawać je na obsługę spraw sądowych. Grupa REINO wykupi udziały w spółce luksemburskiej będącej komplementariuszem wspólnie posiadanego funduszu. W oparciu o nią będziemy realizować część projektów biznesowych, w tym m.in. tworzyć fundusze dla kapitału polskiego. Równocześnie REINO Partners będzie zarządzało aktywami w inwestycjach dokonywanych przez Grupę RF oraz innych instytucji, które zostaną partnerami biznesowymi w tych projektach. W tym kontekście cieszy również niezwykle pozytywna ocena polskiego rynku nieruchomości, która dla Grupy RF stała się istotną motywacją do zaprzestania sporów i skoncentrowaniu się na biznesie.

Po drugie, pozytywnie zmienia się otoczenie gospodarcze. Najważniejsza zmiana to wyczekiwana i absolutnie kluczowa dla rynku znaczna obniżka stóp procentowych w strefie EUR. Od czerwca ub.r.,

w konsekwencji dziewięciu kolejnych decyzji, Europejski Bank Centralny obniżył główną stopę procentową o 1,5 pkt. proc., do 2,25%. Nawet bez kolejnych, wciąż oczekiwanych, obniżek, poziom ten zdecydowanie poprawia kluczowe parametry transakcyjne na rynku nieruchomości. Aktualne turbulencje polityczne opóźniają wpływ spadku stóp na ożywienie aktywności inwestycyjnej, ale należy go oczekiwać w ciągu kilku najbliższych miesięcy.

Wydarzeniem kluczowym dla rozwoju Grupy REINO będzie z pewnością rychłe wprowadzenie polskich REIT-ów. Jesteśmy pionierami tego typu rozwiązań i jednym z największych jego адвокатów. Wszędzie tam, gdzie REIT-y były wprowadzane, stanowiły rewolucyjną zmianę dla lokalnego rynku. Dołożymy wszelkiej staranności, by polskie REIT-y były także „game changerem” dla Grupy REINO. Mamy wszystko, by tak się stało. Jesteśmy nie tylko oczywistym, ale także jednym z nielicznych podmiotów na polskim rynku, posiadających odpowiednie kompetencje oraz wieloletnie doświadczenie.

Osiągnięcie efektu skali w naszym biznesie powinien znacząco pomóc, prowadzony równolegle, intensywny rozwój działalności w obszarze facility management, którego najistotniejszym elementem jest obecnie przygotowane już połączenie YATRE z przejmowaną firmą, która jest istotnym graczem na rynku FM. Zapewni nam to osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego podmiotu z długoletnią historią, ułatwiając tym samym obsługę techniczną budynków w ramach rozrastającego się portfela aktywów, a także skuteczną walkę o kontrakty zewnętrzne. Docelowo działalność na rynku FM stanie się biznesem co najmniej równie ważnym znaczeniu dla przyszłych wyników Grupy REINO, co asset management.

Jednocześnie nadal intensywnie pracujemy nad wejściem na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy. Poszerzenie kompetencji w tym zakresie i tworzenie wehikułów inwestycyjnych w obszarach takich jak instytucjonalny najem mieszkań (ang. Private Rented Sector, PRS) czy prywatne akademiki (ang. Purpose Built Student Accommodation, PBSA) powinno nastąpić w najbliższej przyszłości.

W trwającym roku, zamierzamy konsekwentnie i z dotychczasową determinacją realizować naszą strategię. Zakończenie sporu z Grupą RF pozwoli nam skoncentrować się w pełni na biznesie, co powinno być kluczowe w okresie, w którym pozytywne zmiany otoczenia tworzą szansę na kolejne skokowe wzrosty skali działalności i związane z tym finansowe efekty skali.

Ważnym celem pozostaje także wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii E – L. Zamknięcie kilku ważnych projektów i spraw, w tym sporu z Grupą RF, powinno sprzyjać możliwie szybkiemu zrealizowaniu tego zamierzenia, wyczekiwanego przez posiadaczy tych akcji.

Mam nadzieję, że nasi Akcjonariusze będą dalej uczestniczyć w rozwoju Grupy REINO. Pragnę podziękować za zaufanie, jakim nas Państwo obdarzacie, w szczególności w okresach trudnych wyzwań.

Równocześnie dziękuję wszystkim Pracownikom i naszym Partnerom za lojalność i determinację w dążeniu do intensywnego rozwoju biznesu, jego konkurencyjności i efektywności.

Z poważaniem,



Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu