

Szanowne Akcjonariuszki, Szanowni Akcjonariusze,

w imieniu Zarządu REINO Capital przekazuję Państwu sprawozdanie roczne podsumowujące działania i wyniki Grupy w 2021 roku. Poniżej mogą również Państwo zapoznać się z naszymi planami na najbliższe kwartały i lata.

Miniony rok był dla spółki okresem, w którym zrobiliśmy olbrzymi krok w realizacji strategii przedstawionej wraz z powstaniem Grupy Kapitałowej REINO Capital. Przypomnijmy, że podstawowym jej celem 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.

Wraz z globalnymi partnerami – Partners Group oraz Grupą Grosvenor - stworzyliśmy dwie platformy inwestycyjne, luksemburską i brytyjską, do inwestowania na polskim rynku nieruchomości komercyjnych. W 2021 roku dla obu tych inwestorów nabyliśmy portfele nieruchomości – odpowiednio: biurowych i magazynowych – oraz podpisaliśmy umowy zarządzania nimi. Dzięki tym dwóm transakcjom wartość aktywów pod zarządzaniem Grupy REINO zwiększyła się do około 600 mln euro, a co za tym idzie znacznie zwiększyło się nasze wynagrodzenie z tytułu zarządzania aktywami (asset management). W efekcie przychody Grupy wzrosły rok do roku niemal 4-krotnie do 10,6 mln zł. Przeprowadzenie tak dużych transakcji wiązało się jednakże również z dużymi, jednorazowymi kosztami ich obsługi. Stąd też w 2021 r. nie skonsumowaliśmy jeszcze w pełni wzrostu skali działalności.

Plany na najbliższy okres to przede wszystkim dalsza rozbudowa portfeli dla dotychczasowych inwestorów oraz pozyskanie nowych, dla których będziemy lokalnym partnerem nabywającym dla nich aktywa nieruchomościowe i zarządzającym nimi. Celem jest dalszy wzrost wartości AUM, docelowo do nie mniej niż 2 mld EUR.

Rozdzielenie własności aktywów od własności biznesu operacyjnego jest kluczowym założeniem strategii rozwój biznesu Grupy REINO Capital. Realizowany model umożliwi 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.

Warte podkreślenia jest to, że wymienione powyżej transakcje zostały zrealizowane pomimo niesprzyjających warunków biznesowych i makroekonomicznych spowodowanych przez pandemię COVID-19. Obecnie sytuacja, mimo rosyjskiej agresji na Ukrainę, wydaje się bardziej stabilna. Dodatkowo planowane są dość głębokie zmiany w globalnym zarządzaniu łańcuchem dostaw, co stawia polski rynek logistyczny w uprzywilejowanej pozycji z uwagi na centralne położenie naszego kraju oraz doskonałą opinię globalnych inwestorów o naszym rynku. Uwarunkowania te powinny więc

spowodować zwiększenie aktywności na rynku magazynowym, gdzie mamy już wypracowaną silną pozycję i rozpoznane najlepsze aktywa, które mogłyby być przedmiotem transakcji. Dalszemu rozwojowi biznesu będzie sprzyjał również powrót do biur. To rynek, na którym tym bardziej trudno znaleźć lepszego lokalnego partnera niż Grupa REINO.

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