



RAPORT ROCZNY

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i Spółki REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Polna Corner, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za rok 2020 zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie).

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej), o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia

**SPIS TREŚCI**

1.	Podstawowe informacje o REINO Capital SA	4
2.	Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej	4
3.	Przedmiot działalności Spółki dominującej	5
5.	Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital SA	6
6.	Wybrane dane finansowe	8
7.	Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu	10
8.	Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze	15
9.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy	15
10.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres	19
11.	Wydarzenia po dacie bilansowej	20
12.	Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej	23
13.	Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie	24
14.	Rynki zbytu i zaopatrzenia oraz uzależnienie od odbiorców i dostawców	24
15.	Działania w zakresie badań i rozwoju	25
16.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy	25
17.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	27
18.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi	34
19.	Informacja o umowach dotyczących kredytów i pożyczek zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku oraz o pożyczkach udzielonych w danym roku obrotowym	34
20.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym	34
21.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych Spółki dominującej z innymi podmiotami oraz głównych inwestycjach kapitałowych Spółki	35
22.	Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	35
23.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji przeprowadzona przez Spółkę dominującą	35
24.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	35
25.	Zarządzanie zasobami finansowymi.....	36
26.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych	36
27.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	36
28.	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki dominującej, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	37
29.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej	37
30.	Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	38
31.	Informacja o programach akcji pracowniczych	38
32.	Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje	38
33.	Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	38
34.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach	39
35.	Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy	39
36.	Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia	40
37.	Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu	40
38.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego	40



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O REINO CAPITAL SA

Firma : **REINO Capital Spółka Akcyjna**

Siedziba : 00-645 Warszawa ul. Waryńskiego 3A

Telefon : (022) 273 97 50

Fax : (022) 273 97 50

NIP : 8951853338

REGON : 02019581

Strona internetowa: www.reinocapital.pl

Czas trwania jednostki: nieograniczony

PKD : 64.20.Z

Spółka nie posiada oddziałów.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych (head offices).

Spółka REINO Capital SA (dalej jako „Spółka dominująca”) wchodzi w skład Grupy Kapitałowej REINO Capital SA (dalej jako „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) jako podmiot dominujący.

2. SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień sporządzenia raportu wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2020 wchodził:

- Beata Binek-Ćwik, Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Andrzej Kowal, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Kosińska, Członek Rady Nadzorczej
- Karolina Janas, Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Majewski, Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej

- 27 lutego 2020 r. Tomasz Buczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej
- 27 lutego 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Kamila Majewskiego w skład Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W dniu 27 maja 2020 r. Rada Nadzorcza zdecydowała o powołaniu Komitetu Audytu w składzie:

- Andrzej Kowal – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Małgorzata Kosińska – Członek Komitetu Audytu
- Kamil Majewski – Członek Komitetu Audytu



3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Długoterminowa koncepcja rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej zakłada zachowanie istotnego znaczenia dotychczasowej działalności na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie, strategicznym zamiarem jest rozbudowa holdingu o spółki o charakterze usługowym, uzupełniających kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa.

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią kluczową w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty w Grupy Kapitałowej.

Wszystkie działania i projekty realizowane w roku 2020, w szczególności transakcje nabycia spółek i aktywów Grupy Buma oraz transakcje w ramach budowanej od podstaw platformy logistycznej, wynikały ściśle w powyższej koncepcji i służyły realizacji założonych celów.

Należy zaznaczyć, że zakres i tempo realizacji określonej powyżej koncepcji jest ściśle związany z pojawiającymi się okazjami rynkowymi oraz możliwością ich wykorzystania, co tylko częściowo zależy od potencjału i sytuacji Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

Dalsza realizacja koncepcji może wiązać się z włączeniem do holdingu podmiotów licencjonowanych. W szczególności takich, które posiadają zgody na oferowanie papierów wartościowych i zarządzanie funduszami w poszczególnych klasach aktywów. Wśród rozważanych możliwości są: towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub podmiot działający w jurysdykcji zagranicznej jako Zarządzający Alternatywnymi Funduszami Inwestycyjnymi (AIFM, ang. Alternative Investment Fund Manager), dom maklerski czy podmiot będący agentem firmy inwestycyjnej (AFI).

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia większościowym właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji. Ma to kluczowe znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek, zgodnie z koncepcją i strategią całego holdingu.

Wzrost wartości Spółki dominującej jako spółki holdingowej, wynika przede wszystkim ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych. Istotnym źródłem regularnych dochodów Spółki, w szczególności w przypadku przejęcia kolejnych spółek operacyjnych o znaczącej skali przychodów i zysków, będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Dodatkowo, Spółka dominująca stanowi centrum usług wspólnych dla wszystkich podmiotów zależnych, którego zakres obejmuje obszary o kluczowym znaczeniu dla całej Grupy Kapitałowej, takich jak rozwój biznesu (business development), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

Spółka dominująca może również pełnić - zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w szczególności spółkę REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. - rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.



5. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

REINO CAPITAL I SPÓŁKI ZALEŻNE - STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020 R.

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Pozycja spółki w grupie	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym
REINO Capital SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000251987	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	50,04%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000871468	spółka zależna	100%
REINO SuppCos Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563174	spółka zależna	100%
Ten Office Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809098	spółka zależna	100%
Projekt GN54 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809438	spółka zależna	100%
Modlin Projekt R sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000 810279	spółka zależna	100%

Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Rodzaj powiązania	Procentowy udział spółki dominującej lub zależnej w kapitale zakładowym
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	Podmiot stowarzyszony	REINO Capital SA - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	Podmiot stowarzyszony*	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
Polish Logistics (PL) sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	Podmiot stowarzyszony	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	Podmiot stowarzyszony	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o. (dawniej RNC INVESTMENT 2 Sp. z o.o.)	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000812242	Podmiot stowarzyszony	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%

* Zgodnie z umową spółki decyzje zapadają za zgodą wszystkich wspólników, większością kwalifikowaną 60%+1 głos. Spółka REINO Partners pomimo posiadania większości głosów sprawuje spółkę kontrolę



ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W TRAKCIE ROKU 2020

RD 3 Investment S.a.r.l. oraz RD 3 Investment S.a.r.l. S.C.Sp. - Emitent utracił istotny wpływ na te podmioty w wyniku transakcji sprzedaży udziałów oraz sprzedaży praw i obowiązków w dniu 17.07.2020 r.

RD WRC Sp. z o.o. – w związku ze zbyciem aktywa inwestycyjnego spółka została zlikwidowana i wykreślona z KRS na podstawie postanowienia sądu z dnia 23.09.2020 r.

REINO RF Advisors Sp. z o.o. – spółka została rozwiązana wskutek niewpisania spółki do KRS w terminie przewidzianym przepisami we wrześniu 2020 roku.

REINO RF AM Ltd – podmiot został rozwiązany na podstawie jednomyślnej uchwały wspólników w listopadzie 2020 r.

REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. – spółka zmieniła formę prawną, ze spółki akcyjnej na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie postanowienia sądu rejestrowego z dn. 27.11. 2020 r.



6. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

w tys. zł

w tys. EUR

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01 - 31.12.2020	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2020	01.01 - 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży	3 506	3 312	784	770
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 178)	(2 787)	(710)	(648)
Zysk (strata) brutto	(3 844)	(2 347)	(859)	(546)
Podatek dochodowy	(292)	(400)	(65)	(93)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 552)	(1 947)	(794)	(453)
Zysk netto z działalności zaniechanej	(72)	-	(16)	-
Zysk (strata) netto	(3 623)	(1 947)	(810)	(453)
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	(2 992)	(1 281)	(669)	(298)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 142)	(1 978)	(702)	(460)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 759)	(4 888)	(393)	(1 136)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 653	7 025	816	1 633
Przepływy pieniężne netto razem	(1 249)	159	(279)	37
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,0853)	(0,0501)	(0,0185)	(0,0118)
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	64 736	63 784	14 028	14 978
Wartość firmy	48 401	48 401	10 488	11 366
Zobowiązania długoterminowe	3 486	2 450	755	575
Zobowiązania krótkoterminowe	5 404	1 647	1 171	387
Kapitał własny	61 309	64 340	13 285	15 109
Kapitał podstawowy	33 982	31 077	7 364	7 298
Liczba akcji w szt.	42 478 050	38 846 800	42 478 050	38 846 800
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	1,44	1,66	0,31	0,39
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2020 roku



Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży	1 412	483	316	112
Strata z działalności operacyjnej	(2 223)	(811)	(497)	(189)
Strata brutto	(2 387)	(389)	(534)	(90)
Zysk (strata) netto	(2 180)	(368)	(487)	(85)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 179)	(621)	(487)	(144)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 738)	(5 391)	(388)	(1 253)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 102	6 826	693	1 584
Przepływy pieniężne netto razem	(814)	814	(182)	189
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,051)	(0,009)	(0,011)	(0,0022)
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa razem	70 999	67 559	15 385	15 865
Inwestycje długoterminowe	63 859	63 086	13 838	14 814
Zobowiązania długoterminowe	3 229	1 273	700	299
Zobowiązania krótkoterminowe	4 321	659	936	155
Kapitał własny	63 361	65 541	13 730	15 391
Kapitał podstawowy	33 982	31 077	7 364	7 298
Liczba akcji	42 478 050	38 846 800	42 478 050	38 846 800
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,49	1,69	0,32	0,40
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów prezentowane są za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2019.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu średniego NBP na dzień bilansowy. Do przeliczenia pozycji rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu.

Kurs EUR/PLN	31.12.2020	31.12.2019
- dla danych bilansowych	4,6148	4,2585
- dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,4742	4,3018



7. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

Miniony rok był dla Spółki czasem finalizowania przedsięwzięć i transakcji o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia realizacji celów strategicznych i docelowych wyników finansowych:

- transakcji nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA (skoncentrowanych głównie na rynku biurowym), które miały być sfinalizowane w ramach partnerstwa strategicznego z Grupą RF CorVal,
- oraz budowy platformy na rynku logistycznym, w ramach wspólnego przedsięwzięcia z IO Asset Management i z Grupą Grosvenor, jako wiodącym inwestorem.

Równocześnie, rok 2020 był w skali globalnej okresem bezprecedensowej walki z pandemią Covid-19. Jej wpływ odcisnął silne piętno na całej gospodarce i wszystkich istotnych aspektach prowadzenia działalności biznesowej. Zdecydowana większość podmiotów stanęła wobec wyzwań absolutnie unikatowych pod względem charakteru i skali, nie mając żadnego oparcia we wcześniejszych doświadczeniach.

Na rynku nieruchomości komercyjnych, całkowicie zdominowanym przez kapitał zagraniczny, obowiązujące przez większość roku ograniczenia w przemieszczaniu się w znaczącym zakresie zamroziły procesy inwestycyjne. Decyzje utrudniała dodatkowo duża niepewność w zakresie oceny skutków pandemii w średnim i długim okresie, w szczególności dla rynku nieruchomości biurowych. Dodatkowym utrudnieniem i czynnikiem zwiększającym niepewność jest charakterystyczna dla tej skali kryzysów duża zmienność nastrojów.

Rok 2020 miał być okresem, w którym transakcje nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA – nad którą Grupa Kapitałowa pracowała przez niemalże cały rok 2019 i dla której kluczowe znaczenie miało zawiązanie partnerstwa z Grupą RF CorVal – zostanie ostatecznie sfinalizowana. Zamknięcie poszczególnych transakcji miało nastąpić w okresie do 30 czerwca 2020 r., w następstwie umów przedwstępnych podpisanych 14 i 28 lutego 2020 roku.

Argumentowane pandemią odstąpienie RF CorVal oraz decyzja partnera o całkowitym wycofaniu się z inwestycji w Polsce, zagroziło całemu projektowi i postawiło Grupę Kapitałową przed olbrzymim wyzwaniem. Dzięki kompetencjom, doświadczeniu, a także doskonałym relacjom biznesowym i postrzeganiu Grupy Kapitałowej przez zagranicznych partnerów, udało się – w krótkim okresie i w skrajnie niesprzyjających warunkach determinowanych pandemią – pozyskać alternatywnego inwestora do zrealizowania transakcji obejmującej zdecydowaną większość aktywów (ok. 2/3 całego sprzedawanego portfela), o wartości brutto (GAV) przekraczającej 200 mln EUR.

Ostatecznie, transakcja z udziałem Partners Group, jednej z największych inwestycyjnych firm świata, zarządzającej aktywami o wartości zbliżonej do 100 mld USD, została sfinalizowana 13 stycznia br. W tym samym dniu w życie weszła umowa o zarządzanie aktywami, której stroną jest REINO Partners, spółka zależna. Zgodnie z uzgodnieniami, Spółka dominująca, poprzez REINO Dywidenda Plus lub inny podmiot zależny, będzie współwłaścicielem portfela nabytego przez Partners Group, dokonując inwestycji w kwocie 5 mln EUR.

Równocześnie, rok 2020 był czasem intensywnego budowania pozycji Grupy Kapitałowej na rynku nieruchomości logistycznych. W okresie bezpośrednio poprzedzającym pandemię, Grupa Kapitałowa sfinalizowała wspólne przedsięwzięcie (ang. joint venture) z IO Asset Management, brytyjską spółką specjalizującą się w zarządzaniu aktywami na rynku magazynowym. Wspólnie utworzony podmiot REINO IO Logistics Sp. z o.o., z 60% udziałem REINO Partners, spółki zależnej, dla której zarządzanie aktywami stanowi działalność podstawową, stał się asset managerem dla Polish Logistics, wehikułu inwestycyjnego z wiodącym udziałem Grupy Grosvenor, family office Księcia Westminster, jednego z największych prywatnych inwestorów na światowym rynku nieruchomości. Spółka dominująca współuczestniczy w inwestycjach platformy logistycznej poprzez brytyjską spółkę REINO IO Co-Invest.

Pomimo skrajnie niesprzyjających warunków do współpracy i inwestowania, w ramach platformy logistycznej, udało się od podstaw zbudować portfel aktywów, którego łączna wartość brutto (GAV) po sfinalizowaniu transakcji wynikającej z umowy przedwstępnej zawartej w dniu 31 stycznia br., przekroczy 200 mln EUR.

W związku z powyższym, w wyniku zakończonej lub bliskiej finalizacji realizowanych projektów, po raz pierwszy w swojej historii, w maju br., łączna wartość aktywów, którymi zarządza Grupa Kapitałowa i których częściowo jest współwłaścicielem, zbliży się do ok. 500 mln EUR. To pierwszy tak znaczący krok w ramach realizowanej strategii, której podstawowym celem jest skokowy wzrost skali działalności i wyników finansowych.

Finansowy efekt finalizowania kluczowych projektów będzie widoczny w bieżącym roku finansowym, częściowo już w I kwartale br., w którym wartość przychodów powinna osiągnąć kwotę porównywalną z wartościami rocznymi w poprzednich dwóch latach. Pierwszy kwartał br. powinien być także pierwszym okresem od czasu przyjęcia nowej



strategii, w którym Grupa Kapitałowa osiągnie zysk netto. Pełny efekt finalizowanych projektów powinien być widoczny w III kwartale br.

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW
Grupa Kapitałowa i Spółka dominująca (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2020	2020
	dane skonsolidowane	dane jednostkowe
Przychody netto ze sprzedaży	3 506	1 412
Koszty działalności operacyjnej	6 776	3 633
Amortyzacja	495	297
Zużycie materiałów i energii	82	38
Usługi obce	3 881	2 616
Podatki i opłaty	147	39
Wynagrodzenia	1 669	503
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	251	48
Pozostałe koszty rodzajowe	251	93
Strata na sprzedaży	(3 270)	(2 221)
Pozostałe przychody operacyjne	158	34
Pozostałe koszty operacyjne	66	36
Strata na działalności operacyjnej	(3 178)	(2 223)
Przychody finansowe	137	129
Koszty finansowe	1 112	293
Zysk na sprzedaży udziałów w j. podporządkowanych	74	-
Zysk z j. podporządkowanych wycenianych met. praw własności	231	-
Strata przed opodatkowaniem	(3 844)	(2 387)
Podatek dochodowy	(292)	(207)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 552)	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	(72)	-
Strata netto	(3 623)	(2 179)

W roku 2020 przychody ze sprzedaży netto kształtowały się na poziomie ok. 3,5 mln zł (w ujęciu skonsolidowanym). W stosunku do roku poprzedniego, wzrosły przychody Spółki dominującej, co wynika z wynagrodzenia za usługi doradcze w toku przygotowania transakcji oraz świadczenie usług dla spółek Grupy Kapitałowej (w ramach centrum usług wspólnych).

Na poziomie skonsolidowanym strata brutto kształtowała się na poziomie 3 844 tys. zł. W wyniku odwrócenia rezerwy z tytułu podatku dochodowego strata została pomniejszona o kwotę 292 tys. zł dając wynik na poziomie netto -3 623 tys. zł. Na poziomie jednostkowym Spółka dominująca zanotowała 2 179 tys. zł straty netto.

Na poziomie skonsolidowanym głównym kosztem finansowym była aktualizacja wartości inwestycji w spółce zależnej oraz obsługi zadłużenia spółek wchodzących w skład Grupy.

Ubiegły rok, podobnie jak 2019, był okresem ponoszenia istotnych wydatków, związanych zarówno z koniecznością rozbudowywania zasobów ludzkich (w zakresie i skali właściwej dla realizowanych projektów i związanych z nimi kontraktów), jak i olbrzymimi kosztami transakcyjnymi. Wszystkie kluczowe projekty to przedsięwzięcia skomplikowane, czasochłonne i kosztochłonne, wymagające współpracy z wieloma zewnętrznymi doradcami, także zagranicznymi. Skokowy wzrost skali działalności i wyników był poprzedzony skokowym wzrostem wydatków.

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2020 roku



Należy zwrócić uwagę, że część strat wynika wprost z wycofania się Grupy RF CorVal z transakcji przejęcia spółek i aktywów Grupy BUMA o dotyczy nie tylko konieczności ich ponownego poniesienia w alternatywnym scenariuszu z innym inwestorem.

Dodatkowo należy pamiętać, że prace nad powyższymi przedsięwzięciami, realizowanymi ostatecznie przez ponad 2 lata, zbiegły się w czasie z wygaszaniem działalności struktur inwestycyjnych powoływanych wcześniej w jurysdykcji polskiej, co było świadomą decyzją, związaną z brakiem możliwości osiągnięcia właściwej skali, a także niską rentownością tych projektów (wynikającą także z nieproporcjonalnie wysokiego kosztu pozyskania kapitału własnego).

W zakresie finansowania, Grupa finansuje się przede wszystkim kapitałem własnym, uzupełnianym częściowo kapitałem dłużnym, w szczególności w formie pożyczek, traktowanych jako wygodna i atrakcyjna alternatywa dla obligacji.

REZERWY I ODPISY

Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów Grupy Kapitałowej – zmiana stanu w ciągu roku 2020

	Stan na 31.12.2019	utworzone rezerwy	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy	Stan na 31.12.2020
rezerwa z tytułu odroczonego podatku	4 336	-	4 336	-
rezerwa na badanie sprawozdania	87 500	15 000	87 500	15 000
rezerwy na pozostałe usługi	-	44 602	44 602	-
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	79 100	-	101 347
przychody przyszłych okresów (czynsz)	48 185	50 738	48 185	50 738
Odpis aktualizujący na udziały	1 087 150	-	1 087 150	-
Rezerwy razem	1 249 418	190 222	1 271 773	167 084

Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów w Spółce dominującej – zmiana stanu w ciągu roku 2020

	Stan na 31.12.2019	utworzone rezerwy	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy	Stan na 31.12.2020
rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	-	-	-
rezerwa na badanie sprawozdania	65 000	15 000	65 000	15 000
rezerwy na pozostałe usługi	-	44 602	44 602	-
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	-	-	22 247
Przychody przyszłych okresów (czynsz)	-	50 738	-	50 738
Odpis aktualizujący na udziały	1 068 000	-0	1 068 000	-
Rezerwy razem	1 155 247	110 022	1 177 602	87 984

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	64 736	63 784
Wartość firmy	48 401	48 401
Inwestycje długoterminowe	14 415	13 518
Prawo do użytkowania aktywów	1 337	1 304
Aktywa obrotowe	5 312	5 091
AKTYWA RAZEM	70 049	68875
Kapitał własny	61 309	64 340
Kapitał podstawowy	33 982	31 077
Kapitały zapasowy	30 957	29 794

(wszystkie kwoty wyrażone są w pełnych złotych o ile nie podano inaczej)

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2020 roku



Zobowiązania długoterminowe	3 486	2 450
Zobowiązania krótkoterminowe	5 404	1 648
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	70 049	68 875

Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	65 269	63 214
Inwestycje długoterminowe	63 859	63 086
Aktywa obrotowe	5 730	4 345
AKTYWA RAZEM	70 999	67 559
Kapitał własny	63 361	65 541
Kapitał podstawowy	33 982	31 077
Kapitały zapasowy	33 681	31 144
Zobowiązania długoterminowe	3 229	1 272
Zobowiązania krótkoterminowe	4 321	659
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	70 999	67 559

Suma bilansowa Spółki dominującej na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 70 999 tys. zł i była o 3 440 tys. zł wyższa od stanu na dzień 31.12.2019 r.

Natomiast na poziomie Grupy Kapitałowej suma bilansowa na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 70 049 tys. zł i była o 174 tys. zł wyższa od wartości wykazanej na dzień 31.12.2019 r.

Na wzrost sumy bilansowej Spółki dominującej oraz wartość kapitałów własnych wpłynął między innymi wzrost inwestycji długoterminowych w udziały i akcje jednostek powiązanych oraz podwyższenie kapitału podstawowego.

Kapitały własne, w efekcie uwzględnienia straty z lat ubiegłych oraz z bieżącego okresu na poziomie skonsolidowanym obniżyły się do kwoty 61 309 tys. zł.

Spółka dominująca posiada zobowiązania z tytułu otrzymanych długoterminowych pożyczek, których poziom wzrósł do kwoty 2 541 tys. zł

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek wynikają głównie ze świadczonych usług oraz wynagrodzeń.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych, ani nie udzieliła poręczeń ani gwarancji, nie jest też stroną postępowania sądowego.

W związku z zaciągnięciem przez Spółkę dominującą w latach 2019 i 2020 pożyczek na cele związane z bieżącą działalnością oraz zwiększenie kapitału obrotowego - w łącznej kwocie 2 500 tys. zł oraz 550 tys. EUR – Spółka ustanowiła zabezpieczenie ich spłaty na akcjach REINO Dywidenda Plus S.A. (obecnie na udziałach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powstałej w wyniku przekształcenia). Zastaw rejestrowy został ustanowiony na łącznie 68 693 akcjach na okaziciela serii B (obecnie 6 870 udziałach sp. z o.o.). Po dacie bilansowej doszło do spłaty pożyczek w łącznej kwocie 2 500 tys. zł oraz wykreślenia w związku z tym zastawu na 3 437 udziałach sp. z o.o.

Ponadto Spółka dominująca, z tytułu wspomnianych wyżej pożyczek, złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do maksymalnej łącznej kwoty 825 tys. EUR oraz 3 520 tys. zł w przypadku niedotrzymania terminu spłaty pożyczek wraz z odsetkami.

INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, ani Spółka dominująca ani spółki Grupy Kapitałowej nie prowadziły inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

Spółka dominująca objęła udziały w spółkach wchodzących w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w ramach budowy platformy logistycznej w zamian za wkłady pieniężne w łącznej kwocie 769,6 tys. zł.

**AKTYWA FINANSOWE**

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane w kwocie 14 415 tys. zł (13 518 tys. zł na 31 grudnia 2019 r.).

Wartość udziałów w spółkach zależnych uległa wyłączeniu w wyniku korekt konsolidacyjnych.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka dominująca ani spółki Grupy Kapitałowej nie stosowały w okresie sprawozdawczym instrumentów finansowych zabezpieczających transakcje, ani też takich, których celem byłoby ograniczanie ryzyka zmiany cen lub ryzyka kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka i Spółki Grupy Kapitałowej.

Nie ma też przyjętych jednolitych metod zarządzania ryzykiem finansowym. Spółki Grupy każdorazowo analizują sytuację indywidualnie i podejmują decyzję o ewentualnym stosowaniu takich instrumentów.

Szczegółowy opis czynników ryzyka dotyczących działalności Grupy zawarty jest w dalszej części Sprawozdania, natomiast opis ryzyk związanych z instrumentami finansowymi zamieszczono w notce XIX Sprawozdania finansowego.

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01-31.12.2020 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01-31.12.2019) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2020 r.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 31.12.2020</u>	<u>stan na 31.12.2019</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,98	3,08
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,93	3,00
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,01	0,80

Wskaźniki płynności Spółki dominującej

	<u>stan na 31.12.2020</u>	<u>stan na 31.12.2019</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,33	6,59
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,27	6,55
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,01	1,27

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe –zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe /zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe



8. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

W roku 2020 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z działalności administracyjnej na rzecz Grupy oraz prowadzenia działań przygotowawczych do uruchomienia struktury inwestycyjnej i planowanych transakcji.

Przychody generowane przez Grupę na poziomie skonsolidowanym wynikały z podnajmu lokalu biurowego, oraz przychodów z tytułu usług doradczych oraz usług zarządzania aktywami finansowymi prowadzoną przez REINO Partners.

Spółka dominująca ani Grupa nie wyodrębnia wewnętrznych segmentów operacyjnych. Działalność Spółki dominującej i Grupy traktowana jest przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. Zarząd Spółki dominującej nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty.

W związku z tym, że intencją MSSF 8 „Segmenty operacyjne” jest prezentowanie informacji dotyczących segmentów działalności w oparciu o strukturę raportowania używaną dla celów wewnętrznych, zdaniem Zarządu dane finansowe dostarczają obiektywnych wniosków z ich analizy.

9. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT UMÓW ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

REALIZACJA PROJEKTU PLATFORMY LOGISTYCZNEJ I PARTNERSTWA STRATEGICZNEGO NA RYNKU MAGAZYNOWYM

POZYSKANIE KLUCZOWEGO INWESTORA W RAMACH PLATFORMY LOGISTYCZNEJ

20 stycznia 2020 r. spółka REINO IO CO INVEST LLP, będąca wspólnym przedsięwzięciem utworzonym z udziałem IO CO INVESTOR 3 LLP, podmiotu powiązanego z IO Asset Management, w ramach realizacji strategicznego partnerstwa, podpisała z Grupą Grosvenor umowy regulujące zasady współpracy przy tworzeniu i zarządzaniu wehikulami inwestycyjnymi na rynku nieruchomości logistycznych.

W celu realizacji pierwszego przedsięwzięcia na rynku polskim powołana została spółka POLISH LOGISTICS (UK) LLP. Spółka ta, poprzez wehikuly inwestycyjne w formie spółek komandytowych, będzie dokonywała inwestycji w zlokalizowane w Polsce nieruchomości logistyczne. Umowa szczegółowo określa zasady finansowania inwestycji, wykonywania głosu w polskich spółkach celowych oraz wypłaty zysku.

Na obecnym etapie, Grosvenor będzie jedynym inwestorem kapitałowym opisanej powyżej struktury inwestycyjnej. Jednakże Grupa Kapitałowa REINO Capital oraz IO Asset Management, jako twórcy platformy inwestycyjnej dla projektów magazynowych oraz zarządzający jej aktywami, w szczególności poprzez spółkę REINO IO Logistics Sp. z o.o., zainwestowali w równej proporcji łącznie 1% kapitału wymaganego do realizacji pierwszego przedsięwzięcia, z czego na Spółkę dominującą przypada udział kapitałowy na poziomie 0,5%. Inwestycja kapitałowa na takim poziomie, dokonywana przez podmioty zaangażowane w asset management i mające decydujący wpływ na sukces (wynik) inwestycji jest typowa dla tego typu przypadków. W ten sposób, podmioty o kluczowym dla sukcesu inwestycji znaczeniu partycypują w ryzyku finansowym na poziomie właścicielskim, co ma kluczowe znaczenie dla inwestora o charakterze pasywnym. Równocześnie, spółka REINO IO CO INVEST LLP, przy wkładzie kapitałowym na poziomie 1%, będzie posiadała 50% udziału w głosach.

Zgodnie z biznesplanem pierwszego projektu, inwestycja Spółki objęła wkład pieniężny w kwocie 770 tys. PLN. Umowa przewiduje obowiązek dokonywania dalszych wpłat na poczet kolejnych inwestycji realizowanych przez POLISH LOGISTICS (UK) LLP oraz szereg obowiązków leżących po stronie współników, których niewykonanie zagrożone jest utratą prawa głosu lub obowiązkiem odsprzedaży udziału spółkowego albo zwrotem wypłat dokonanych na poczet zysku. W skrajnych przypadkach może to skutkować utratą przez Emitenta zaangażowanego kapitału.

W ocenie REINO Capital, spółki Grupy Kapitałowej zaangażowane w realizację działań związanych z inwestycją posiadają wiedzę i kompetencje niezbędne do ograniczenia czynników ryzyka związanych z zawarciem umowy. W kontekście czynników ryzyka związanych z opisanymi powyżej umowami oraz platformą rynku magazynowego, kluczowe znaczenie ma również możliwość skorzystania z doświadczeń i kompetencji IO Asset Management,



zarówno w odniesieniu do zarządzania aktywami na rynku magazynowym (w którym partner strategiczny się specjalizuje), jak i współpracy z tak prestiżowym i wymagającym inwestorem jak Grosvenor, który przez wiele lat inwestował w projekty inwestycyjne zarządzane przez IO Asset Management na rynku brytyjskim.

Grosvenor Group jest jednym z największych prywatnych inwestorów na światowym rynku nieruchomości, działającym w 60 krajach, w Afryce, Australii, Europie oraz Ameryce Północnej i Południowej. Zarządza aktywami o wartości przekraczającej 12 mld funtów brytyjskich. W obszarze zainteresowania Grupy są wszystkie klasy aktywów nieruchomościowych, a w portfelu znajdują się m.in. prestiżowe nieruchomości w najbardziej luksusowych dzielnicach Londynu: Mayfair i Belgravia.

PODPISANIE UMOWY NA ŚWIADCZENIE USŁUG W ZAKRESIE ASSET MANAGEMENT W RAMACH PLATFORMY INWESTYCYJNEJ DLA RYNKU LOGISTYCZNEGO

20 stycznia 2020 r., w ramach realizacji kolejnych etapów związanych z budową platformy inwestycyjnej dla polskiego rynku nieruchomości logistycznych (magazynowych) oraz wynikających z partnerstwa strategicznego z IO Asset Management LLP, spółka zależna z Grupy – REINO IO Logistics Sp. z o.o., powołana w październiku 2019 roku podpisała z POLISH LOGISTICS (UK) LLP oraz jej spółkami celowymi umowę o zarządzanie aktywami tych podmiotów.

Podstawowym zadaniem tej spółki jako asset managera będzie podejmowanie wszystkich decyzji dotyczących działalności operacyjnej prowadzonej przez spółki celowe posiadające nieruchomości inwestycyjne oraz ich realizacji. Poprzez sprawowanie kontroli nad komplementariuszami spółek celowych, spółka będzie również odpowiedzialna za wykonywanie praw korporacyjnych przez wspólników tych spółek.

Wynagrodzenie spółki oparte jest o stawkę miesięczną, liczoną jako procent wartości zarządzanych aktywów, określoną na poziomie rynkowym, właściwym dla tego typu umów. Umowa przewiduje po stronie spółki szereg obowiązków typowych dla czynności wykonywanych w ramach szeroko rozumianej usługi asset management. Z punktu widzenia czynników ryzyka, niewłaściwe wykonywanie tych obowiązków może prowadzić do utraty prawa do wynagrodzenia, a w skrajnych wypadkach, do rozwiązania umowy i utraty kontroli nad zarządzaniem spółkami celowymi, a w konsekwencji także koniecznością odsprzedaży udziałów w spółce POLISH LOGISTICS (UK) LLP.

NABYCIE PIERWSZEGO CELU INWESTYCYJNEGO

Do sfinalizowania pierwszej transakcji przez platformę logistyczną zarządzaną przez REINO IO Logistics doszło 18 czerwca 2020 r. Kupującym była spółka celowa należąca do POLISH LOGISTICS (UK) LLP -platformy inwestycyjnej dla rynku magazynowego - powołana z udziałem Grupy Grosvenor oraz REINO IO Co Invest LLP.

W skład obiektu wchodzi nieruchomości, na których znajdują się hale magazynowe o powierzchni ponad 100 tys. mkw. W ramach inwestycji realizowanej obecnie przez sprzedających planowane jest wybudowanie dalszych obiektów magazynowych. Ostateczna powierzchnia najmu centrum może wynieść ponad 400 tys. mkw. Transakcja została częściowo sfinansowana kredytem bankowym udzielonym Kupującemu przez BNP Paribas Bank Polska S.A.

Transakcja ma istotne znaczenie dla Grupy w szczególności z uwagi na rolę REINO IO Logistics Sp. z o.o., spółki zależnej Emitenta. REINO IO Logistics pełni w ramach platformy logistycznej kluczową rolę asset managera. Umowa o zarządzanie nabytymi aktywami logistycznymi została zawarta 20 stycznia 2020 r.

Do zamknięcia drugiego etapu doszło w dniu 9 listopada 2020 r. spółka celowa należąca do Polish Logistics (UK) LLP nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 73.524 mkw., położoną w Piotrkowie Trybunalskim.

Zgodnie z założeniami biznesowymi, nabycie tej nieruchomości dokonane zostało w ramach deweloperskiej części projektu, zakładającej, że Centrum może zostać rozbudowane o kolejne obiekty magazynowe, które docelowo mogą zwiększyć łączną powierzchnię najmu (GLA) z obecnych 135 tys. mkw. do nawet ponad 400 tys. m². Również ta transakcja została sfinansowana ze środków własnych inwestorów platformy.

Dla docelowej wartości projektu uzyskanej po zakończeniu kolejnych faz, stałe roczne przychody REINO IO Logistics z usług asset management powinny wynosić ok. 1,5 mln EUR.

ZAWARCIE LISTU INTENCYJNEGO I PRZEDWSTĘPNYCH UMÓW NABYCIA KOLEJNEJ INWESTYCJI PORTFELOWEJ W RAMACH PLATFORMY POLISH LOGISTICS

W dniu 1 października 2020 r. spółka z grupy kapitałowej – REINO IO Logistics Sp. z o.o. zawarła list intencyjny określający warunki nabycia portfela nieruchomości magazynowych o łącznej powierzchni (GLA) ponad 200 000 metrów kwadratowych.



Przedwstępna umowa nabycia portfela pięciu nieruchomości magazynowych została zawarta przez POLISH LOGISTICS (UK) LLP 30 stycznia 2021 r.

Równolegle, spółka celowa zawarła umowę kredytową z BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z powyższym, finansowanie transakcji zostało zapewnione w pełni już na etapie umowy przedwstępnej, co istotnie ogranicza ryzyko niedojścia transakcji do skutku. W takiej sytuacji głównym warunkiem sfinalizowania transakcji jest otrzymanie pozytywnych indywidualnych interpretacji podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.

Finalizacja transakcji jest zaplanowana na początek maja 2021 r.

W przypadku pomyślnego zrealizowania części deweloperskiej projektu Logistic City, a także sfinalizowania transakcji będącej przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 30 stycznia 2021 roku, łączna wartość brutto (GAV) portfela aktywów logistycznych zarządzanych przez REINO IO Logistics przekroczy 200 mln EUR, a stałe roczne przychody REINO IO Logistics z tych usług powinny wynosić ok. 2,5 mln EUR.

ODSTĄPIENIE PRZEZ RF CORVAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED OD PRZEDWSTĘPNYCH UMÓW NABYCIA AKTYWÓW I SPÓŁEK OPERACYJNYCH GRUPY BUMA

14 lutego 2020 r. luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate S.C.A. SICAV-RAIF („Fundusz”), utworzony w ramach strategicznej współpracy Emitenta i Grupy RF CorVal, zawarł przedwstępne umowy nabycia łącznie dziesięciu nieruchomości należących do Grupy BUMA. Zawarcie umów przedwstępnych było efektem negocjacji prowadzonych od lipca 2019 roku na podstawie listu intencyjnego określającego główne zasady transakcji nabycia holdingu wchodzącego w skład Grupy BUMA.

28 lutego 2020 r. zawarta została przedwstępna umowa nabycia 100% udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA. Umowa została zawarta przez spółkę zależną – REINO SuppCos Sp. z o.o. („REINO”) oraz RF CorVal International Holdings Limited („RF CorVal”). Każdy z Kupujących miał nabyć po 50% udziałów w wymienionych spółkach.

Natomiast 20 maja 2020 roku Spółka otrzymała oświadczenie, o odstąpieniu od wspomnianej przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży udziałów spółek operacyjnych wchodzących w skład Grupy BUMA,

Jednocześnie Spółka otrzymała informację o złożeniu przez Fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, w wyniku działań zainicjowanych przez przedstawicieli RF CorVal Europe, oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnych umów sprzedaży spółek celowych należących do Grupy BUMA, o których mowa powyżej.

Przedwstępne umowy nabycia udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA zostały rozwiązane 4 czerwca 2020 r. na podstawie porozumienia zawartego ze sprzedającymi.

Porozumienie objęło również bezwarunkowe i nieodwołalne zwolnienie stron z długu i zrzeczenie się wszelkich roszczeń, w tym istniejących i przyszłych oraz warunkowych i bezwarunkowych, wynikających lub pozostających w związku z umowami przedwstępnymi, listem intencyjnym z 19 lipca 2019 roku lub innymi dokumentami dotyczącymi tych umów, w szczególności w zakresie kosztów, kar, opłat, wydatków lub odszkodowań.

ROZWIĄZANIE UMOWY W SPRAWIE STRATEGICZNEGO PARTNERSTWA Z GRUPĄ RF CORVAL

REINO Capital oraz spółka zależna Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. 13 lipca 2020 r. złożyły RF CorVal Europe Limited, RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Jaslo Limited oświadczenie o rozwiązaniu umowy określającej szczegółowe zasady i warunki strategicznego partnerstwa (ang. Strategic Partnership Umbrella Agreement), zawartej 10 grudnia 2019 r.

Fakt rozwiązania umowy został potwierdzony przez RF CorVal 27 lipca 2020 r. Powyższe oznacza, że między stronami nie istnieje spór dotyczący obowiązywania tej umowy.

KONTYNUACJA PROJEKTU NABYCIA AKTYWÓW I SPÓŁEK OPERACYJNYCH GRUPY BUMA W NOWYM MODELU

Po wycofaniu się Grupy RF CorVal i pomimo niesprzyjających okoliczności związanych z pandemią COVID-19, podjęte zostały intensywne działania, których celem było kontynuowanie transakcji nabycia aktywów grupy BUMA w alternatywnym modelu, bez udziału Grupy RF CorVal i Funduszu, jednakże w sposób i na warunkach zapewniających osiągnięcie celów strategicznych i finansowych Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej REINO Capital, co doprowadziło do zdarzeń opisanych w dalszej części Sprawozdania.



Wskutek powyższego 7 sierpnia 2021 REINO Capital SA zawarło list intencyjny związany z nabyciem 100% udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA wraz z wierzytelnościami z tytułu pożyczek udzielonych tym spółkom.

Przedmiotem transakcji objętej listem intencyjnym miały być w szczególności udziały w następujących spółkach: BUMA Contractor 1 Sp. z o.o. (generalny wykonawca), FM Solutions Sp. z o.o. (facility manager), BUMA Service Sp. z o.o. (property manager) wraz ze spółką zależną BUMA Centrum Sp. z o.o. (podmiot świadczący usługi księgowe), BUMA Nieruchomości 1 Sp. z o.o. (marketing i komercjalizacja), BUMA Sp. z o.o. (project manager w projektach deweloperskich), BUMA Hala Sp. z o.o. (spółka będąca właścicielem nieruchomości, na której znajduje się zakład produkcyjny BUMA Factory), a także ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce BUMA Factory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (producent fasad) wraz z udziałami w komplementariuszu BUMA Factory Sp. z o.o. Przedmiotem potencjalnej transakcji będą również prawa do znaków towarowych, w tym „BUMA” i „Grupa BUMA”.

Łączne średnioroczne przychody spółek, które miały być nabywane kształtowały się w ostatnich latach na poziomie ok. 300 mln zł. Zgodnie z założeniami biznesowymi oraz jak najlepszą wiedzę o pozostałych okolicznościach i ustaleniach biznesowych, przejmowane spółki będą świadczyły usługi dla spółek celowych wchodzących w skład funduszy i wehikułów inwestycyjnych, tworzonych z udziałem Grupy Kapitałowej Emitenta. Wartość przychodów przejmowanych spółek w najbliższych 3 latach może wynieść 1,5 mld zł, czyli ok. 0,5 mld zł średniorocznie.

Do zawarcia ww. umów nie doszło do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania.

SFINALIZOWANIE TRANSAKЦИИ NABYCIA AKTYWÓW GRUPY BUMA

W dniu 24 października 2020 r., luksemburski wehikuł inwestycyjny utworzony przez Partners Group zawarł umowy warunkowe zobowiązujące do nabycia aktywów Grupy Buma.

Nabywany przez Inwestora portfel aktywów o łącznej wartości brutto przekraczającej 200 mln EUR obejmuje cztery kompleksy biurowe zlokalizowane w Krakowie i we Wrocławiu, składające się z 11 nieruchomości o łącznej powierzchni najmu (GLA) ok. 125 tys. m kw. W zdecydowanej większości portfel składa się z nieruchomości przynoszących stały dochód lub znajdujących się na zaawansowanym etapie budowy i komercjalizacji.

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości 95 mld USD. Działająca od 1996 roku instytucja, mająca siedzibę w Szwajcarii, zatrudnia obecnie ponad 1 500 specjalistów w 20 biurach na całym świecie i od 2006 roku jest notowana na SIX Swiss Exchange. Partners Group przeprowadziła jak dotychczas niemal 240 projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości o łącznej wartości ponad 11 mld USD. Partners Group inwestuje we wszystkie istotne klasy aktywów (kapitał prywatny, dług prywatny, nieruchomości, infrastruktura).

W dniu 13 stycznia 2021 r. doszło do zawarcia umów finalizujących transakcje nabycia aktywów Grupy Buma, tj. 100% udziałów w pięciu spółkach celowych będących właścicielami nieruchomości należących do Grupy Buma, w tym w spółce celowej z udziałem funduszu REINO Deweloperski FIZ, w ramach której realizowany jest projekt Cu Office.

Nabywane w ramach transakcji aktywa nieruchomościowe będą zarządzane przez REINO Partners Sp. z o.o. Warunki świadczenia usług asset management w okresie trwania inwestycji określa umowa zawarta przez REINO Partners z inwestorem oraz spółkami celowymi będącymi właścicielem aktywów.

Biorąc pod uwagę istotne okoliczności i ustalenia biznesowe, uprawnione jest założenie, zgodnie z którym łączna wartość rocznych przychodów REINO Partners Sp. z o.o. z zarządzania aktywami będącymi przedmiotem wskazanych powyżej umów, bez uwzględnienia jednorazowych wynagrodzeń za sukces, wyniesie ponad 1 mln EUR.

Zawarcie wskazanych powyżej umów tworzy możliwość uzyskania istotnego wzrostu skali działalności i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta, szczególnie w zakresie działalności REINO Partners, której wyniki determinowane są przez wartość aktywów pod zarządem (ang. AUM – Assets Under Management). Bardziej szczegółowo ww. transakcja opisana jest w dalszej części Sprawozdania, pkt 11 Zdarzenia podacie bilansowej

REJESTRACJA PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI W WYNIKU EMISJI AKCJI SERII G

W dniu 10 czerwca 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Uchwała przewidywała podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy o kwotę nie mniejszą niż 0,80 zł oraz nie większą niż 8 922 560 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.



Emisja akcji serii G została zamknięta 10 grudnia 2019 r. Emisja akcji miała charakter prywatny i była skierowana do wybranych przez Zarząd inwestorów.

W ramach subskrypcji zostało objętych 3.631.250 akcji serii G o wartości nominalnej 0,80 zł każda. Akcje były obejmowane po cenie emisyjnej 1,6 zł każda.

Po zakończonej subskrypcji i rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 23 stycznia 2020 r., kapitał zakładowy Spółki wynosi 33.982.440,00 zł i dzieli się na 42 478 050 akcji.

Wpływy z emisji, w łącznej kwocie brutto 5.810.000 zł zostały przeznaczone na realizację celów wynikających ze strategii rozwoju biznesu oraz finansowanie działalności bieżącej, w tym przygotowaniem i realizacją projektów.

10. WSKAZANIE I OCENA CZYNNIKÓW ORAZ NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA DANY OKRES

PANDEMIA COVID-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku nastąpiło rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz wybuch ogólnoświatowej pandemii choroby wywołanej przez niego, określanej jako pandemia COVID-19.

Spółka na bieżąco analizowała wpływ pandemii na jej działalność oraz kształtowanie się czynników ryzyka dla Grupy z tego wynikających.

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. W okresie obowiązywania rygorystycznych ograniczeń, charakterystyka działalności pozwalała na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. Zostali oni wyposażeni w odpowiedni sprzęt i oprogramowanie, umożliwiające im pracę z domu, oraz poinstruowani, jakie środki prewencyjne powinni podejmować.

W przypadku prowadzonych projektów strategicznych, jedynym wydarzeniem w czasie pandemii COVID-19, które w istotny sposób wpłynęło na realizację strategii rozwoju biznesu, było wycofanie się Grupy RF CorVal z transakcji przejęcia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA. Trudno jednak ocenić na ile COVID-19 wpłynął na te decyzje. Formalne oświadczenia o wycofaniu się z transakcji nie wskazują COVID-19 jako przyczyny wycofania się z projektu.

Jednakże w celu dochowania należytej staranności i z uwagi na zaistnienie powyższego zdarzenia w czasie pandemii, Spółka opisuje go także w treści dotyczącej pandemii COVID-19. Wśród najistotniejszych negatywnych konsekwencji decyzji partnera strategicznego należy wymienić:

- przynajmniej półroczne opóźnienia w realizacji transakcji o kluczowym znaczeniu dla wzrostu skali zarządzanych aktywów oraz skompletowaniu Grupy o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o., co ostatecznie ma istotne znaczenie dla wyników finansowych Grupy w całym roku 2020,
- konieczność znalezienia i wdrożenia alternatywnego rozwiązania dla dotychczasowego modelu transakcji, co w szczególności w warunkach pandemii COVID-19 stanowiło duże wyzwanie,
- konieczność poniesienia istotnych dodatkowych kosztów transakcyjnych związanych z realizacją transakcji w modelu alternatywnym.

W powyższym kontekście, zarówno w odniesieniu do samego przedsięwzięcia, jak i oceny wpływu COVID-19 na Grupę Kapitałową, należy jednoznacznie wskazać, że pomimo trwającej pandemii i związanej z nią niepewności, Spółce udało się doprowadzić do realizacji modelu alternatywnego, który wprawdzie z opóźnieniem, ale pozostawia bez zmian wcześniejsze założenia i cele biznesowe dotyczące nabycia aktywów Grupy BUMA. Jednakże opóźnienie realizacji transakcji oraz konieczność pozyskania nowego inwestora oraz zmiana modelu nabycia aktywów wpłynęła na wzrost kosztów związanych z przygotowaniem transakcji, a także zwiększyło ryzyko niezrealizowania transakcji w pełnym, zakładanym pierwotnie zakresie.

W ocenie Zarządu, w związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia COVID-19 może wpłynąć w długim okresie na obniżenie skonsolidowanych zysków operacyjnych spółek celowych będących właścicielami nieruchomości na skutek redukcji/ czasowego zawieszenia opłat z tytułu najmu. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. Nie zaobserwowano jednak takiego efektu w 2020 roku.

Warto zwrócić uwagę, że w portfelach aktywów należących do wehikułów z udziałem Grupy Kapitałowej, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej lub dla których spółki z Grupy Kapitałowej pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu, nie



znajdują się centra handlowe), które są obecnie najbardziej narażone na utratę przychodów. Żaden z tych wehikułów nie jest też w procesie nabywania takich nieruchomości.

W portfelach zarządzanych przez spółki z Grupy są i będą nieruchomości biurowe i logistyczne, których najemcy w przeważającej większości nie działają w branżach zagrożonych przez epidemię i związane z nią ograniczenia. Zarząd dostrzega wyższe niż zazwyczaj ryzyko pozyskania finansowania planowanych projektów inwestycyjnych, w szczególności przedsięwzięć deweloperskich.

Pandemia nie wpłynęła na opłaty za zarządzanie bądź doradztwo w zarządzaniu, co jest głównym źródłem przychodów spółki REINO Partners oraz pozostałych podmiotów powołanych do zarządzania aktywami w ramach realizacji strategii Spółki.

Poza opisanymi powyżej okolicznościami i zdarzeniami, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ pandemii COVID-19 może być istotny dla Grupy:

- opóźnienia w realizacji projektów i transakcji w czasie, względem ustalonego harmonogramu z powodu zmian w działalności i komunikacji z kontrahentami, przedłużonych terminów procedowania, wydłużonych terminów uzyskania zgód, pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania dłużnego lub wydłużony proces jego pozyskania na skutek zmian w sposobie działania banków i zmian w polityce udzielania kredytów, w szczególności na skutek zmian w ocenie ryzyka kredytowego związanych z pandemią,
- utrudnione pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych związane z ograniczeniami w przemieszczaniu się, ograniczeniami proceduralnymi oraz ogólną postawą wstrzymywania się z decyzjami inwestycyjnymi przez inwestorów i zmianą w zakresie oczekiwań co do stopy zwrotu i/lub ryzyka inwestycyjnego,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania niektórych umów najmu, w szczególności w krótkim okresie.

Poza zdarzeniami szczegółowo opisanymi powyżej, w analizowanym okresie nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

11. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

SFINALIZOWANIE TRANSAKЦИИ NABYCIA AKTYWÓW GRUPY BUMA

W dniu 13 stycznia 2021 r. doszło do zawarcia umów finalizujących transakcje nabycia przez wehikuł inwestycyjny należący do Partners Group aktywów Grupy Buma, tj. 100% udziałów w pięciu spółkach celowych będących właścicielami nieruchomości należących do Grupy Buma, w tym w spółce celowej z udziałem funduszu REINO Deweloperski FIZ, w ramach której realizowany jest projekt Cu Office.

Nabywane w ramach transakcji aktywa nieruchomościowe będą zarządzane przez spółkę zależną Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. Warunki świadczenia usług asset management w okresie trwania inwestycji określa umowa zawarta przez REINO Partners z inwestorem oraz spółkami celowymi będącymi właścicielem aktywów.

Uzgodnienia biznesowe zakładają, że REINO Capital, bezpośrednio lub poprzez podmiot w 100% od niej zależny, może przystąpić do spółki nabywającej aktywa Grupy Buma w charakterze koinwestora, z udziałem nie przekraczającym 5%. Dokonanie mniejszościowej inwestycji jest standardowym oczekiwaniem inwestorów finansowych w tego typu transakcjach, zapewniającej zarówno wiarygodność, jak i uczestniczenie w ryzyku inwestycyjnym związanym z zarządzanym portfelem. Strony uzgodniły kluczowe warunki umowy wspólnego przedsięwzięcia, nie odbiegające od standardów rynkowych. Umowa zostanie zawarta na czas, w którym wehikuł inwestycyjny będzie współnikiem przynajmniej jednej spółki celowej posiadającej nieruchomość.

Spółka zależna Emitenta jako koinwestor, będzie – w proporcji do posiadanych udziałów – posiadała takie samo prawo do dywidendy i udziału w podziale zysków z inwestycji jak Partners Group, natomiast REINO Partners Sp. z o.o., jako asset manager dodatkowe prawo do udziału w zysku w przypadku osiągnięcia stopy zwrotu z zarządzanego portfela ponad określony w umowie poziom minimalny.

ZAWARCIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY NABYCIA AKTYWÓW W RAMACH PLATFORMY POLISH LOGISTICS

W dniu 30 stycznia 2021 r. doszło do zawarcia przez spółkę celową zależną od Polish Logistcs (UK)LLP, przedwstępnej umowy nabycia portfela pięciu nieruchomości magazynowych o łącznej powierzchni (GLA) ponad 200 000 mkw.



Równolegle, spółka celowa zawarła umowę kredytową z BNP Paribas Bank Polska S.A. W związku z powyższym, finansowanie transakcji zostało zapewnione w pełni już na etapie umowy przedwstępnej, co istotnie ogranicza ryzyko niedojścia transakcji do skutku. W takiej sytuacji głównym warunkiem sfinalizowania transakcji jest otrzymanie pozytywnych indywidualnych interpretacji podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.

Transakcja stanowi kolejny etap rozwoju platformy Polish Logistics, w której wiodącym inwestorem jest spółka z Grupy Grosvenor i której aktywami zarządza REINO IO Logistics Sp. z o.o., spółka utworzona w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupy Kapitałowej REINO Capital oraz IO Asset Management. Nabycie aktywów jest zaplanowana na początek maja 2021 r.

EMISJA AKCJI SERII H

W dniach 17-28 lutego 2021 r. spółka przeprowadziła emisję akcji serii H.

W ramach subskrypcji prywatnej akcji zwykłych na okaziciela serii H objęto 7 500 000 Akcji Serii H.

Przedmiotem subskrypcji było nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 9.375.000 Akcji Serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej wynoszącej nie mniej niż 0,80 zł oraz nie więcej niż 7 500 000,00 zł.

Cena emisyjna jednej Akcji Serii H wynosiła 1,60 zł. Spółka pozyskała w ten sposób kapitał o wartości 12 000 000,00 zł.

Emisja była realizowana w ramach kapitału docelowego uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 15 kwietnia 2019 r., w której dokonano zmiany Statutu i udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł.

INFORMACJA NA TEMAT PLANOWANEJ ZMIANY PREZENTACJI TRANSAKCJI ZAWARTEJ W 2018 ROKU JAKO ODWROTNE PRZEJĘCIE

Z uwagi na otrzymane przez Spółkę zalecenie Komisji Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego („Komisja”) dokonania korekty skonsolidowanych danych finansowych, poprzez prezentowanie transakcji przejęcia przez Emitenta 50,04% udziałów REINO Partners Sp. z o.o. oraz 100% akcji REINO Dywidenda Plus S.A. („Transakcja”), jako transakcji przejęcia odwrotnego w rozumieniu par. B19 Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 3 Połączenia jednostek, w której jednostką przejmującą z ekonomicznego punktu widzenia będzie REINO Partners Sp. z o.o., natomiast Emitent będzie jednostką przejmowaną,

Zalecenie dotyczy transakcji inicjującej proces powstania grupy kapitałowej Emitenta w listopadzie 2018 r., która została opisana szerzej w raporcie bieżącym nr 53/2018 z dnia 30 listopada 2018 r. oraz raporcie okresowym za rok 2018, opublikowanym w dniu 27 kwietnia 2019 r. W ramach Transakcji przewidzianej przez jej uczestników w umowie inwestycyjnej z dnia 22 maja 2018 r, opisanej w raporcie bieżącym nr 14/2018 z dnia 23 maja 2018 r., Emitent wyemitował 25.808.300 akcji serii E, które zaoferował wspólnikom REINO Partners Sp. z o.o. w zamian za 50,04% udziałów tej spółki oraz 10.976.000 akcji serii F, które zaoferował akcjonariuszom REINO Dywidenda Plus S.A. w zamian za 100% akcji tej Spółki.

Zarząd Emitenta podejmując decyzję w zakresie ustalenia, który podmiot był jednostką przejmującą w Transakcji, stosując wszystkie wymogi międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej („MSSF”) i międzynarodowych standardów rachunkowości („MSR”), w tym MSR 8, przeprowadził - ze wsparciem profesjonalnego doradztwa ze strony ekspertów - wieloaspektową analizę stanu faktycznego, prawnego oraz sytuacji ekonomicznej podmiotów uczestniczących w transakcji.

W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnie z przesłankami przewidzianymi w MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSSF 3 Połączenia jednostek, Emitent przyjął, że uzyskał kontrolę nad REINO Partners i REINO Dywidenda, gdyż na dzień 30 listopada 2018 roku, czyli na dzień, w którym powinna zostać przeprowadzona identyfikacja jednostki przejmującej, Emitent:

- posiadał wystarczającą liczbę głosów przyznanych na podstawie posiadanych instrumentów kapitałowych w REINO Partners oraz REINO Dywidenda dających mu możliwość bieżącego kierowania istotnymi działaniami, tj. działaniami, które znacząco wpływają na wyniki finansowe tych jednostek w sposób jednostronny. Oznacza to, że Emitent sprawował władzę nad REINO Partners oraz REINO Dywidenda;
- z tytułu swojego zaangażowania w REINO Partners oraz REINO Dywidenda, podlegał ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadał prawa do takich zmiennych wyników finansowych;
- miał możliwość korzystania ze swojej władzy w celu wywierania wpływu na przypisane mu wyniki finansowe związane z jego zaangażowaniem w REINO Partners oraz REINO Dywidenda. Jednocześnie na moment połączenia nie istniały jakiegokolwiek umowy lub porozumienia pomiędzy inwestorami (w tym wskazanymi osobami fizycznymi



tj. udziałowcami REINO Partners Sp. z o.o., którzy objęli 66,44% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta), co do wykonywania prawa głosu, nabywania akcji Emitenta ani realizowania trwałej polityki wobec Emitenta. Kontakty i powiązania pomiędzy udziałowcami REINO Partners dotyczyły wyłącznie powiązań biznesowych w związku z prowadzeniem spółki jako jej udziałowcy.

- analizując dane finansowe Emitenta oraz pozostałych spółek biorących udział w Transakcji, nie można jednoznacznie stwierdzić, ani która spółka jest większa, ani które kryterium wielkości ma mieć znaczenie decydujące. Gdyby zatem dla przykładu przyjęć jako punkt odniesienia sumę bilansową wówczas REINO Partners stanowiłoby najmniejszą spółkę biorącą udział w transakcji, w szczególności mniejszą od Emitenta
- ponadto transakcja została zainicjowana wspólnie przez REINO Dywidenda i REINO Partners oraz Emitenta. Realizacja Transakcji uzależniona była od łącznego uczestnictwa tych podmiotów w transakcji, co odzwierciedla zamiar biznesowy, jaki przyświecał Transakcji oraz roli, jaką w grupie sprawuje Emitent, czyli podmiot, który faktycznie sprawuje kontrolę nad grupą i nią zarządza jako spółka holdingowa.

Poza uzasadnieniem opartym o powyższe argumenty ze sfery standardów rachunkowości oraz uznanych praktyk sprawozdawczości finansowej na rynku GPW, prezentacja Transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym była także zgodna z jej sensem ekonomiczno-biznesowym oraz odzwierciedlała powstanie grupy kapitałowej Emitenta i jego rolę w tej strukturze, co znalazło to swoje potwierdzenie w samej formie prawnej Transakcji (tj. przyjęciu, że spółką przejmującą z prawnego punktu widzenia był Emitent).

Przyjęty przez Zarząd Emitenta osąd dotyczący kwalifikacji Transakcji został zweryfikowany przez biegłego rewidenta, który prowadził badanie sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy Kapitałowej za lata 2018-2019 i wydał opinię o tych sprawozdaniach bez zastrzeżeń.

Tymczasem Komisja w swej interpretacji MSSF 3 dokonanej ex post – po upływie dwóch lat od dnia Transakcji, podczas których miało miejsce wiele zdarzeń mających istotny wpływ na realizację strategii biznesowej Emitenta, niemożliwych do przewidzenia na dzień powstania Grupy Kapitałowej, zwróciła uwagę na okoliczności mogące wskazywać na fakt, że w Transakcji połączenia Emitenta z REINO Partners Sp. z o.o. to właśnie REINO Partners, była jednostką przejmującą. W szczególności Komisja podniosła, że:

- w wyniku Transakcji połączenia właściciele jednostki przejmowanej z prawnego punktu widzenia (REINO Partners Sp. z o.o.) objęli 66,44% akcji i głosów na WZA Emitenta, a w konsekwencji, że w myśl par. B15 lit a) MSSF 3 jednostką przejmującą nie jest Emitent tylko jednostka przejmowana z prawnego punktu widzenia, tj. REINO Partners Sp. z o.o.
- Par B16 MSSF 3 stanowi, że jednostką przejmującą jest zazwyczaj jednostka łącząca się, której relatywna wielkość (mierzona na przykład w aktywach, przychodach lub zyskach) jest znacząco większa od innej łączącej się jednostki lub jednostek. Opierając się na opinii biegłego rewidenta o wartości godziwej 50,04% udziałów spółki REINO Partners Sp. z o.o. ustalonej na dzień 19 czerwca 2018 r i przyjętej dla celów Transakcji połączenia, Komisja uznała, że wartość godziwa tych udziałów była znacząco wyższa od wartości godziwej Emitenta.
- przyjęte przez siebie stanowisko Komisja poparła stwierdzeniem, że ze wzrostu przychodów Emitenta wykazanych w pierwszym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym po połączeniu, tj. za I półrocze 2019 r. w porównaniu do przychodów za okres porównawczy 2018 roku, wynika, że REINO Partners Sp. z o.o. wniosła dominującą większość biznesu do Emitenta, sprawiając że działalność Emitenta - po połączeniu - w znaczącym stopniu stanowi faktyczną kontynuację działalności REINO Partners.

Z uwagi na znaczną swobodę pozostawioną do interpretacji w ramach MSSF i MSR w odniesieniu do kwestii kwalifikowania odwrotnych przejęć, w której zarówno Zarząd Emitenta jak i Komisja bazowały na odmiennych przesłankach, a przede wszystkim mając na względzie rolę i zadania Komisji w systemie nadzoru nad rynkiem publicznym, zamiarem Emitenta jest zastosowanie się do otrzymanego zalecenia i zmiana ujęcia Transakcji w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, ich przekształcenie oraz sporządzenie przy założeniu odwrotnego przejęcia przez REINO Partners Sp. z o.o. Sporządzanie przez Emitenta sprawozdań finansowych w nowej formie rozpocznie się w najbliższym możliwym technicznie terminie tj. począwszy od sprawozdań okresowych za I półrocze 2021 roku. Konsekwentnie, raporty okresowe sporządzane od tego okresu będą prezentowały Transakcję jako odwrotne przejęcie przy stosowaniu wytycznych dla księgowego rozliczania przejęć odwrotnych zawartych w par. B19 -B27 MSSF 3.

Nowe ujęcie Transakcji spowoduje istotne zmiany w sposobie prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Spółka przedstawia szacunki wybranych pozycji sprawozdania finansowego przekształconego



przy założeniu odwrotnego przejęcia przez REINO Partners Sp. z o.o. w nocy XXV do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

12. INFORMACJE O AKCJACH I AKCJONARIACIE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL SA NA DZIEŃ 31.12.2020 ROKU

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosiła 33 982 440 zł.

Kapitał zakładowy Spółki dzielił się na:

- 781 250 akcji na okaziciela serii A,
- 150 000 akcji na okaziciela serii B,
- 100 000 akcji na okaziciela serii C,
- 1 031 250 akcji na okaziciela serii D,
- 25 808 300 akcji na okaziciela serii E,
- 10 976 000 akcji na okaziciela serii F,
- 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki odpowiada liczbie akcji i wynosi 42 478 050 głosów.

Wszystkie akcje Spółki dominującej są akcjami na okaziciela, a ich wartość nominalna wynosi 0,80 zł.

Wszystkie wyemitowane przez Spółkę dominującą akcje są akcjami zwykłymi, żadna z akcji Spółki dominującej nie jest uprzywilejowana.

Spółka dominująca nie nabywała w okresie sprawozdawczym akcji i udziałów własnych.

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 R.

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Zestawienie zostało sporządzone na podstawie informacji przekazywanych przez akcjonariuszy na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz informacji otrzymanych od członków organów i akcjonariuszy Spółki w innym trybie.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 624 400	27,37%
Dorota Latkowska-Diniejko	11 621 750	27,36%
Justyna Tinc	2 564 800	6,04%
Andrzej Kurasik	5 600 000	13,18%
Mariusz Bogacz	2 468 000	5,81%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	79,76%
Pozostali	8 599 100	20,24%
Łącznie	42 478 050	100,00%



Zmiany w strukturze akcjonariatu w roku 2020

Struktura akcjonariatu na dzień 1.01.2020

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 624 400	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejk	11 621 750	29,91%
Andrzej Kurasik	5 600 000	14,42%
Justyna Tinc	2 564 800	6,60%
Mariusz Bogacz	2 468 000	6,35%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 959	87,21%
Pozostali	4 967 850	14,62%
łącznie	38 846 800	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w roku 2020

- rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 31.077.440,00 zł do kwoty 33.982.440,00, w drodze emisji 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G. Aktualna wysokość kapitału zakładowego wynosi 33.982.440,00 zł. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 42.478.050 głosów.

13. POLITYKA DYWIDENDY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ ORAZ INFORMACJA O WYPŁACONEJ DYWIDENDZIE

Po utworzeniu nowej grupy kapitałowej Zarząd nie sformułował polityki dywidendy.

Strategicznym długoterminowym celem Zarządu REINO Capital SA jest podniesienie wartości Spółki dominującej dla akcjonariuszy poprzez wzrost kursu akcji Spółki dominującej oraz zwiększenie stopy zwrotu z posiadanych akcji.

Każdorazowo wpływ na rekomendację Zarządu odnośnie wypłaty dywidendy będzie miała aktualna sytuacja finansowa Spółki dominującej, a w szczególności wysokość osiągniętego zysku netto, bieżące oraz planowane nakłady inwestycyjne oraz realizowane projekty i istniejące zobowiązania. Wszystkie te czynniki, a także perspektywy Spółki dominującej w danej sytuacji rynkowej będą podlegały analizie i ocenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki dominującej, która corocznie opiniuje rekomendację Zarządu dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odnośnie wypłaty dywidendy.

W 2019 i 2020 roku nie dokonano wypłaty ani nie deklarowano wypłaty dywidendy ani zaliczek na dywidendę ze względu na osiągnięte wyniki.

14. RYNKI ZBYTU I ZAOPATRZENIA ORAZ UZALEŻNIENIE OD ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW

W roku 2020 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z działalności administracyjnej na rzecz Grupy oraz prowadzenia działań przygotowawczych do uruchomienia struktury inwestycyjnej i planowanych transakcji.

Zgodnie z przedstawionymi informacjami na temat planowanej działalności grupy kapitałowej, Spółka dominująca jako spółka holdingowa, stanowi centrum usług wspólnych dla wszystkich spółek zależnych, a obszary wsparcia stanowiące



zakres takiego centrum będą wynikały z kompetencji i działalności będących częścią wspólną dla wszystkich spółek, takich jak sprawy prawne i compliance, finanse i rachunkowość czy rozwój biznesu (business development).

Wzrost wartości Spółki dominującej będzie w szczególności wynikał ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych determinowanego wzrostem wartości aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu portfelem aktywów inwestycyjnych. Oprócz wzrostu wartości udziałów w spółkach portfelowych, głównym źródłem dochodów Spółki będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Wobec powyższego nie ma ryzyka uzależnienia od dostawców i odbiorców.

15. DZIAŁANIA W ZAKRESIE BADAŃ I ROZWOJU

REINO Capital SA w 2020 r. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

16. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Działania i projekty realizowane w roku ubiegłym stanowią pierwszy i istotny krok w realizacji koncepcji rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej i osiągnięciu celów strategicznych. Grupa Kapitałowa zamierza konsekwentnie realizować przedsięwzięcia, które mają prowadzić do dalszego skokowego wzrostu skali działalności Grupy Kapitałowej, zarówno poprzez dalszy znaczący wzrost wartości zarządzanych aktywów, jak i akwizycje spółek uzupełniających dotychczasowe kompetencje i doświadczenia, nie tylko w obszarze nieruchomości komercyjnych.

Z oczywistych względów, priorytetem będzie dalszy rozwój współpracy z już pozyskanymi partnerami oraz dokończenie nadal trwających projektów lub transakcji.

W związku z powyższym, w kolejnych okresach Grupa Kapitałowa zamierza skoncentrować swoją działalność na następujących przedsięwzięciach i projektach:

- **Rozwijanie współpracy z Partners Group, w szczególności na rynku nieruchomości biurowych.**

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwość dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia br. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa, ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami, nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy, kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym, Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy, by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwi osiągnięcie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

- **Rozwijanie platformy logistycznej w ramach wspólnego przedsięwzięcia z IO Asset Management, w szczególności z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem.**

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym wygranym trwającej nadal pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów, logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskuje w aktualnych okolicznościach, a pewne zmiany pojawiające się w czasie pandemii będą miały charakter trwały. Poza tym, problemy (centra handlowe) lub wątpliwości (nieruchomości biurowe), związane z pozostałymi typami nieruchomości komercyjnych sprawiają, że znaczna część inwestorów przekierowuje swoje zainteresowanie lub budżety inwestycyjne na rynek magazynów.

Powyższe okoliczności istotnie sprzyjają budowaniu przez Grupę Kapitałową drugiej nogi, w szczególności w ramach zarządzania aktywami. Wspólne przedsięwzięcie z IO Asset Management oraz niezwykle



prestżowa współpraca z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem platformy, umożliwiło zbudowanie od podstaw portfela aktywów, którego wartość wzrosła wkrótce do ponad 200 mln EUR.

Intencją Grupy Kapitałowej jest – w możliwie najkrótszym okresie – wykorzystanie sprzyjających okoliczności i istniejącego apetytu inwestycyjnego do maksymalnego wzrostu wartości portfeli aktywów logistycznych. Ambicją Grupy Kapitałowej jest zwiększenie obecności na rynku nieruchomości magazynowych do poziomu nie niższego niż 500 mln EUR. Efekt taki powinien zostać osiągnięty przez pozyskanie do współpracy kolejnych dużych inwestorów instytucjonalnych, zainteresowanych zarówno wspólnym inwestowaniem z Grupą Grosvenor, jak i rozwijaniem własnych portfeli, ze zbliżonymi lub innymi strategiami inwestycyjnymi, dla których rolę asset managera będzie pełniła spółka REINO IO Logistics Sp. z o.o.

- **Wykupienie Grupy RF CorVal i dalszy rozwój funduszu luksemburskiego REINO CEE Real Estate w alternatywnym scenariuszu.**

Luksemburski fundusz inwestycyjny, działający aktualnie jako REINO RF CEE Real Estate SCA, został utworzony w okresie poprzedzającym zawarcie umów przedwstępnych związanych z nabyciem aktywów Grupy BUMA i na potrzeby tejże transakcji. Przed decyzją Grupy RF CorVal o wycofaniu się z inwestycji w Polsce i odstąpienia od transakcji na spółkach i aktywach Grupy BUMA, fundusz zdążył sfinalizować jedną transakcję, związaną z nabyciem spółki celowej będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu.

Aktualnie, fundusz luksemburski (wraz z komplementariuszem), jego jedyna inwestycja oraz wszelkie sprawy powiązane, to jedyna pozostałość po współpracy strategicznej Grupy Kapitałowej z Grupą RF CorVal. Intencją Grupy Kapitałowej jest całkowite zakończenie tej współpracy. Wariantem preferowanym jest wykupienie udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej, kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.

- **Uzupełnienie holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners.**

Niezwykle istotną przesłanką realizacji przedsięwzięcia związanego z przejęciem aktywów i spółek Grupy Buma, obok skokowego wzrostu skali działalności w obszarze zarządzania aktywami, była również istotna rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners. W związku z wycofaniem się Grupy RF CorVal, transakcja ta nie odbyła się, a alternatywny scenariusz realizowany z Partners Group obejmował wyłącznie aktywa (nieruchomości).

Rozbudowa holdingu, w szczególności o spółki świadczące usługi z zakresu Property i Facility Management, nadal pozostaje strategicznym celem Grupy Kapitałowej, a spółki z Grupy Buma – priorytetem na liście celów inwestycyjnych w tym zakresie. Grupa Kapitałowa będzie podejmowała starania, by cel powyższy został osiągnięty w bieżącym roku.

- **Powołanie własnej struktury typu REIT.**

REINO Partners, spółka zależna Spółki dominującej, była pomysłodawcą i twórcą pierwszej zarejestrowanej w Polsce spółki powołanej zgodnie z modelem podmiotu typu REIT. Spółka, jak i jej udziałowcy, działają aktywnie na rzecz wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa odpowiednich przepisów prawa, w szczególności poprzez Stowarzyszenie REIT Polska.

Grupa Kapitałowa ma także wieloletnie doświadczenia z tworzeniem wehikułów inwestycyjnych dla polskich inwestorów, będąc jednym z liderów na rynku tego typu produktów. Działalność w tym zakresie jest systematycznie wygaszana w związku z niemożliwością osiągnięcia odpowiedniej skali.

Wprowadzenie przepisów dot. polskich podmiotów typu REIT stanowi czynnik, który w sposób znaczący może zmienić sposób postrzegania wehikułów dla polskich inwestorów. W przypadku wprowadzenia dobrych rozwiązań prawnych, ambicją i intencją Grupy Kapitałowej jest zaoferowanie takiego rozwiązania polskim inwestorom, być może w sposób pozwalający na wspólne koinwestowanie z podmiotami zagranicznymi współpracującymi z Grupą Kapitałową.

Tego typu przedsięwzięcie stanowiłoby dodatkowe istotne źródło przychodów, a także dodatkową dywersyfikację grona inwestorów.

- **Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane**



Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane, których działalność związana jest z zarządzaniem funduszami (w oparciu o Dyrektywę AIFMD) oraz oferowaniem papierów wartościowych, nadal mieści się w koncepcji rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, prowadzącej działalność istotnie związaną z inwestowaniem oraz zarządzaniem aktywami. W przypadku podmiotów typu AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), preferencją są podmioty działające w jurysdykcji zagranicznej, w szczególności luksemburskiej. W zakresie oferowania papierów wartościowych, alternatywą dla inwestycji w tego typu podmiot, jest wystąpienie o właściwe zezwolenie przez jedną ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Intencją ewentualnego uzupełnienia holdingu o wymienionej powyżej podmioty, jest z jednej strony uzyskanie pełnej swobody i kontroli w zakresie tworzenia i zarządzania funduszami inwestycyjnymi, a drugiej – umożliwienie dystrybuowania certyfikatów inwestycyjnych funduszy tworzonych i zarządzanych z udziałem Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku polskim.

FINANSOWANIE ROZWOJU

Istotnym dla dalszej działalności Spółki dominującej będzie pozyskanie środków na realizację planów strategicznych w tym na:

- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu,
- przystąpienie do spółki Partners Group, która nabywała aktywa Grupy Buma, w charakterze koinwestora, z udziałem nie przekraczającym 5%,
- finansowanie bieżącej działalności spółki holdingowej

Środki finansowe na te cele mogą być pozyskane poprzez podwyższenie kapitału spółki dominującej. Na podstawie uchwały powziętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 15 kwietnia 2019 r. udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł.

Spółka dominująca zrealizowała już w I kwartale br. emisję akcji serii H w ramach uchwalonego kapitału docelowego, pozyskując w ten sposób 12 mln zł i planuje kolejne emisje.

Alternatywnie Zarząd może pozyskać kapitał w wyniku emisji obligacji. Zarząd Spółki dominującej w maju 2019 roku podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10 000 000 EUR. Zarząd może emitować obligacje w kilku transzach w złotych lub euro, określając warunki każdej z emisji.

Czynnikami istotnymi dla realizacji zamierzeń strategicznych emitenta mogą potencjalne negatywne skutki pandemii COVID-19. Szerzej ryzyka wynikające z tych okoliczności zostały opisane w dalszej części niniejszego Sprawozdania.

17. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Grupa narażona jest na ryzyka finansowe oraz ryzyka rynkowe związane z działalnością operacyjną. Poniżej wskazano najistotniejsze z ryzyk jakie obecnie identyfikuje Grupa. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2020 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 4 oraz pkt. 12 Sprawozdania.

RYZYKO STRATEGII ROZWOJU BIZNESU

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, która zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury o spółki o charakterze usługowym, uzupełniających kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa. Efektywność działalności tego typu podmiotów jest silnie skorelowana z jej skalą. Strategicznym celem jest istotny wzrost wartości aktywów zarządzanych przez podmioty zależne Spółki dominującej, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.

Należy zwrócić uwagę, że każda strategia obarczona jest możliwością jej niepowodzenia. Istnieje ryzyko, że działania Spółki dominującej prowadzące do dalszej rozbudowy holdingu nie przyniosą sukcesu w odniesieniu do części



lub całości planów. Spółka dominująca nie gwarantuje osiągnięcia tego celu. Błędne decyzje związane z założeniami lub realizacją strategii mogą dodatkowo prowadzić do strat związanych z trwałym obniżeniem wartości Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki dominującej.

W przypadku niezrealizowania się scenariusza rozwoju Grupy poprzez sfinalizowanie nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA, realizacja założonej strategii, w części odnoszącej się do rozbudowy Grupy o spółki uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners Sp. z o.o., może zostać istotnie zagrożona.

W powyższym kontekście należy wyraźnie zaznaczyć, że aktualna ocena zaawansowania realizowanych transakcji, w tym nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA w modelu alternatywnym do pierwotnego, pozwala pozytywnie postrzegać realizowane projekty i szanse na ich sfinalizowanie.

Z punktu widzenia ryzyka kontynuacji działalności, kluczowa jest dywersyfikacja, w ramach której równolegle prowadzone są dwa duże projekty. Ich celem jest skokowy wzrost wartości zarządzanych aktywów, jeden na rynku nieruchomości biurowych, drugi na rynku nieruchomości magazynowych. Każdy z tych projektów prowadzony jest z innymi inwestorami wiodącymi oraz innymi partnerami, z oczywistych względów dotyczy innych aktywów.

Ponadto, w celu ograniczenia ryzyka realizacji strategii rozwoju biznesu, Spółka dominująca na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju jej biznesu, a także dochowuje należytej staranności przy wyborze potencjalnych celów inwestycyjnych i partnerów biznesowych, a także określaniu założeń biznesowych, finansowych i prawnych związanych z dalszą rozbudową holdingu, korzystając przy tym z opinii, wiedzy i doświadczeń profesjonalnych podmiotów o ustalonej renomie. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD HOLDINGU

Zgodnie z koncepcją i strategią rozwoju biznesu holdingu, w skład grupy kapitałowej wchodzi lub mogą wchodzić podmioty specjalizujące się w zarządzaniu inwestycjami i wehikułami inwestycyjnymi w poszczególnych klasach aktywów, w szczególności nieruchomości komercyjnych, a także podmioty licencjonowane o istotnym znaczeniu dla działalności w zakresie tworzenia, zarządzania i oferowania produktów inwestycyjnych, takie jak dom maklerski czy towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub zarządzający alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (zgodnie z dyrektywą AIFMD).

Powyższe związane jest z wieloma istotnymi czynnikami ryzyka, wśród których największe znaczenie mają ryzyka związane z wynikami inwestycyjnymi oraz odpowiedzialnością prawną i finansową podmiotów pełniących rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi, a także ryzyko regulacyjne podmiotów, których działalność jest licencjonowana i podlega ścisłemu nadzorowi odpowiednich instytucji, takich jak Komisja Nadzoru Finansowego i jej odpowiednicy w innych jurysdykcjach.

Wymienione i powiązane czynniki ryzyka mogą prowadzić do nałożenia na podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sankcji administracyjnej w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązujących przepisów prawa, okresowej lub trwałej utraty możliwości prowadzenia działalności przez dany podmiot, w szczególności w przypadku niezyskania, ograniczenia lub cofnięcia formalnej zgody na prowadzenie działalności podlegającej licencjonowaniu, uznaniu dotychczas wykonywanej działalności za spełniającej warunki do uzyskania licencji, a także istotnego spadku zakresu lub skali działalności biznesowej, rozumianej w szczególności jako wartość aktywów wehikułów inwestycyjnych dla których podmiot wchodzący w skład holdingu pełni rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi.

W celu ograniczenia powyższych czynników ryzyka, w stosunku do podmiotów włączanych do holdingu zarówno na obecnym etapie, jak i w przyszłości, Spółka dominująca dochowuje i będzie dochowywać należytej staranności w zakresie oceny kompetencji i doświadczeń osób o kluczowym znaczeniu, a także wprowadza i zapewnia istnienie i bieżące egzekwowanie procedur i instrukcji wewnętrznych oraz wykonywanie zadań i przebiegu procesów w obszarze compliance, obejmujących w szczególności politykę i system kontroli wewnętrznej, system audytu wewnętrznego, politykę zarządzania ryzykiem, system zapewnienia zgodności działalności z prawem, procedury podejmowania i realizacji decyzji inwestycyjnych, system ujawniania i zarządzania konfliktem interesów, system ochrony informacji poufnych i informacji chronionych, w tym stanowiących tajemnicę zawodową oraz informację poufną w rozumieniu MAR.

Dodatkowo, wszelkie wymienione i niewymienione powyżej działania, których celem jest ograniczenie czynników ryzyka związanych z działalnością spółek wchodzących w skład holdingu, będą definiowane, uzgadniane



i egzekwowane na poziomie Spółki jako spółki holdingowej. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPÓŁKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD HOLDINGU, INNYMI NIŻ SPÓŁKI KOMPETENCYJNE

Spółka dominująca może pełnić, bezpośrednio lub poprzez spółki zależne, rolę inwestora lub koinwestora w strukturach lub wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi. Sytuacja taka wiąże się z możliwością osiągnięcia dodatkowych zysków kapitałowych, ale także dodatkowymi czynnikami ryzyka, w szczególności ryzykiem poniesienia straty na tego typu inwestycji, w postaci okresowej lub trwałej utraty wartości.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca będzie dokonywała tego typu inwestycji wyłącznie w przypadku, gdy będzie ona konieczna dla realizacji danego projektu i uzyskania przez spółkę wchodzącą w skład holdingu przychodów o istotnej wartości, a także wyłącznie po dokonaniu wnikliwej i kompleksowej analizy.

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku każdej tego typu inwestycji, analiza będzie dokonywana przez profesjonalny podmiot wchodzący w skład holdingu, posiadający kompetencje i doświadczenia do oceny inwestycji w danej klasie aktywów (które to kompetencje i doświadczenia stanowiły decydującą przesłankę włączenia danego podmiotu do holdingu). Ponadto, zarówno wnioski z analizy, jak i same decyzje inwestycyjne, będą każdorazowo tożsame z decyzjami innych niezależnych podmiotów, w szczególności spełniających kryteria inwestora profesjonalnego, których efektem będzie przystąpienie do danego wehikułu inwestycyjnego poprzez objęcie większości (zwykle 90 – 95%) udziałów. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

RYZIKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM I OBSŁUGĄ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na różnych poziomach holdingu i struktury właścicielskiej, działalność Spółki dominującej lub Grupy Kapitałowej może być finansowana z wykorzystaniem kapitału obcego, w szczególności w formie kredytu bankowego, pożyczek, obligacji i rozwiązań typu mezzanine finance.

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne warunki takiego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z obligacji, umów kredytowych lub pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na zakres i harmonogram realizacji strategii inwestycyjnej, działalność i wyniki Spółki lub poszczególnych podmiotów wchodzących w skład holdingu, a w szczególności na możliwość nabycia nowych celów inwestycyjnych, a także konieczność przedwczesnego wyjścia z niektórych projektów na warunkach gorszych od zakładanych w momencie dokonywania inwestycji.

Dodatkowo, istnieje ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia. W przypadku zaistnienia takiego zdarzenia, Spółka może okresowo lub trwale ponieść straty lub negatywnie zweryfikować bilansową wartość należności w sposób wpływający na wartość aktywów netto Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca będzie korzystała z finansowania dłużnego w sposób zapewniający odpowiednią równowagę pomiędzy kapitałem własnym a kapitałem obcym, w szczególności poprzez każdorazowe korzystanie z finansowania zewnętrznego wyłącznie w zakresie i na warunkach, które z punktu widzenia planów finansowych, tworzonych z dochowaniem należytej staranności i zgodnie z jak najlepszą wiedzą, zapewniają odpowiedni margines bezpieczeństwa, zarówno z punktu widzenia czynników ryzyka związanych zarówno ze źródłami spłaty, jak i kosztem obsługi zadłużenia. Dodatkowo Spółka dominująca będzie dążyła do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Spółce dominującej i poszczególnym podmiotom wchodzącym w skład holdingu odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

RYZIKO NIEDOJŚCIA DO SKUTKU TRANSAKCI PRZEJĘCIA SPÓŁEK OPERACYJNYCH GRUPY BUMA

Spółka dominująca zakończyła negocjowanie warunków transakcji nabycia spółek operacyjnych z portfela przejmowanego holdingu. Po uzyskaniu zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, a także zakończeniu procedury zmiany właściciela (ang. change of control) w bankach finansujących spółki operacyjne przejmowanego holdingu możliwe będzie zrealizowanie transakcji.



Wszelkie działania Spółki dominującej związane z tą transakcją, są podejmowane i prowadzone w najlepszej wierze i w jak najlepiej rozumianym interesie akcjonariuszy Spółki, w szczególności w celu sfinalizowania transakcji zgodnie z zamierzeniami i publikowanymi informacjami, zarówno co do założeń, jak i warunków finansowych.

Istnieje jednak ryzyko, że - w szczególności z przyczyn, niezależnych od Spółki dominującej lub na które wpływ Spółki jest ograniczony – transakcja nabycia spółek operacyjnych opóźni się lub nie dojdzie do skutku.

Spółka dominująca oraz wszyscy doradcy pracujący w ramach transakcji dochowują wszelkiej staranności, by transakcja zakończyła się sukcesem w możliwie najkrótszym terminie. Niemniej, ryzyko niedojścia transakcji do skutku istnieje, nie może zostać całkowicie wyeliminowane, a w związku z powyższym, powinno być brane pod uwagę przez inwestorów rozważających nabycie lub objęcie akcji Spółki.

RYZKO Z NIETRAFNE PRZYJĘTYMI ZAŁOŻENIAMI MODELI FINANSOWYCH

Wszelkie decyzje związane z potencjalnymi akwizycjami oraz istotne działania prowadzone w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu, podejmowane są w oparciu o analizy, których założenia wynikają z możliwie najlepszego stanu wiedzy Spółki oraz dostępnych raportów zewnętrznych, dotyczących zarówno sytuacji makroekonomicznej, jak i rynku nieruchomości, w szczególności nieruchomości komercyjnych.

Należy jednak brać pod uwagę, że wszelkie modele finansowe mogą uwzględniać założenia, które nie zostaną zrealizowane w przyszłości lub zrealizują się w sposób znacząco odbiegający od aktualnego stanu wiedzy, wynikającego z dostępnych informacji.

Negatywne kształtowanie się istotnych założeń, w tym kluczowych parametrów lub trendów, może prowadzić do odmiennego od zakładanego efektu ekonomicznego prowadzonych działań oraz realizowanych akwizycji.

RYZKO WYCENY AKTYWÓW EMITENTA WEDŁUG WARTOŚCI GODZIWEJ

Zgodnie z przepisami, wniesienie do Spółki dominującej pakietów większościowych udziałów REINO Partners i akcji RDPSA w zamian za akcje serii E i F nowych emisji, wiązało się z określeniem wartości godziwej aportów przez niezależnego biegłego rewidenta. W związku z powyższym, istotną pozycją bilansu Spółki dominującej w ujęciu skonsolidowanym będzie wartość firmy.

W przypadku, gdy rozwój i wyniki spółek, których udziały lub akcje były przedmiotem aportu, nie będzie zgodny z założeniami wycen, istnieje ryzyko docelowego obniżenia wartości firmy wynikającej z wartości godziwej aportów, co może w sposób istotny obniżyć kapitały Spółki w ujęciu skonsolidowanym. Na moment sporządzenia tego dokumentu, powyższe ryzyko dotyczy w szczególności wyceny udziałów REINO Partners, których wartość godziwa została określona przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów finansowych, przy założeniu istotnego wzrostu skali działalności oraz przychodów w okresie kolejnych pięciu lat, co wprawdzie wynika z prowadzonych i znajdujących się na zaawansowanym etapie projektów biznesowych, a także z okoliczności, standardów i parametrów typowych dla tego typu przedsięwzięć i prowadzonej działalności, ale jest obarczone istotną niepewnością co do efektów.

Zarówno Spółka dominująca, jak i osoby zarządzające REINO Partners, wykorzystując całą posiadaną wiedzę i wieloletnie doświadczenia, dokładają należytej staranności, by istotne cele biznesowe mające kluczowe znaczenie dla pozytywnej weryfikacji wyceny w przyszłości zostały osiągnięte w całości lub znaczącej części. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące.

W przypadku REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., dalsze kształtowanie się wartości udziałów będzie wynikało z realizacji scenariuszy związanych z posiadanymi udziałami w funduszu REINO RF CEE Real Estate SICAV-RAIF, w szczególności w odniesieniu do wartości nieruchomości Malta House (z potencjalnymi ryzykami pandemii COVID-19) i ostatecznego rozliczenia inwestycji z Grupą RF CorVal, a także ze scenariuszy odnoszących się do funduszu luksemburskiego oraz spółki REINO Dywidenda Plus jako wehikułu inwestującego w inne struktury inwestycyjne.

Do działań podejmowanych w celu wyeliminowania lub przynajmniej ograniczenia czynników ryzyka z powyższego zakresu, należy zaliczyć w szczególności: działania związane ze wzrostem wartości nieruchomości Malta House, działania związane z alternatywnymi scenariuszami dla funduszu luksemburskiego, a także dalsze wykorzystanie spółki zależnej jako wehikułu do koinwestowania w aktywa zarządzane przez REINO Partners, w przypadku których podstawowym celem jest osiągnięcie ponadprzeciętnych stóp zwrotu, co może mieć kluczowe i bardzo pozytywne znaczenie dla przyszłej wyceny spółki zależnej.

**RYZYKA ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z PARTNERAMI STRATEGICZNYMI ORAZ UMOWAMI WYNIKAJĄCYMI Z TEJ WSPÓŁPRACY**

Realizowanie projektów inwestycyjnych prowadzących do istotnego wzrostu skali działalności, w tym w zakresie wartości aktywów w funduszach, dla których spółki z Grupy Kapitałowej REINO Capital pełnią funkcję zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, wynikającego w szczególności z planowanego przejęcia holdingu nieruchomości, możliwe jest dzięki strategicznej współpracy z partnerami strategicznymi jak Partners Group oraz IO Asset Management, jej sile kapitałowej oraz zdolności do wzmocnienia możliwości pozyskiwania kapitału od kolejnych inwestorów.

Jednakże partnerstwo czy wspólne przedsięwzięcia (ang. joint venture) wiążą się z czynnikami ryzyka wynikającymi z umów o wspólnym prowadzeniu projektów, koinwestowaniu oraz współwłasności podmiotów, w ramach których kontrola nad wehikułami inwestycyjnymi odbywa się poprzez posiadane wspólnie spółki, w tym możliwością ich rozwiązania. Poziom powyższego ryzyka wynika również z nierównowagi kapitału partnerów.

Spółka dominująca dochowuje należytej staranności, by wszelkie umowy związane z partnerstwem strategicznym zabezpieczały interes akcjonariuszy Spółki w możliwie najszerszym zakresie, w szczególności poprzez dwustronny charakter kluczowych postanowień i wszelkich sankcji. Niemniej, wyeliminowanie tego ryzyka nie jest możliwe, a inwestorzy rozważający nabycie lub objęcie akcji Spółki dominującej, powinni brać to ryzyko pod uwagę.

RYZYKO OGRANICZONEJ KONTROLI NAD SPÓLKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓŁZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI

Intencją Spółki dominującej jest uczestniczenie w spółkach zależnych i stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki dominującej jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej kontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym dla nich znaczeniu. W przypadku posiadania pakietu mniejszościowego i w efekcie potencjalnych działań pozostałych akcjonariuszy/wspólników tych spółek zależnych, albo w wyniku realizacji przez nich postanowień umów zawartych z kluczowymi partnerami w projektach, kontrola ta może zostać ograniczona. Decyzje pozostałych wspólników, będących partnerami Grupy, dysponujących pakietem większościowym, mogą być odmienne od zamierzeń Spółki dominującej, a w rezultacie ograniczyć jej wpływ na podmiotów powiązanych na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych na niezgodny ze strategią Grupy. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

RYZYKO UTRATY KONTROLI NAD SPÓLKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓŁZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI

Intencją Spółki dominującej jest uczestniczenie w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki dominującej jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej kontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym znaczeniu dla spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. W przypadku obejmowania pakietu mniejszościowego i w efekcie potencjalnych działań pozostałych akcjonariuszy/wspólników spółek zależnych, kontrola ta może zostać ograniczona. Decyzje pozostałych wspólników, będących partnerami Spółki dominującej, dysponujących pakietem większościowym, mogą być odmienne od zamierzeń Spółki dominującej, a w rezultacie ograniczyć wpływ Spółki dominującej na działalność spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Zmiany treści statutu spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych oraz zawieranych przez spółki zależne, współzależne i stowarzyszone umów, mogą wpłynąć na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na niezgodny ze strategią Spółki dominującej. Ryzyka powyższe będą pojawiały się również w przypadkach, w których Spółka dominująca jest współnikiem większościowym, ale w spółce z osobami o kluczowym znaczeniu dla rozwoju biznesu w danym obszarze, w szczególności w danej klasie aktywów. W takiej sytuacji, nawet egzekwowanie praw większościowego właściciela może nie zapewnić wystarczającej ochrony interesów Spółki dominującej. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

RYZYKO NIESPRAWNOŚCI NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

Strategia Spółki dominującej zakłada wykorzystanie konstrukcji spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, zarówno w odniesieniu do spółek kompetencyjnych o kluczowym znaczeniu dla realizacji strategii holdingu, jak i w odniesieniu do inwestycji kapitałowych. Efektywna realizacja zamierzeń i założeń biznesowych oraz kontrola kosztów w tych spółkach, wymagać będzie sprawnego nadzoru właścicielskiego sprawowanego przez Spółkę dominującą. W przypadku, w którym na efektywność nadzoru właścicielskiego wpływać będą zdarzenia niezależne



od Spółki dominującej, może to pośrednio wpłynąć negatywnie na wartość aktywów netto, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

W celu ograniczenia opisanego powyżej ryzyka, osoby o kluczowym znaczeniu, będą pełniły funkcje w odpowiednich organach podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

RYZIKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ

Skuteczność Grupy w doradztwie przy zarządzaniu inwestycjami wynika, między innymi, z właściwego doboru składników portfela oraz określenia odpowiedniego momentu zakupu i sprzedaży poszczególnych nieruchomości, a także jest potwierdzona dotychczasowymi osiągnięciami zespołu

Sukces rynkowy Spółki dominującej zależy od możliwości pozyskania i utrzymania wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej wysokiego szczebla, którą w chwili obecnej stanowią menedżerowie oraz profesjonaliści składający się na zespół spółek Grupy. Nie jest wykluczone, że w przyszłości menedżerowie REINO Partners przestaną zarządzać tą spółką. W konsekwencji Spółka dominująca może nie być w stanie skutecznie pozyskiwać i utrzymywać kadry zarządzającej o odpowiednim poziomie wiedzy i doświadczenia. Utrata, a także niemożność pozyskania lub utrzymania takich osób może istotnie negatywnie wpływać na możliwość realizacji strategii biznesowej, a w konsekwencji na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki dominującej.

RYZIKO NIEWPROWADZENIA AKCJI DO OBROTU GIEŁDOWEGO

Intencją Spółki dominującej jest możliwie najszybsze wprowadzenie akcji serii H do obrotu giełdowego, wraz z akcjami serii E, F i G. Po zakończeniu emisji, biorąc pod uwagę wszystkie istotne okoliczności, Spółka dominująca będzie działała w jak najlepszej wierze, podejmując bez zbędnej zwłoki, wymagane przepisami prawa działania prowadzące do wprowadzenia do obrotu giełdowego akcji objętych w ramach subskrypcji prywatnych, w tym w szczególności akcje serii H.

Jednakże należy brać pod uwagę ryzyko opóźnienia tego procesu lub niewprowadzenia akcji serii H do obrotu giełdowego, w szczególności z przyczyn niezależnych od Spółki dominującej lub przesłanek, na których wpływ Spółki jest ograniczony. Zamiarem Spółki jest ograniczenie tego ryzyka poprzez podejmowanie właściwych działań, z dochowaniem należytej staranności oraz zachowaniem terminów przewidzianych przepisami prawa we współpracy ze starannie dobranym gronem doradców i zleceniobiorców.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Spółka dominująca przeprowadziła analizę wpływu pandemii na jej działalność oraz ryzyk dla Grupy z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, Grupa przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa mogą mieć wpływ na wynik finansowy Grupy za okres 2020 roku (oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres).

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, jak dotychczas Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. W okresie obowiązywania rygorystycznych ograniczeń, charakterystyka działalności pozwalała na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. Po złagodzeniu obostrzeń, z zastosowaniem wymaganych środków ostrożności, Grupa praktycznie powróciła do modelu pracy sprzed pandemii COVID-19.

W przypadku prowadzonych projektów strategicznych, jedynym wydarzeniem w czasie pandemii COVID-19, które w istotny sposób wpłynęło na realizację strategii rozwoju biznesu było wycofanie się Grupy RF CorVal z transakcji przejęcia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA. Trudno jednak ocenić, na ile COVID-19 wpłynął na te decyzje. Formalne oświadczenia o wycofaniu się z transakcji nie wskazują COVID-19 jako przyczyny wycofania się z projektu.

W ocenie Zarządu, w związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia COVID-19 może wpłynąć na obniżenie skonsolidowanych zysków operacyjnych spółek celowych będących właścicielami nieruchomości na skutek redukcji/ czasowego zawieszenia opłat z tytułu najmu. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie ocenić długoterminowego wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości, niemniej jednak nie zaobserwowano w 2020 roku negatywnych tendencji w tym zakresie.

Warto zwrócić uwagę, że w portfelach aktywów należących do wehikułów z udziałem Grupy Kapitałowej, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej lub dla których spółki z Grupy Kapitałowej pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu, nie



znajdują się centra handlowe), które są obecnie najbardziej narażone na utratę przychodów. Żaden z tych wehikułów nie jest też w procesie nabywania takich nieruchomości.

W portfelach zarządzanych przez spółki z Grupy są i będą nieruchomości biurowe i logistyczne, których najemcy w przeważającej większości nie działają w branżach zagrożonych przez epidemię i związane z nią ograniczenia. Zarząd dostrzega wyższe niż zazwyczaj ryzyko pozyskania finansowania planowanych projektów inwestycyjnych, w szczególności przedsięwzięć deweloperskich.

Pandemia najprawdopodobniej nie wpłynie natomiast na opłaty za zarządzanie bądź doradztwo w zarządzaniu, co jest głównym źródłem przychodów spółki REINO Partners oraz pozostałych podmiotów powołanych do zarządzania aktywami w ramach realizacji strategii Spółki.

Poza opisanymi powyżej okolicznościami i zdarzeniami, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ pandemii może być istotny dla Grupy:

- opóźnienia w realizacji projektów i transakcji w czasie, względem ustalonego harmonogramu z powodu zmian w działalności i komunikacji z kontrahentami, przedłużonych terminów procedowania, wydłużonych terminów uzyskania zgód, pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania dłużnego lub wydłużony proces jego pozyskania na skutek zmian w sposobie działania banków i zmian w polityce udzielania kredytów, w szczególności na skutek zmian w ocenie ryzyka kredytowego związanych z pandemią,
- utrudnione pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych związane z ograniczeniami w przemieszczaniu się, ograniczeniami proceduralnymi oraz ogólną postawą wstrzymywania się z decyzjami inwestycyjnymi przez inwestorów i zmianą w zakresie oczekiwań co do stopy zwrotu i/lub ryzyka inwestycyjnego,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania niektórych umów najmu, w szczególności w krótkim okresie.

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk, w szczególności, by umożliwić:

- realizację rozpoczętych procesów inwestycyjnych o strategicznym znaczeniu, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA oraz kolejnych transakcji w ramach platformy logistycznej,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej spółek Grupy Kapitałowej z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- utrzymanie płynności Grupy w obliczu zawirowań spowodowanych pandemią COVID-19.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów przebiega bez większych zakłóceń. Zauważalne są jedynie opóźnienia proceduralne po stronie instytucji oraz banków, co spowodowane jest koniecznością reorganizacji pracy.

Panująca na rynkach finansowych niepewność powoduje, że Zarząd przyjmuje obecnie z dużym prawdopodobieństwem możliwość opóźnienia procesu pozyskiwania kapitału. W obecnych okolicznościach ryzyko związane z niepozyskaniem kapitału jest większe niż przed wybuchem pandemii COVID-19.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, a także wycofania się z transakcji objętych kolejnymi listami intencyjnymi.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym ocena skutków i wpływu pandemii na wyniki roku obrotowego 2020 będzie możliwa po zakończeniu roku obrotowego. Obecnie są one niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.



18. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

REINO Capital SA nie jest zależna od innego podmiotu nadrzędnego. Aktualna struktura akcjonariatu Spółki dominującej została przedstawiona w pkt. 12 *Informacje o akcjach i akcjonariacie niniejszego Sprawozdania*.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w notce nr XIV Sprawozdania finansowego REINO Capital za 2020 rok.

Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej są wskazane w punkcie 29 Sprawozdania.

19. INFORMACJA O UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU ORAZ O POŻYCZKACH UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM

UMOWY POŻYCZEK

Spółka dominująca w roku 2020 zawarła następujące umowy pożyczek:

- Pożyczka otrzymana od podmiotów spoza grupy w kwocie 1 800 000 zł spłacona w całości po dacie bilansowej
- Pożyczka otrzymana od podmiotu spoza Grupy w kwocie 700 000 zł spłacona w całości po dacie bilansowej
- Pożyczka otrzymana od podmiotów spoza grupy w kwocie 250 000 EUR
- Pożyczka udzielona do Projekt GN54 Sp. z o.o. w kwocie 4 000 zł
- Pożyczka udzielona do REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. w kwocie 200.000zł
- Pożyczki udzielona do Modlin Projekt R Sp. z o.o. w kwocie 21.000 zł
- Pożyczka udzielona do REINO SuppCos Sp. z o.o. w kwocie 5.000 zł
- Pożyczki udzielone do REINO Partners Sp. z o.o. w kwotach 1.000.000 zł oraz 90.000 eur
- Pożyczka udzielona do REINO RF Management S.a.r.l w kwocie 450.000 eur

Spółka zależna REINO Partners Sp. z o.o. zawarła następujące umowy pożyczek:

- Pożyczki otrzymane od REINO Capital S.A. w kwotach 1.000.000 zł oraz 90 000 eur Pożyczka otrzymana od REINO Dywidenda Plus S.A. w kwocie 50 000 zł Pożyczka otrzymana od REINO Dywidenda Sp. z o.o. Projekt Inwestycyjny 1 Sp. komandytowa w kwocie 160.000 eur
- Pożyczki udzielone do Poligo Capital Sp. z o.o. w kwocie 566 318,90 zł
- Pożyczka udzielona do RD WRC Sp. z o.o. w kwocie 540 000 zł, w całości umorzona
- Pożyczka udzielona do REINO IO Logistics Sp. z o.o. w kwocie 30 000 zł

Spółka zależna REINO Dywidenda Plus. z o.o. zawarła następujące umowy pożyczek

- Pożyczka udzielona do REINO Partners Sp. z o.o. w kwocie 50 000 zł
- Pożyczka udzielona do RD WRC Sp. z o.o. w kwocie 50 000 zł, w całości umorzona
- Pożyczka udzielona do Poligo Capital Sp. z o.o. w kwocie 50 000 zł
- Pożyczka otrzymana od REINO Capital S.A. w kwocie 200.000 zł

Spółka zależna REINO SuppCos Sp. z o.o. zawarła następujące umowy pożyczek:

- Pożyczka otrzymana od REINO Capital S.A. w kwocie 5.000 zł

Wszystkie wymienione powyżej pożyczki oprocentowane są 4% w skali roku.

Według stanu na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie upłynął termin ich zapadalności.

20. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM

Spółki Grupy Kapitałowej w 2020 roku nie udzielały ani nie otrzymały gwarancji ani poręczeń.



21. INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ GŁÓWNYCH INWESTYCJACH KAPITAŁOWYCH SPÓŁKI

Spółka REINO Capital SA jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 5 Sprawozdania.

Spółka dominująca objęła udziały w spółkach wchodzących w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w ramach budowy platformy logistycznej w zamian za wkłady pieniężne w łącznej kwocie 769,6 tys. zł.

Spółka dominująca w 2020 roku ani spółki Grupy Kapitałowej nie prowadziły innych inwestycji krajowych i zagranicznych (w papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości).

22. POSTĘPOWANIA SĄDOWE W ZAKRESIE ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2020 roku nie toczyły się postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek Grupy, a także nie były prowadzone postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

23. EMISJA AKCJI I WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PRZEPROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ DOMINUJĄCĄ

Spółka dominująca w 2020 roku nie przeprowadzała emisji akcji.

W 2019 roku spółka dominująca przeprowadziła emisję akcji serii G na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 2019 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G.

Podjęta uchwała przewidywała podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej poprzez emisję akcji serii G o kwotę nie mniejszą niż 0,80 zł oraz nie większą niż 8 922 560 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda. Emisja akcji miała charakter prywatny i była skierowana do wybranych inwestorów.

Umowy objęcia Akcji Serii G zostały zawarte w dniach 27 listopada – 8 grudnia 2019 r.

Emisja akcji serii G została zamknięta 10 grudnia 2019 r.

W ramach subskrypcji zostało objętych 3.631.250 akcji serii G o wartości nominalnej 0,80 zł każda. Akcje były obejmowane po cenie emisyjnej 1,60 zł każda. Wpływy pozyskane z emisji wyniosły brutto 5 810 000 zł.

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału w dniu 23 stycznia 2020 r.

Po rejestracji podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 33.982.440,00 zł i dzieli się na 42 478 050 akcji.

Wpływy z emisji, w łącznej kwocie brutto 5 810 000 zł zostały przeznaczone na realizację celów wynikających ze strategii rozwoju biznesu oraz finansowanie działalności bieżącej, w tym przygotowaniem i realizacją projektów, w szczególności wynikających z partnerstwa strategicznego z Grupą RF CorVal.

24. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PROGNOZAMI WYNIKÓW

Spółka dominująca w 2020 roku nie przedstawiła prognoz wyników finansowych na poziomie jednostkowym ani skonsolidowanym.



25. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie kapitałem w spółkach Grupy Kapitałowej ma na celu zachowanie zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planów, przy jednoczesnym zabezpieczeniu właściwej struktury finansowania.

Zgodnie z praktyką Spółki dominującej zarządzanie kapitałem oraz analiza zadłużenia monitorowana jest i dokonywana w trybie ciągłym.

Poniżej zaprezentowano wartość wskaźnika zadłużenia kapitału własnego.

Wskaźniki struktury finansowania

	<u>stan na 31.12.2020</u>	<u>stan na 31.12.2019</u>
Grupy Kapitałowa		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,15	0,07
Spółka dominująca		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,12	0,03
<i>wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/ kapitał własny</i>		

26. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH

Grupa w celu realizacji zamierzeń strategicznych planuje następujące działania inwestycyjne, w istotnej części do zrealizowania w okresie najbliższych 12 miesięcy:

- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu, w szczególności realizację planów związanych z nabyciem 100% udziałów w spółkach operacyjnych Grupy Buma
- sfinansowanie wkładu własnego i przystąpienie do spółki nabywającej aktywa Grupy Buma w charakterze koinwestora, z udziałem nie przekraczającym 5%
- sfinalizowanie rozmów z wybranym inwestorem zagranicznym, który zapewni wykupienie udziałów Grupy RF CorVal w luksemburskim funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA, w sposób umożliwiający jego dalszy rozwój do skali porównywalnej z portfelem tworzonym równoległe z udziałem Partners Group.
- zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej, w szczególności w ramach przychodów związanych ze świadczeniem usług w zakresie zarządzania aktywami (asset management) co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

Środki finansowe na te cele mogą być pozyskane poprzez podwyższenie kapitału spółki dominującej. Na podstawie uchwały powziętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 15 kwietnia 2019 r. udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł.

Spółka dominująca zrealizowała już w I kwartale br. emisję akcji serii H w ramach uchwalonego kapitału docelowego, pozyskując w ten sposób 12 mln zł i planuje kolejne emisje.

Alternatywnie Zarząd może pozyskać kapitał w wyniku emisji obligacji. Zarząd Spółki dominującej w maju 2019 roku podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10 000 000 EUR. Zarząd może emitować obligacje w kilku transzach w złotych lub euro, określając warunki każdej z emisji.

27. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.



28. INFORMACJE O UMOWACH O ŚWIADCZENIE USŁUG CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ, OKREŚLAJĄCYCH ŚWIADCZENIA WYPŁACANE W CHWILI ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY

Zarząd jest jednoosobowy.

Członkowie Zarządu Spółki dominującej pełnią funkcje na podstawie powołania.

Brak jest umów o świadczenie usług zawartych pomiędzy członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki a REINO Capital SA.

29. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu jest oparta o funkcjonujące w Spółce dominującej praktyki, Spółka dominująca nie posiada sformalizowanej polityki wynagrodzeń.

Ustalając wynagrodzenia członków organów oraz kluczowych menedżerów, Spółka dominująca bierze pod uwagę ich kompetencje i doświadczenie, a także możliwości finansowe Spółki dominującej i rynkowy poziom wynagrodzenia na stanowiskach o porównywalnym profilu i zakresie odpowiedzialności.

W ocenie Zarządu funkcjonujące zasady zapewniają Spółce dominującej długoterminowy wzrost wartości dla akcjonariuszy i stabilność funkcjonowania.

Spółka dominująca nie zawierała umów z osobami zarządzającymi, przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Spółka dominująca nie identyfikuje zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.

W 2020 roku Spółka dominująca naliczyła członkom Zarządu łącznie 120.000,00 zł wynagrodzenia z tytułu pełnienia przez nich funkcji. Członkowie Zarządu nie otrzymywali innych dodatkowych świadczeń od Spółki dominującej.

Członkowie Zarządu Spółki dominującej otrzymali wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie w 2020 roku w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Imię i nazwisko	Okres pełnienia funkcji w 2020 roku	Wynagrodzenie rok 2020 (zł)
Radosław Świątkowski	1.01.2020 – 31.12.2020	120 000,00

W 2020 roku Spółka dominująca naliczyła członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia łącznie w kwocie 146 tys. zł brutto. Poszczególni członkowie Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej w wysokości określonej odpowiednimi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Imię i nazwisko	Okres pełnienia funkcji w 2020	Wynagrodzenie rok 2020 (zł)
Andrzej Kowal	1.01.2020 – 31.12.2020	36 000,00
Tomasz Buczak	1.01.2020 – 27.02.2020	6 000,00
Beata Binek-Ćwik	1.01.2020 – 31.12.2020	36 000,00
Karolina Janas	1.01.2020 – 31.12.2020	24 000,00
Małgorzata Kosińska	1.01.2020 – 31.12.2020	24 000,00
Kamil Majewski	27.02.2020-31.12.2020	20 000,00



Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2020r. prezentuje poniższe zestawienie:

Osoba	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Radosław Świątkowski	11 624 400	9 299 520

Stan posiadania udziałów przez członków Zarządu Spółki dominującej w podmiotach powiązanych na dzień 31.12.2020r. prezentuje poniższe zestawienie:

Osoba	Podmiot	Ilość udziałów w szt.
Radosław Świątkowski	REINO Partners Sp. z o.o.	289 udziałów o łącznej wartości nominalnej 28.900

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2020r. prezentuje poniższe zestawienie:

Osoba	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Kamil Majewski	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. żaden z pozostałych członków Rady Nadzorczej bezpośrednio ani pośrednio nie posiadał akcji Spółki dominującej. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

30. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Zarządowi Spółki dominującej nie są znane żadne umowy w wyniku których miałyby w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

31. INFORMACJA O PROGRAMACH AKCJI PRACOWNICZYCH

W omawianym okresie sprawozdawczym w Spółce dominującej ani pozostałych Spółkach Grupy nie funkcjonowały żadne programy motywacyjne czy premie oparte na kapitale.

32. INFORMACJA O OGRANICZENIACH DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI AKCJI ORAZ O WSZELKICH OGRANICZENIACH W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE

W prezentowanym okresie nie istniały żadne ograniczenia w zbywalności akcji Spółki dominującej. Nie istniały także żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z tych akcji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

33. WSKAZANIE POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka dominująca nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.



34. UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADAŃ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I INFORMACJA O WYNAGRODZENIACH

W dniu 25 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza – organ uprawniony na podstawie Statutu Spółki dominującej – po przeprowadzeniu procedury wyboru firmy audytorskiej, wybrała spółkę B-think Audit sp. z o.o., ul. św. Michała 43, 61-119 Poznań, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4063, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, w szczególności powierzając firmie audytorskiej:

- a. badanie jednostkowego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022;
- b. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022;
- c. przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2020, 30.06.2021, 30.06.2022;
- d. przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej REINO sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2020, 30.06.2021, 30.06.2022.

Umowa z ww. audytorem na okres przeprowadzenia wskazanych wyżej przeglądów oraz badań została zawarta w dniu 7 lipca 2020 r.

Zgodnie z umową za wykonanie tych usług audytor otrzyma wynagrodzenie w wysokości:

- 22 500 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 – 31.12.2020),
- 22 500 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 31.12.2021),
- 22 500 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 31.12.2022),
- 37 500 zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 – 31.12.2020),
- 37 500 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 31.12.2021),
- 37 500 zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 31.12.2022).
- 15 000 zł netto (przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 – 30.06.2020),
- 15 000 zł netto (przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 30.06.2021),
- 15 000 zł netto (przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 30.06.2022).

Ponadto za przeprowadzenie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach w zakresie zamieszczenia w nim informacji wymaganych na podstawie art. 90g ust. 1–5 oraz 8 ustawy z dnia 29 lipca 2015 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 623, ze zm.) za rok 2020, 2021 oraz 2022 firma audytorska otrzyma wynagrodzenie w kwocie 4 000 zł netto za każde sprawozdanie.

B-think Audit sp. z o.o. badała i przeglądała sprawozdania finansowe Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz spółki REINO Dywidenda Plus za lata 2018-2019 oraz otrzymała za to wynagrodzenie w wysokości:

- 155 000 tys. zł netto za badania statutowe oraz przegląd sprawozdań finansowych REINO Capital za lata obrotowe 2018 i 2019.

- 45 000 tys. zł netto za badania statutowe sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2018 i 2019.

Firma audytorska nie świadczyła innych usług atestacyjnych na rzecz tych podmiotów ani innych spółek Grupy Kapitałowej.

35. POLITYKA SPONSORINGOWA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA GRUPY

Spółka dominująca i spółki Grupy nie prowadzą działań sponsoringowych, nie sformułowano też polityki w tym zakresie.



36. NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI DOTYCZĄCE ZAGADNIEŃ ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZATRUDNIENIA

Uwzględniając okoliczności związane z rozpoczęciem i rozwojem działalności operacyjnej przez Spółkę dominującą w 2020 roku oraz fakt, że Spółka dominująca dopiero w 2020 roku zatrudniła pracowników, Spółka dominująca nie wyodrębniła kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności, które byłyby istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji jednostki oraz miały wpływ na proces podejmowania decyzji czy plany rozwoju czy wykorzystanie zasobów Spółki dominującej i Grupy.

Kluczową kwestią w doborze wskaźników powinna być strategia organizacji, a same wskaźniki powinny dotyczyć zagadnień, które są istotne dla Spółki dominującej oraz być dostosowane do jego sytuacji oraz specyfiki sektora, w którym ono działa. Wobec powyższego Zarząd jest zdania, że wyodrębnienie wskaźników niefinansowych będzie możliwe i celowe w przyszłości wraz ze wzrostem skali jej działalności, z uwzględnieniem nowej koncepcji i strategii.

37. OPIS POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI – WYJAŚNIENIE O NIESTOSOWANIU

W Spółce dominującej nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki dominującej oraz jej kluczowych menedżerów. Dobierając osoby mające pełnić rolę kluczowych menedżerów, Zarząd będzie brał pod uwagę przede wszystkim ich kompetencje, wiedzę i doświadczenie oraz znajomość branży, w której działa Spółka dominująca. Ma to na celu jak najlepsze dopasowanie zatrudnianych osób i współpracowników do potrzeb Spółki dominującej oraz najbardziej efektywne spełnianie zadań przed nimi stawianych.

38. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

REINO Capital SA stosowała zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” wprowadzonym Uchwałą Nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA z dnia 13 października 2015 r. Tekst zbioru tych zasad dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych SA www.corp-gov.gpw.pl.

Na podstawie par. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA, Spółka REINO Capital SA przekazała raport stanu stosowania zasad szczegółowych zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, który dostępny jest na stronie internetowej Spółki

Spółka dominująca zamieszcza także na swojej stronie internetowej, informację na temat stanu stosowania zasad i rekomendacji zawartych w „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Oświadczenie o stosowaniu przez REINO Capital SA zasad ładu korporacyjnego w 2020 roku stanowi odrębny załącznik do Raportu Roczno REINO Capital SA za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Warszawa, 30 kwietnia 2021 roku

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu