

Warszawa, 30 kwietnia 2020 r.

LIST DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu REINO Capital przekazuję na Państwa ręce sprawozdanie roczne podsumowujące działania i wyniki Grupy Kapitałowej w 2019 roku. Poniżej przedstawię również po krótko nasze zamierzenia dotyczące trwającego już roku 2020 oraz kolejnych lat.

Miniony rok był dla Spółki okresem intensywnej pracy na realizacją nowej strategii rozwoju biznesu, przyjętej i przedstawionej pod koniec roku 2018, wraz z powstaniem Grupy Kapitałowej REINO Capital. Podstawowym celem tej nowej koncepcji jest zbudowanie holdingu w oparciu o szeroko rozumianą działalność na rynku nieruchomości, w sposób zapewniający skokowy wzrost skali biznesu, a w efekcie dochodów i wartości dla Akcjonariuszy.

Podsumowując rok ubiegły, możemy pochwalić się wymiernymi efektami przedstawionych zamierzeń i realizowanych działań.

Pozyskaliśmy silnych kapitałowo partnerów strategicznych, dzięki którym osiągnięcie naszych niezwykle ambitnych celów jest prostsze i obciążone znacznie mniejszym ryzykiem.

Wraz z partnerami - Grupą RF CorVal oraz IO Asset Management - stworzyliśmy dwie platformy inwestycyjne, luksemburską i brytyjską, do inwestowania na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, biurowych i magazynowych, a także mieszkaniowych.

Pierwsze inwestycje na rynku magazynowym będą dokonywane z udziałem Grupy Grosvenor, jednego z najstarszych i największych brytyjskich inwestorów.

W ciągu pierwszym 12 miesięcy wspólnie kontrolowane struktury inwestycyjne mają zarządzać aktywami o wartości brutto nie niższej niż 1 mld EUR. Równolegle nasze działania były zatem związane z pozyskaniem celów inwestycyjnych dla nowo tworzonych funduszy, by zakładane wielkości portfeli aktywów mogły zostać możliwie najszybciej osiągnięte.

Wraz z Grupą RF CorVal, której częścią jest budowlana spółką Roberts Constructions, przejmujemy aktywa Grupy BUMA, jednego z największych polskich holdingów nieruchomości. Nieruchomości zostaną kupione przez luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate, który w ramach trzech wydzielonych subfunduszy będzie realizował różne strategie inwestycyjne. Praco- i czasochłonny projekt, będący jedną z największych i najciekawszych transakcji fuzji i przejęć na polskim rynku nieruchomości, jest na etapie finalizowania. Pakiet umów przedwstępnych został zawarty w lutym bieżącego roku. Jedynym warunkiem zawarcia umów ostatecznych jest zgoda banków finansujących na zmianę właściciela (ang. change of control).

Pierwszy projekt pozyskała także platforma inwestycyjna dla rynku magazynowego. Inwestycja jest na podobnym etapie, w okresie przejściowym pomiędzy umowami przedwstępnymi a przyrzeczonymi.

Transakcja przejęcia Grupy BUMA to także spółki operacyjne, w tym generalny wykonawca, spółka deweloperska, property manager oraz facility manager, które wejdą w skład Grupy Kapitałowej REINO Capital, jako wspólne przedsięwzięcia z Grupą RF CorVal.

Dzięki powyższym przejęciom aktywów i biznesów operacyjnych:

- wartość aktywów brutto zarządzanych funduszy, mierzona wartością nieruchomości oraz budżetów przedsięwzięć deweloperskich, wyniesie ok. 750 mln EUR (co powinno pozwolić w relatywnie krótkim czasie osiągnąć pierwszy 1 mld EUR),
- Grupa REINO Capital stanie się kompletnym holdingiem spółek operacyjnych (serwisowych) zarabiających na obsłudze projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości, którego roczne skonsolidowane przychody powinny wynosić nie mniej niż 250 mln PLN (co wynika ze skali zarządzanych aktywów oraz działalności przejmowanych spółek operacyjnych).

Rozdzielenie własności aktywów od własności biznesu operacyjnego jest kluczowym założeniem strategii rozwój biznesu Grupy REINO Capital. Realizowany model umożliwia osiągnięcie dużej skali biznesu operacyjnego, wyższą rentowność kapitału (ROE) bez konieczności angażowania środków własnych na budowanie portfela aktywów i projektów, z równoczesnym zachowaniem pełnej kontroli nad inwestycjami.

Etap przygotowawczy projektów o tak dużej skali oznacza istotne w skali Grupy REINO Capital inwestycje i koszty, co znajduje swoje odzwierciedlenie w wynikach finansowych za ubiegły rok. Potencjalne efekty znacząco jednak przewyższają dotychczasowe wydatki. Wymierne rezultaty powinny pojawić się w drugiej połowie bieżącego roku, po zamknięciu opisanych powyżej transakcji oraz powiększeniu grupy kapitałowej o przejmowane spółki Grupy BUMA.

Wymienione powyżej transakcje powinny zostać zrealizowane pomimo niesprzyjających warunków biznesowych i makroekonomicznych spowodowanych przez pandemię COVID-19.

Przed wybuchem pandemii zawarte zostały wszystkie istotne umowy z partnerami i inwestorami. Procesy są kontynuowane i na dzisiaj żadna ze stron nie rozważa wycofywania się z partnerstwa czy inwestycji. Grupa RF CorVal i Grosvenor to bardzo silne kapitałowo podmioty. Obecna sytuacja nie stanowi zagrożenia dla ich egzystencji, jest raczej okazją do większych i lepszych inwestycji.

W tym samym okresie, istotne transakcje zostały zamknięte albo doprowadzone do etapu umów przedwstępnych. Decyzje zostały podjęte, a procesy takie jak due diligence (które w obecnej sytuacji byłyby trudne do przeprowadzenia) zakończone.

Do zamknięcia transakcji potrzebne jest głównie sfinalizowanie formalności dot. finansowania bankowego. W aktualnych okolicznościach, niezwykle ważne jest to, że w realizowanych transakcjach mamy do czynienia, albo z uzyskanymi już pozytywnymi decyzjami banków (potwierdzonymi w ramach otrzymanych terms sheet), albo wyłącznie z występowaniem o zgodę na zmianę właściciela (procedura „change of control”) w przypadku obowiązujących umów kredytowych (nabycie aktywów Grupy BUMA).

Z uwagi na to, że mierzymy się wszyscy z sytuacją bezprecedensową we współczesnej historii Polski i świata, obecnie bardzo trudno jest szacować wpływ pandemii na przyszłą działalność Spółki. Trzeba jednak podkreślić, że nieruchomości komercyjne należą do grupy aktywów uważanych za bezpieczne i historycznie najlepiej opierających się kryzysom i recesji.

Warte odnotowania jest to, że w posiadanych i nabywanych przez nas portfelach nie ma centrów handlowych oraz hoteli. Rynek magazynowy, gdzie obecnie budujemy swoją obecność, jest oceniany jako najbardziej odporny na kryzys związany z obecną sytuacją, a biurowce mają najemców z sektorów, dla których panujące warunki są neutralne, a nawet w niektórych przypadkach prowadzą do rozwoju biznesu.

Jesteśmy przekonani, że dzięki naszym kompetencjom, wiarygodności, na jaką zapracowaliśmy przez wiele lat, wypracowując zyski dla naszych inwestorów, oraz determinacji i pasji, będziemy w stanie z sukcesem podołać tym wyzwaniom i stworzyć zupełnie nową jakość na polskim rynku, budując przy tym wartość dla naszych Akcjonariuszy.

Z poważaniem,



Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu



REINO Capital SA
ul. Waryńskiego 3A
00-645 Warszawa
tel.: 22 273 97 50
www.reinocapital.pl
e-mail: office@reinocapital.pl

NIP 8951853338
KRS 251987
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej
VI Wydział Gospodarczy KRS
Kapitał zakładowy: 33 982 440,00 zł
w całości opłacony