



RAPORT ROCZNY

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

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



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za 2019 rok 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	16
9.	Zwięzły opis istotnych zdarzeń lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy	16
10.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres	26
11.	Wydarzenia po dacie bilansowej	26
12.	Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej	32
13.	Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie	34
14.	Rynki zbytu i zaopatrzenia oraz uzależnienie od odbiorców i dostawców	34
15.	Działania w zakresie badań i rozwoju	34
16.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy	34
17.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	38
18.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi	44
19.	Informacja o umowach dotyczących kredytów i pożyczek zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku oraz o pożyczkach udzielonych w danym roku obrotowym	44
20.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym	45
21.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych Spółki dominującej z innymi podmiotami oraz głównych inwestycjach kapitałowych Spółki	45
22.	Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	45
23.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji przeprowadzona przez Spółkę dominującą	46
24.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	46
25.	Zarządzanie zasobami finansowymi.....	47
26.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych	47
27.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	48
28.	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki dominującej, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	48
29.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej	48
30.	Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	49
31.	Informacja o programach akcji pracowników	49
32.	Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje	49
33.	Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	50
34.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach	50
35.	Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy	50
36.	Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia	50
37.	Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu	51
38.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego	51



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 2019 r. oraz na dzień sporządzenia raportu wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 grudnia 2019 r. oraz sporządzenia raportu rocznego 2019 r. wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia sporządzenia raportu zaszyły 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.



3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Nowa strategia, w której Spółka dominująca REINO Capital SA pełni rolę spółki holdingowej, została ogłoszona w dniu 30 listopada 2018 r., w związku z nabyciem 50,04% udziałów spółki REINO Partners Sp. z o.o. oraz 100% akcji spółki REINO Dywidenda Plus SA.

Działalność holdingów finansowych, jako działalność przeważająca Spółki dominującej została ujawniona w rejestrze przedsiębiorców w dniu 31 grudnia 2018 r., na podstawie nowego tekstu statutu przyjętego w dniu 30 października 2018 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Zgodnie z nową strategią, 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 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. 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.

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.

Celem i oczekiwanym efektem działań i projektów realizowanych w roku 2019 jest doprowadzenie do skokowego wzrostu skali działalności Grupy Kapitałowej i skompletowania holdingu w obszarze związanym z rynkiem nieruchomości, w szczególności poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej spółek operacyjnych o komplementarnym zakresie działalności i kompetencji. Powyższe wynika ściśle z sukcesu działań związanych z zawarciem sojuszu strategicznych z partnerami zagranicznymi oraz możliwością przejęcia aktywów i biznesu operacyjnego jednego z największych polskich holdingów nieruchomości.

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, jako spółka holdingowa, będzie stanowić 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 rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy, zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w szczególności spółkę REINO Dywidenda Plus SA. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczających 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 31.12.2019 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 SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563808	spółka zależna	100%
RD WRC Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000271207	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 RF Management S.a.r.l.	94, rue du Grünewald, L-1912, Luxembourg RCS B232788	wspólne przedsięwzięcie	REINO Capital SA - 50%
REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF	94, rue du Grünewald, L-1912, Luxembourg RCS B238126	wspólne przedsi�wzi�cie	REINO Capital SA - 2% REINO Dywidenda Plus SA - 7,9%
REINO RF AM Ltd	44 Esplanade, St Helier, Jersey Registered Number 130328	wspólne przedsi�wzi�cie	REINO Partners Sp. z o.o. - 50%
REINO RF Advisors Sp. z o.o. w organizacji	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa	wspólne przedsi�wzi�cie	REINO Partners Sp. z o.o. - 50%
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	wspólne przedsięwzięcie	REINO Capital SA - 50%



REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	wspólne przedsięwzięcie	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
Polish Logistics (PL) sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT 2 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000812242	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RD 3 Investment S.a.r.l.	94, rue du Grünewald, L- 1912, Luxembourg RCS B 198863	jednostka stowarzyszona	REINO Dywidenda Plus SA - 30%
RD 3 Investment S.a.r.l. S.C.Sp.	94, rue du Grünewald, L- 1912, Luxembourg RCS B 198941	jednostka stowarzyszona	RD 3 Inverment S.a.r.l. - 0,99%% REINO Dywidenda Plus SA - 29,70%

Emitent, w wyniku transakcji zbycia udziałów, utracił istotny wpływ na następujące podmioty w trakcie 2019 roku

RD2 Investment S.à r.l. – REINO Dywidenda Plus SA posiadała w RD2 Investment S.à r.l. bezpośrednio 30,00% udziałów

RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp. – REINO Dywidenda Plus SA posiadała w RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., łącznie 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,15% ogólnej liczby głosów, z czego udział w wysokości 14,85% posiadała bezpośrednio, natomiast udział w wysokości 0,30% posiadała poprzez RD2 Investment S.à r.l.

REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o. - REINO Dywidenda Plus SA posiadała w REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o. bezpośrednio 30,00% udziałów, co uprawnia do wykonywania 30,00% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o.

REINO Dywidenda 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Inwestycyjny 2 Sp.k. – REINO Dywidenda Plus SA posiadała w REINO Dywidenda 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Inwestycyjny 2 Sp.k., poprzez RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,00% ogólnej liczby głosów.



6. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Przychody netto ze sprzedaży	3 312	658	770	154
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 787	-389	-648	-91
Zysk (strata) brutto	-2 347	-215	-546	-50
Podatek dochodowy	-400	-85	-93	-20
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 947	-130	-453	-31
Zysk netto z działalności zaniechanej	0	54	0	13
Zysk (strata) netto	-1 947	-76	-453	-18
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 281	-116	-298	-27
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 978	-25	-460	-6
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 888	-29	-1 136	-7
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 025	-3	1 633	-1
Przepływy pieniężne netto razem	159	-58	37	-14
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0501	-0,0020	-0,0118	-0,0005
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	63 784	59 924	14 978	13 936
Wartość firmy	48 401	48 401	11 366	11 256
Zobowiązania długoterminowe	2 450	253	575	59
Zobowiązania krótkoterminowe	1 647	943	387	219
Kapitał własny	64 340	59 859	15 109	13 921
Kapitał podstawowy	31 077	31 077	7 298	7 227
Liczba akcji w szt.	38 846 800	38 846 800	38 846 800	38 846 800
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,66	1,54	0,39	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2019 roku



Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	1.01–31.12.2019	1.01–31.12.2018	1.01–31.12.2019	1.01 - 31.12.2018
Przychody netto ze sprzedaży	483	0	112	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-811	-276	-189	-64
Zysk (strata) brutto	-389	-161	-90	-37
Zysk (strata) netto	-368	219	-86	52
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-621	-199	-144	-47
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 391	89	-1 253	21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 826	132	1 587	31
Przepływy pieniężne netto razem	814	22	189	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0095	0,04	-0,0022	0,01
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa razem	67 559	60 518	15 865	14 074
Inwestycje długoterminowe	63 086	60 352	14 814	14 036
Zobowiązania długoterminowe	1 273	0	299	0
Zobowiązania krótkoterminowe	659	321	155	75
Kapitał własny	65 541	60 099	15 391	13 977
Kapitał podstawowy	31 077	31 077	7298	7 227
Liczba akcji	38 846 800	38 846 800	38 846 800	38 846 800
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,69	1,55	0,40	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów prezentowane są za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2018.

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	31.12.2019	31.12.2018
- dla danych bilansowych	4,2585	4,3000
- dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,3018	4,2669



7. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

Miniony rok był dla Grupy okresem intensywnej pracy na realizację strategii rozwoju biznesu, w szczególności w zakresie działań i projektów prowadzących do powiększenia Grupy Kapitałowej o kolejne spółki operacyjne oraz skokowego wzrostu skali działalności całego holdingu.

W roku 2019 kontynuowano i w zdecydowanej większości doprowadzono do sfinalizowania szereg działań związanych z zawiązaniem strategicznych sojuszy oraz powołaniem zagranicznych struktur inwestycyjnych, których docelowa wielkość aktywów ma zapewnić Grupie Kapitałowej skokowy wzrost skali biznesu oraz dochodów, a także pozyskaniem inwestorów pasywnych do tych struktur.

Równolegle, kontynuowano działania związane z przejęciem aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA, jednego z największych polskich holdingów nieruchomościowych, w ramach jednej z najciekawszych i największych transakcji z zakresu fuzji i przejęć w ciągu ostatnich lat.

Efektom wspomnianych działań było w szczególności:

- zawiązanie strategicznego partnerstwa z Grupą RF CorVal, którego zakres obejmuje zarówno wspólne tworzenie i zarządzanie wehikulami inwestycyjnymi, jak i wspólne dokonywanie przejęć spółek operacyjnych prowadzących działalność komplementarną w stosunku do zakresu właściwego dla REINO Partners, którego warunki określono w ramach Memorandum of Understanding, zastąpionego przez umowę o partnerstwie strategicznym, Strategic Partnership Umbrella Agreement (SPUA), i którego docelowa skala mierzona wartością brutto aktywów ma wynieść nie mniej niż 750 mln EUR,
- utworzenie, w ramach sojuszu strategicznego z RF CorVal, platformy inwestycyjnej do inwestowania w polskie nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe, w szczególności na potrzeby przejęcia aktywów Grupy BUMA, w skład której wchodzi luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV – RAIF oraz spółki o kluczowym znaczeniu dla jego funkcjonowania i sprawowania kontroli przez partnerów strategicznych: REINO RF Management S.a.r.l. (General Partner, czyli komplementariusz spółki funduszu, w którego kompetencjach jest w szczególności wybór licencjonowanej spółki zarządzającej, AIFM, oraz egzekwowanie decyzji inwestycyjnych), REINO RF AM Ltd. (Investment Advisor, podmiot świadczący usługi doradztwa przy zarządzaniu aktywami funduszu dla spółki zarządzającej, AIFM) oraz REINO RF Advisors Sp. z o.o. (Asset Manager, podmiot zarządzający aktywami na poziomie spółek celowych będących właścicielami poszczególnych nieruchomości),
- przeprowadzenie pierwszego podniesienia funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, o wartości ok. 31 mln EUR (aktywa netto) zapewniającej zrealizowanie inwestycji w dwa pierwsze aktywa o łącznej wartości ok. 64,5 mln EUR, w tym nieruchomość Malta House,
- zawiązanie strategicznego partnerstwa z IO Asset Management, brytyjskim podmiotem specjalizującym się w zarządzaniu aktywami na rynku logistycznym (magazynowym), którego zakres obejmuje wspólne tworzenie i zarządzanie wehikulami inwestycyjnymi, w szczególności w jurysdykcji brytyjskiej, o docelowej wielkości aktywów nie niższej niż 250 mln EUR,
- utworzenie, w ramach sojuszu strategicznego z IO Asset Management, platformy inwestycyjnej do inwestowania w polskie nieruchomości logistyczne (magazynowe), w skład której wchodzi brytyjski wehikuł Polish Logistics (UK) LLP oraz spółki o kluczowym znaczeniu dla jego funkcjonowania i sprawowania kontroli przez partnerów strategicznych: REINO IO Co Invest LLP (spółka inwestycyjna, za pośrednictwem której partnerzy uczestniczą w inwestycji w skali wymagającej finansowego uwiarygodnienia i współkontrolują główny wehikuł inwestycyjny) oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o. (Asset Manager, podmiot zarządzający aktywami na poziomie spółek celowych będących właścicielami poszczególnych nieruchomości), także pozyskanie pierwszego projektu inwestycyjnego oraz wiodącego inwestora, Grupę Grosvenor, zapewniającego możliwość przystąpienia w ciągu 12 miesięcy do projektów inwestycyjnych o zakładanej minimalnej wartości,
- doprowadzenie w transakcji przejęcia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA, do zawarcia listu intencyjnego i wynikającej z niego wyłączności, przeprowadzenie pełnego due diligence we wszystkich kluczowych obszarach oraz negocjacji prowadzących do zawarcia, w dwóch etapach, 14 i 28 lutego br., umów przedwstępnych.



Opisane powyżej działania i ich efekty, których kolejne szczegóły przedstawione są w dalszej części raportu, były i są ze sobą ściśle powiązane. Co niezwykle istotne, są to procesy niezwykle pracochłonne i kosztowne. Skala początkowych inwestycji oraz kosztów jest wprost proporcjonalna do docelowej skali tych projektów, przekładającej się wprost na docelową skalę działalności Grupy Kapitałowej, których efekt – zgodnie z harmonogramem transakcji – w postaci przychodów i dochodów dla spółek Grupy Kapitałowej powinien pojawić się w II połowie 2020 roku.

Początkowe inwestycje obejmują między innymi wkład własny w tworzone wehikuły, w których przypadku największą wartość stanowił dodatkowy gotówkowy wkład własny do funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF w kwocie 625 tys. EUR.

Koszty przygotowawcze, obejmowały zarówno istotnie zwiększone wydatki własne, jak i proporcjonalne do skali projektów koszty zewnętrznych doradców we wszystkich kluczowych obszarach i jurysdykcjach, związanych w szczególności z tworzeniem poszczególnych podmiotów i struktur, pozyskiwaniem partnerów strategicznych i inwestorów, a także transakcją przejęcia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA.

Do czasu sfinalizowania poszczególnych transakcji i projektów, początkowe inwestycje i koszty przygotowawcze, są – w całości lub w połowie – ponoszone przez spółki Grupy Kapitałowej, co miało decydujący wpływ na wyniki finansowe w bieżącym okresie, w którym Grupa Kapitałowa zanotowała stratę netto, odpowiednio 368 tys. zł na poziomie jednostkowym oraz 1 947 tys. zł na poziomie skonsolidowanym.

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane, w tys. zł)

Wyszczególnienie	2019
Przychody netto ze sprzedaży	3 312
Koszty działalności operacyjnej	5 849
Amortyzacja	424
Zużycie materiałów i energii	125
Usługi obce	3 251
Podatki i opłaty	115
Wynagrodzenia	1 288
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	274
Pozostałe koszty rodzajowe	373
Strata na sprzedaży	-2 537
Pozostałe przychody operacyjne	111
Pozostałe koszty operacyjne	361
Strata na działalności operacyjnej	-2 787
Przychody finansowe	1 727
Koszty finansowe	1 288
Strata przed opodatkowaniem	-2 347
Podatek dochodowy	-400
Strata netto	-1 947
Strata netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 281
Strata netto udziałów niedających kontroli	-667


Spółka dominująca (dane jednostkowe, w tys. zł)

Wyszczególnienie	2019
Przychody netto ze sprzedaży	483
Koszty działalności operacyjnej	1 301
Amortyzacja	1 524
Zużycie materiałów i energii	0
Usługi obce	1 067
Podatki i opłaty	17
Wynagrodzenia	170
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	28
Pozostałe koszty rodzajowe	17
Strata na sprzedaży	-818
Pozostałe przychody operacyjne	16
Pozostałe koszty operacyjne	10
Strata na działalności operacyjnej	-811
Przychody finansowe	511
Koszty finansowe	88
Strata przed opodatkowaniem	-389
Podatek dochodowy	-21
Strata netto	-368

Na poziomie skonsolidowanym strata brutto kształtowała się na poziomie - 2 347 tys. zł. W wyniku odwrócenia rezerwy z tytułu podatku dochodowego strata została pomniejszona o kwotę 400 tys. zł dając wynik na poziomie netto -1 947 tys. zł. Na poziomie jednostkowym Spółka zanotowała 368 tys. zł straty.

Spółka dominująca ponosiła wysokie koszty, głównie koszty usług obcych (koszty doradztwa, w szczególności doradztwa prawnego i finansowego), a także koszty bieżącej działalności. Koszty usług obcych były bezpośrednio związane z obsługą procesu pozyskiwania inwestorów oraz przygotowania i obsługi planowanych transakcji. Cały proces był bardzo skomplikowany, czasochłonny i kosztowny. Zostały przeprowadzone wnikliwe procesy due diligence techniczne, finansowe, podatkowe i prawne. Wszystkie te działania mają zapewnić ograniczenie wszystkich ryzyk realizowanych projektów, w tym transakcji z bezpośrednim udziałem spółek Grupy Kapitałowej, i są standardem wymaganym w tego typu procesach.

Na poziomie skonsolidowanym, koszty amortyzacji obejmują w większości koszty wynajmu biura oraz leasing pojazdów wykazane zgodnie z MSSF 16. Natomiast, na pozostałe koszty rodzajowe składają się między innymi koszty podróży służbowych oraz reprezentacji i reklamy, także pozostające w ścisłym związku z realizowanymi projektami, których istotna część odbywa się poza Polską.

Nadwyżka pozostałych kosztów operacyjnych nad pozostałymi przychodami operacyjnymi wynika ze spisania przeterminowanych należności w spółce zależnej.

Przychody finansowe na poziomie skonsolidowanym wynikają z odsetek otrzymanych przez spółkę zależną oraz ze zwiększenia wartości aktywów powołanego przy udziale REINO Capital SA funduszu luksemburskiego. Dodatkowo w jednostce dominującej nastąpiło odwrócenie rezerwy na należności od jednostki powiązanej przeznaczonej do likwidacji. Odwrócenie to poparte zostało spłatą pożyczki, na którą została założona rezerwa. W związku z faktem, iż spółka została przeznaczona do likwidacji, nie podlegała konsolidacji na dzień 31.12.2019 roku, dlatego też transakcja ta nie została wyłączona w procesie konsolidacji.

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2019 roku



Na poziomie skonsolidowanym głównym kosztem finansowym była aktualizacja wartości inwestycji w spółce zależnej oraz odsetki o pożyczek otrzymanych.

REZERWY I ODPISY**Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów Grupy Kapitałowej – zmiana stanu w ciągu 2019**

	Stan na 31.12.2018	utworzone rezerwy	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy	Stan na 31.12.2019
rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0	0	524 035	45 240
rezerwa na badanie sprawozdania	55 000	87 500	55 000	87 500
rezerwy na usługi księgowe	22 000	0	26 500	0
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	0	0	22 247
przychody przyszłych okresów (czynsz)	48 308	48 185	48 308	48 185
Rezerwy razem	152 055			203 172

Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów w Spółce dominującej – zmiana stanu w ciągu 2019

	Stan na 31.12.2018	utworzone rezerwy	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy	Stan na 31.12.2019
rezerwa na badanie sprawozdania	55 000	65 000	55 000	65 000
rezerwy na usługi księgowe	22 000	0	22 000	0
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	0	0	22 247
Rezerwy razem	99 247	65 000	77 000	87 247

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)**

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	63 784	59 924
Wartość firmy	48 401	48 401
Rzeczowe aktywa trwałe	233	278
Inwestycje długoterminowe	13 518	10 915
Prawo do użytkowania aktywów	1 304	0
Aktywa obrotowe (bez aktywów przeznaczonych do sprzedaży)	5 080	2 578
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	4 300
AKTYWA RAZEM	69 875	66 802
Kapitał własny	64 299	59 858
Kapitał podstawowy	31 077	31 077
Kapitały zapasowy	29 794	34 500
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 810	0
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	275	981
Rezerwy na zobowiązania	45	569
Zobowiązania długoterminowe	2 450	253
Zobowiązania krótkoterminowe	1 648	943
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży	0	4 044
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	69 875	66 802

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

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	63 214	60 461
Inwestycje długoterminowe	63 086	60 352
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	127	106
Aktywa obrotowe	4 345	58
AKTYWA RAZEM	67 559	60 518
Kapitał własny	65 541	60 099
Kapitał podstawowy	31 077	31 077
Kapitały zapasowy	31 144	30 925
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 810	0
Zobowiązania długoterminowe	1 272	0
Zobowiązania krótkoterminowe	659	31
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	67 559	60 518

Suma bilansowa Spółki dominującej na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 67 559 tys. zł i była o 7 041 tys. zł wyższa od stanu na dzień 31.12.2018 r.

Natomiast na poziomie Grupy Kapitałowej suma bilansowa na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 69 875 tys. zł i była o 3 073 tys. zł wyższa od wartości wykazanej na dzień 31.12.2018r.

Na wzrost sumy bilansowej oraz wartość kapitałów własnych wpłynął wzrost inwestycji długoterminowych w udziały i akcje jednostek powiązanych w tym w udziały w funduszu luksemburskim.

Wzrost inwestycji krótkoterminowych na skutek wykazania depozytu zabezpieczającego transakcję został w znacznym stopniu skompensowany przez sprzedaż nieruchomości (lokalu biurowego) przeznaczonej do sprzedaży w spółce zależnej.

W pozycji pozostałe kapitały rezerwowe wykazano środki pozyskane w wyniku podwyższenia kapitału o nowo emitowane akcje serii G. Emisja miała miejsce w grudniu 2019 i została zarejestrowana po dacie bilansowej.

Kapitały własne w efekcie wzrosły na poziomie skonsolidowanym z kwoty 59 859 tys. zł do kwoty 64 299 tys. zł.

Spółka dominująca posiada zobowiązania z tytułu otrzymanych długoterminowych pożyczek.

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka dominująca była poręczycielem zobowiązania spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o. z tytułu poręczenia kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę zależną, która to w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł na okres ok. 15 lat. Kredyt został wykorzystany na zakup lokalu biurowego we Wrocławiu. Kredyt został w całości spłacony w dniu 10 grudnia 2019 r.

INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

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

Inwestycje długoterminowe na poziomie jednostkowym i skonsolidowanym wynikały z inwestycji w objęte udziały i akcje w spółkach oraz w funduszu luksemburskim, powołanych w celu realizacji zamierzeń strategicznych.

AKTYWA FINANSOWE

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w kwocie 13 518 tys. zł, na które składały się udziały Grupy w aktywach netto wspólnych przedsięwzięć oraz jednostek stowarzyszonych.

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


INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka dominująca ani spółki Grupy Kapitałowej nie stosowały w 2019 roku 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 01.01.2019-31.12.2019 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2018 – 31.12.2018) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2019.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 31.12.2019</u>	<u>stan na 31.12.2018</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	3,08	2,73
Wskaźnik szybkiej płynności II	3,00	2,61
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,80	1,23

Wskaźniki płynności Spółki dominującej

	<u>stan na 31.12.2019</u>	<u>stan na 31.12.2018</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	6,59	0,18
Wskaźnik szybkiej płynności II	6,55	0,18
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	1,27	0,07

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 2019 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z 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

ROZWIĄZANIE UMOWY Z BIEGŁYM REWIDENTEM ORAZ WYBÓR NOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DO BADANIA ORAZ PRZEGLĄDU SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL

W dniu 25 lutego 2019 r. Zarząd Spółki dominującej zawarł Porozumienie rozwiązujące umowę o badanie sprawozdań finansowych, która była zawarta w dniu 16 kwietnia 2018 r. z Misters Audytor Adviser Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie 02-520, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5, wpisaną Uchwałą nr 4127/59/2011 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dn. 17 maja 2011 r. na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704, („Firma audytorska”) i obejmowała:

- zbadanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej za rok obrotowy 2017,
- zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2017,
- przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej za okres I półrocza roku obrotowego 2018,
- przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres I półrocza roku obrotowego 2018,
- zbadanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej za rok obrotowy 2018,
- zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2018.

Przyczyną zawarcia Porozumienia rozwiązującego Umowę są zmiany właścicielskie oraz zmiany organizacyjne w Spółce dominującej i jej Grupie Kapitałowej, w związku z czym przedmiotem badania sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018 będą dokumenty o zasadniczo innej strukturze i zakresie niż te, które były przedmiotem dotychczasowych prac Firmy audytorskiej, co wiąże się z koniecznością dodatkowego, znaczącego zaangażowania Firmy audytorskiej w wykonanie umowy, czego nie przewidywała składając ofertę i zawierając umowę z dnia 16 kwietnia 2018 r., a Strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków realizacji Umowy w nowych, zmienionych okolicznościach.

Spółka dominująca oraz Firma audytorska uznały zatem, że zachodzą przesłanki określone w art. 66 ust. 7 pkt 3) ustawy o rachunkowości, w konsekwencji w dniu 25 lutego 2019 r. za zgodnym porozumieniem stron rozwiązano dotychczas obowiązującą Umowę, ze skutkiem na dzień podpisania ww. Porozumienia.

Porozumienie rozwiązujące ww. Umowę z Firmą audytorską zostało zawarte przez Spółkę dominującą po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej odnośnie rozwiązania ww. Umowy.

Ww. okoliczności zostały potwierdzone przez Firmę audytorską w piśmie skierowanym do Spółki dominującej oraz do Komisji Nadzoru Finansowego.

**UCHWAŁY W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ORAZ EMISJI OBLIGACJI****PODJĘCIE UCHWAŁY WS. PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej zwołane na 28 marca 2019 r. ("Walne Zgromadzenie") po wznowieniu obrad po przerwie, 15 kwietnia 2019 r., podjęło uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu Spółki dominującej i upoważnienia Zarządu Spółki dominującej do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd został upoważniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki dominującej na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł.

Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń w terminie trzech lat od dnia wpisu do rejestru zmiany Statutu przewidującego niniejsze upoważnienie.

Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne. Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego podjętej na podstawie niniejszego upoważnienia. Cena emisyjna nie będzie niższa niż mniejsza z wartości:

- i) 1,60 zł za jedną akcję
- ii) 80% aktualnej ceny rynkowej akcji, ustalonej jako średni kurs akcji w okresie jednego miesiąca poprzedzającego uchwałę Zarządu, w zaokrągleniu do pełnych 10 groszy.

Zarząd Spółki dominującej może, za zgodą Rady Nadzorczej, wyłączyć lub ograniczyć prawo pierwszeństwa objęcia akcji Spółki dominującej przez dotychczasowych akcjonariuszy (prawo poboru) dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki dominującej upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

Na podstawie ww. Uchwały dokonano zmiany Statutu spółki dominującej poprzez dodanie § 8¹ Statutu.

To samo Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 2 w sprawie wprowadzenia akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych, w odniesieniu do akcji emitowanych na podstawie Uchwały nr 1 opisaną powyżej.

Akcionariusz głosujący przeciw podjęciu ww. uchwał wniósł pozew o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały nr 1 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 27 maja 2019 r., udzielił zabezpieczenia roszczenia akcjonariusza poprzez wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w tej sprawie.

W dniu 20 grudnia 2019 r. doszło do zawarcia pozasądowej ugody z akcjonariuszem, w wyniku której polubownie zakończono sprawę sądową. Zgodnie z treścią ugody akcjonariusz złożył wniosek o cofnięcie pozwu i wniosku o zabezpieczenie. 27 stycznia 2020 roku sąd postanowił o umorzeniu postępowania. Spółka obecnie oczekuje na stwierdzenie prawomocności tego postanowienia oraz wpis zmiany statutu w zakresie kapitału docelowego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał docelowy nie był wpisany do KRS.

PRZYJĘCIE PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

W dniu 20 maja 2019 r. roku Zarząd REINO Capital SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji (Program Emisji) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10 mln EUR lub równowartości tej kwoty w złotych polskich, według kursu euro w złotych polskich opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o emisji obligacji (Obligacje).

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji mogą być emitowane bezterminowo w jednej lub większej liczbie serii, na okres nie dłuższy niż 60 miesięcy.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji przyjęte przez Zarząd dla poszczególnych serii obligacji określają m.in: liczbę emitowanych obligacji, datę emisji oraz termin wykupu, cenę emisyjną, szczegółowe warunki oprocentowania takie jak jego wysokość, okresy odsetkowe oraz terminy wypłaty odsetek, warunki wcześniejszego wykupu lub nabycia obligacji.



Zarząd określi również sposób zabezpieczenia obligacji, w przypadku, gdy podejmie decyzję o ich zabezpieczeniu.

Obligacje będą emitowane przez skierowanie propozycji ich nabycia do inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych w liczbie nie przekraczającej łącznie 149 osób, albo poprzez publiczną ofertę do inwestorów instytucjonalnych lub w przypadku w którym minimalna kwota zapisu będzie wynosić 100.000euro.

Obligacje będą emitowane w formie dokumentu, chyba że Zarząd zdecyduje inaczej albo zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi. Obligacje nie będą mogły mieć formy dokumentu.

Program emisji obligacji w wysokości nominalnej do 10 mln EUR daje Zarządowi upoważnienie do przeprowadzenia szeregu emisji papierów dłużnych o różnej wartości, w złotych lub euro łącznie jednak nie wyższej niż 10 mln EUR. Program został przyjęty na czas niekreślony.

Obligacje będą emitowane w celu pozyskania środków na finansowanie akwizycji oraz działalności bieżącej, przy czym akwizycje rozumiane są jako nabycie lub objęcie udziałów w dywidendowych strukturach związanych z nieruchomościami komercyjnymi przynoszącymi stały dochód, dla których REINO Partners Sp. z o.o. pełni rolę zarządzającego lub doradcy w zarządzaniu. Tak rozumiana działalność akwizycyjna zakłada wykorzystanie dłużnych instrumentów finansowych, w szczególności pożyczek.

ZAKOŃCZENIE EMISJI AKCJI SERII G

W dniu 10 czerwca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, swoim porządkiem obrad obejmujące podwyższenie kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G.

Uchwała zastąpiła uchyloną na tym samym Walnym Zgromadzeniu uchwałę nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 listopada 2018 r. w tej samej sprawie, która to nie została zrealizowana w związku z tym iż rozmowy z inwestorami potencjalnie zainteresowanymi objęciem nowo emitowanych Akcji Serii G Spółki, przypadły na okres publikacji wyników finansowych Spółki i Grupy za rok 2018 r. Wymagało to dodatkowego czasu niż ten przewidziany w uchwale aby umożliwić inwestorom zapoznanie się z wynikami Spółki oraz perspektywami jej rozwoju w najbliższym okresie.

Zarząd wobec powyższego postanowił zawnioskować do Walnego Zgromadzenia o przedłużenie okresu emisji poprzez uchylenie uprzednio podjętej uchwały oraz podjęcie nowej umożliwiających przeprowadzenie emisji o wartości i na warunkach zasadniczo analogicznych do tych przewidzianych w uprzednio podjętej Uchwale.

Wolą Spółki było przeprowadzenie oferty w okolicznościach zapewniających inwestorom dostęp do możliwie najpełniejszej informacji, co w szczególności związane jest ze wspominanymi wcześniej terminami raportowania finansowego oraz kolejnymi istotnymi działaniami związanymi z realizacją strategii rozwoju biznesu.

Podjęta uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 10 czerwca 2019 r. 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 2020 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 kapitał zakładowy Spółki wynosi 33.982.440,00 zł i dzieli się na 42 478 050 akcji w tym:

- a) 781.250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- b) 150.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- c) 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- d) 1.031.250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- e) 25.808.300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- f) 10.976.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- g) 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

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.

**OGŁOSZENIE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ DO 100% AKCJI SPÓŁKI**

Zarząd Spółki dominującej w dniu 30 marca 2019 r. powziął informację o ogłoszeniu przez 11 akcjonariuszy Spółki dominującej, w tym Poligo Capital sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, jako nabywającego, wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki. Wzywający są stronami porozumienia, w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa"), które zostało zawarte w dniu 30 listopada 2018 roku w celu wspólnego nabycia akcji Spółki nowych emisji serii E i serii F ("Porozumienie Akcjonariuszy").

Wezwanie miało charakter następczy. W dniu 31 grudnia 2018 r., w wyniku rejestracji przez sąd rejestrowy w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej z kwoty 1 650 000 zł do kwoty 31 077 440 zł, doszło do zwiększenia ogólnej liczby akcji Spółki dominującej i jednocześnie ogólnej liczby głosów Spółki dominującej. W wyniku wyżej opisanego zdarzenia wzywający, jako strony Porozumienia Akcjonariuszy, przekroczyli łącznie 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

Z uwagi na treść art. 74 ust. 2 Ustawy wzywający obowiązani byli ogłosić wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji Spółki dominującej w liczbie powodującej osiągnięcie 100% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z treścią Porozumienia Akcjonariuszy, cena za jedną Akcję Nabywaną w Wezwaniu wynosi 1,60 zł.

Przedmiotem Wezwania były 869.194 akcje Spółki, uprawniające do 869.194 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł każda, stanowiące 2,24% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz 2,24% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Żaden z wzywających nie był samodzielnie podmiotem dominującym wobec Spółki, w szczególności realizacja wezwania nie wpłynęła istotnie na zmianę udziału w sposób pozwalający na uzyskanie pozycji dominującej.

W wyniku przeprowadzonego wezwania w wyniku transakcji przeprowadzonej 23 maja a rozliczonej 27 maja 2019 r. Poligo Capital Sp. z o.o. nabyła 207.629 sztuk akcji Spółki.

REALIZACJA STRATEGII GRUPY KAPITAŁOWEJ**NAWIĄZANIE I REALIZACJA STRATEGICZNEGO PARTNERSTWA PRZY TWORZENIU I ZARZĄDZANIU FUNDUSZAMI INWESTYCYJNYMI RYNKU NIERUCHOMOŚCI ORAZ DOKONYWANIU WSPÓLNYCH AKWIZYCJI**

W dniu 29 maja 2019 r. Spółka oraz spółka zależna – REINO Partners Sp. z o.o. podpisały z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd. (dalej łącznie „RF CorVal”) porozumienie (ang. Memorandum of Understanding, dalej jako „Porozumienie”) dotyczące zasad i warunków strategicznego partnerstwa obejmującego w szczególności:

1. tworzenie i zarządzanie (sub)funduszami:
 - a. ze strategiami dywidendowymi i deweloperskimi,
 - b. inwestującymi w aktywa i projekty nieruchomościowe, komercyjne i mieszkaniowe, pozyskiwane przez REINO Partners w ramach prac nad projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline),
 - c. wyodrębnionymi w ramach REINO Fund IV SCA SICAV – RAIF, luksemburskiego funduszu inwestycyjnego, którego komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta – REINO Capital Management S.a.r.l.,
 - d. dla których doradcą przy zarządzaniu (ang. Investment Advisor) będzie nowa spółka zarządzająca utworzona przez REINO Partners oraz RF CorVal, utworzona w sposób zapewniający każdemu z udziałowców równy udział w zyskach i głosach (po 50%),
 - e. do których strony Porozumienia, wykorzystując swoje kompetencje, doświadczenia i relacje biznesowe, będą pozyskiwały dodatkowych inwestorów, w szczególności, w ramach wspólnie prowadzonego fundraisingu.
2. analizowanie i dokonywanie wspólnych akwizycji w podmioty prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości, z zakresie uzupełniającym kompetencje i działalność REINO Partners, w szczególności obejmującym usługi deweloperskie, budowlane (generalne wykonawstwo) oraz property management i facility management, przy czym ze strony Grupy Kapitałowej wymienione akwizycje będą dokonywane bezpośrednio przez REINO Capital, w sposób zapewniający każdemu z udziałowców równy udział w zyskach i głosach (po 50%).

Zamiarem stron Porozumienia jest – wspólne i z obopólną korzyścią dla stron – osiągnięcie pozycji jednej z najbardziej znaczących i uznanych platform inwestycyjnych rynku nieruchomości, specjalizującej się w inwestycjach na rynkach Polski i Europy Środkowej, zarządzającej aktywami o wartości brutto nie mniej niż 750 mln EUR.

RF CorVal to jeden z największych australijskich podmiotów inwestujących i zarządzających funduszami nieruchomościowymi, których aktywa wynoszą obecnie ok. 2 mld USD. Inwestorami tych funduszy są największe



australijskie instytucje, fundusze emerytalne i inwestycyjne, podmioty typu family office oraz prywatni inwestorzy (High Net Worth Individuals). Doświadczenie w branży budowlanej Andrew Robertsa, założyciela i głównego udziałowca RF CorVal, oparte jest na działalności notowanej na giełdzie spółki budowlanej Multiplex Group, która zrealizowała kontrakty budowlane o łącznej wartości ok. 80 mld USD, z czego około jednej czwartej w sektorze biurowym. Współpraca z Emitentem będzie pierwszym projektem inwestycyjnym o tak szerokim zakresie i istotnej skali realizowanym przez RF CorVal w Europie.

Podpisane Porozumienie jest pierwszym i niezwykle istotnym krokiem w procesie wdrażania przez Zarząd nowej strategii działalności.

Zgodnie z nową strategią, 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 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. 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.

W dniu 10 grudnia 2019 roku doszło do zawarcia umowy przez REINO Capital SA oraz spółkę zależną – REINO Partners Sp. z o.o. z podmiotami z Grupy RF CorVal umowę określającą szczegółowe zasady i warunki strategicznego partnerstwa doprecyzowujące lub poszerzające postanowienia Porozumienia.

Opisane zasady objęły w szczególności:

- zarządzanie REINO RF CEE REAL ESTATE S.C.A. SICAV – RAIF, luksemburskim funduszem inwestycyjnym, którego komplementariuszem jest spółka – REINO RF Management S.a.r.l., w której Emitent oraz RF CorVal Europe Ltd. będą posiadały po 50 % udziałów;
- zapewnienie doradztwa przy realizowaniu strategii inwestycyjnej (ang. Investment Advisor) przez spółkę REINO RF AM Ltd. z siedzibą na Jersey, utworzoną przez REINO Partners oraz spółkę Jaslo Ltd., z równym (po 50%) udziałem wspólników w zyskach i głosach;
- zapewnienie doradztwa przy zarządzaniu aktywami nieruchomościowymi (ang. Asset Management) przez spółkę REINO RF Advisors Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, utworzonej przez REINO Partners oraz spółkę RF CorVal Europe Ltd., w którym udział REINO Partners Sp. z o.o. wynosi 50%;
- zapewnienie finansowania w ramach pierwszej emisji akcji Funduszu (ang. First Close), w celu nabycia przez subfundusz Core+ Office Compartment dwóch pierwszych celów inwestycyjnych, z czego RF CorVal zainwestuje do Funduszu kwotę nie mniejszą niż 28,4 mln EUR, a Emitent – w formie pieniężnej lub niepieniężnej – kwotę nie mniejszą niż 3,11 mln EUR;
- pozyskanie finansowania w ramach kolejnej emisji akcji Funduszu, w celu sfinansowania nabycia przez wydzielone subfundusze, w tym subfundusz Core+ Office Compartment, spółek celowych i aktywów wchodzących w skład grupy kapitałowej BUMA, na podstawie listu intencyjnego, o którym Emitent informował raportem bieżącym numer 27/2019 z dnia 30 lipca 2019r.;
- analizowania i dokonywania wspólnych akwizycji w podmioty prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości, w zakresie uzupełniającym kompetencje i działalność REINO Partners, w tym obejmującym usługi deweloperskie (project management), budowlane (generalne wykonawstwo) oraz property management i facility management, w szczególności spółek operacyjnych wchodzących w skład grupy kapitałowej BUMA, na podstawie listu intencyjnego o którym mowa powyżej, w których to Emitent będzie posiadał 50% udziałów.

Umowa określa między innymi:

- zakładaną strukturę podmiotów znajdujących się pod wspólną kontrolą partnerów;
- zasady podejmowania decyzji korporacyjnych i reprezentacji w zarządzanych podmiotach oraz zasady podejmowania kluczowych decyzji strategicznych przez przedstawicieli stron Umowy, w ramach Komitetu Sterującego, przy czym Strony uzgodniły generalną zasadę, że wszystkie decyzje, dla swej skuteczności wymagają zgody obu stron, a reprezentowanie poszczególnych spółek będzie wymagało wspólnej reprezentacji członków zarządu reprezentujących interesy REINO i RF CorVal, jednakże w okresie, w którym Strony pozostają jedynymi inwestorami Funduszu, z udziałem RF CorVal na poziomie nie niższym niż 75%,



- Emitent oraz REINO Partners, poprzez udział w Funduszu lub spółkach związanych z Funduszem, nie mogą blokować kluczowych decyzji związanych z aktywami funduszu, w szczególności w zakresie strategii wyjścia;
- warunki podziału wynagrodzenia za usługi świadczone przez poszczególne podmioty, w szczególności w odniesieniu do udziału REINO Partners w wynagrodzeniu otrzymywanym przez podmioty, o których mowa w pkt. 2) i 3) powyżej, w proporcji równej lub wyższej od udziału w kapitale tych spółek;
 - zasady rozwiązywania sporów;
 - przypadki naruszenia warunków współpracy skutkujących negatywnymi skutkami dla strony naruszającej, w tym utratą prawa głosu przez wspólnika naruszającego lub przyznanie przywilejów głosów wspólnikowi nienaruszającemu (przez okres do usunięcia naruszenia) lub uprawnienie wspólnika nienaruszającego do nabycia udziałów wspólnika naruszającego. Przypadki naruszenia obejmują w szczególności naruszenie uprawnień stron umowy do udziału w nowych przedsięwzięciach planowanych do realizacji przez inne strony, niewypłacalność strony umowy, zajęcie przypadku zmiany kontroli nad stroną umowy lub podmiotem objętym postanowieniami umowy pozostającym pod wspólną kontrolą, a także przypadków naruszenia prawa przez przedstawicieli stron umowy.

Realizacja wspólnych inwestycji przewidzianych w ramach Umowy pozwoli na istotny wzrost wartości aktywów zarządzanych przez podmioty zależne Grupy, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.

ZŁOŻENIE OFERTY ZAKUPU HOLDINGU GRUPA BUMA ORAZ ZAWARCIE LISTU INTENCYJNEGO I UDZIELENIE WYŁĄCZNOŚCI NA PROWADZENIE NEGOCJACJI

W dniu 14 czerwca 2019 r., konsorcjum z udziałem Spółki, złożyło ofertę na nabycie działającego w Polsce holdingu nieruchomościowego – Grupy BUMA, w którego skład wchodzi spółki operacyjne oraz aktywa o łącznej wartości brutto około 1,3 mld zł, wg. szacunków Spółki.

Oferta obejmowała wspólne nabycie 100% wszystkich spółek wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości oraz spółek celowych posiadających nieruchomości, będące przedmiotem projektów na różnym etapie realizacji, w tym istniejące nieruchomości przynoszące stały dochód.

Spółka zamierza zrealizować transakcję w ramach współpracy strategicznej z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd.

Zgodnie z założeniami złożonej oferty, nabywcą spółek celowych posiadających aktywa inwestycyjne (nieruchomości), poprzez wydzielone subfundusze: Core+ Office Compartment (ze strategią dywidendową), Office Development Compartment (ze strategią deweloperską) oraz Residential Compartment (ze strategią mieszkaniową), będzie luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, którego jedynym komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta – REINO RF Management S.a.r.l. (wówczas: REINO Capital Management S.a.r.l.), z siedzibą w Luksemburgu.

Jak planowano, spółki prowadzące działalność usługową miały zostać zakupione, w proporcji zapewniającej równy udział w kapitale i głosach, przez Spółkę oraz RF CorVal lub Roberts Constructions Holdings Ltd.

Transakcja sfinansowana będzie ze środków posiadanych przez konsorcjum oraz wybranych przez nie koinwestorów, pozyskanych wspólnie do subfunduszy luksemburskiego funduszu.

Oferta ma charakter wiążący i została oparta na następujących kluczowych założeniach:

- wycena aktywów, która stanowi podstawę proponowanej ceny na moment składania oferty, zostanie zaktualizowana na dzień sfinalizowania Transakcji zgodnie z przedstawioną metodologią,
- warunki cenowe zostaną zaktualizowane na dzień sfinalizowania Transakcji w oparciu o formułę cenową uwzględniającą zmianę wartości nieruchomości i projektów w czasie oraz aktualizację danych bilansowych nabywanych spółek, w tym spółek celowych,
- wszystkie dane i informacje przekazane przez sprzedającego zostaną potwierdzone w trakcie badania due diligence lub uzupełnione zgodnie z oczekiwaniami kupującego,
- spełnienie się wstępnych warunków przewidzianych w projekcie umowy sprzedaży, w tym uzyskania pozytywnego wyniku potwierdzającego badania due diligence oraz uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w przypadkach, gdy będzie wymagana.

W następstwie złożenia oferty w dniu 19 lipca 2019 r. doszło do zawarcia przez Konsorcjum listu intencyjnego określającego główne zasady rozważanej transakcji nabycia holdingu nieruchomościowego (dalej: „List intencyjny”).



Jednocześnie na okres trzech miesięcy przyznano Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji.

List intencyjny przewidywał, że umowy przedwstępne nabycia udziałów w spółkach i nieruchomości, zawierające wszystkie terminy i warunki transakcji oraz zawierające wiążące zobowiązania stron zostaną zawarte w terminie trzech miesięcy od dnia podpisania listu intencyjnego. Umowy przyręczone sprzedaży udziałów powinny zostać zawarte do dnia 17 grudnia 2019 r, po spełnieniu następujących warunków: (i) uzyskania zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (ii) otrzymania zgód banków finansujących na zbycie udziałów obciążonych prawami zastawu oraz na zmianę kontroli lub spłatę istniejących kredytów, (iii) nabyciu przez sprzedające wszystkich udziałów w spółkach wymienionych w liście. Przejście własności udziałów i nieruchomości na kupujących nastąpi z chwilą zawarcia umów przyręczonych.

W dniu 6 listopada zawarto aneks nr 1 do podpisanego Listu intencyjnego, na podstawie którego przyznana Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji została wydłużona do dnia 20 grudnia 2019 r. W przypadku niezakończenia negocjacji w okresie wyłączności termin ten mógł zostać wydłużony na warunkach uzgodnionych przez strony w Liście Intencyjnym.

W dniu 22 stycznia 2020 r., w oparciu o zgodną ocenę aktualnego stanu spraw, uzgodniono nowy terminu zawarcia przedwstępnych umów nabycia działającego w Polsce holdingu nieruchomościowego działającego pod marką BUMA. Strony Transakcji ustaliły, że umowy te zostaną zawarte w terminie do 21 lutego 2020 r.

Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości Grupy Buma, zawierające terminy i warunki transakcji oraz wiążące zobowiązania stron zawarto 14 lutego, Natomiast przedwstępne umowy nabycia udziałów w spółkach w dniu 28 lutego 2020r.

W związku z powyższym, a także zachowaniem trzymiesięcznego okresu na zawarcie umów przyręczonych, ostateczne zamknięcie transakcji planowane jest w okresie do końca maja.

W dniu 14 listopada 2019 r w toku przygotowywania do zawarcia transakcji REINO Capital wraz z RF CorVal International Holdings Limited złożyła zawiadomienie zamiarze koncentracji polegającej na przejęciu wspólnej kontroli nad następującymi spółkami wchodzącymi w skład Grupy Buma, a także wspólne nabycie kilku nieruchomości. W dniu 5 grudnia uzyskano zgodę UOKiK na dokonanie koncentracji, zgodnie z założeniami opisanymi powyżej.

W ocenie Zarządu Spółki ewentualne nabycie holdingu będzie istotnym krokiem w realizacji strategii Spółki, pozwalającym na uzyskiwanie znaczących przychodów z tytułu zarządzania aktywami oraz rozbudowę holdingu o spółki operacyjne prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości w zakresie uzupełniającym kompetencje REINO Partners.

PRZEPROWADZENIE PIERWSZEJ TRANSAKЦИИ NABYCIA AKTYWÓW DO LUKSEMBURSKIEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO REINO RF CEE REAL ESTATE SCA SICAV – RAIF W RAMACH PROCESU FIRST CLOSING

W dniu 23 września 2019 r. ostatecznie uzgodniono warunki i podpisano listy inwestycyjne dotyczące nabycia dla Funduszu pod nazwą REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV – RAIF "Fundusz" subfunduszu pod nazwą Core+ Office Compartment dokonującego inwestycji w przynoszące stały dochód nieruchomości biurowe., aktywów inwestycyjnych, które wraz z wcześniej podpisanymi listami intencyjnymi obejmują pakiet aktywów, o łącznej wartości brutto ok. 90 mln EUR, przewidziany do nabycia ze środków pozyskanych w ramach pierwszej emisji akcji funduszu (pierwszego zamknięcia, ang. "first closing").

Intencją podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjny było, aby nabycie aktywów w ramach pierwszego zamknięcia nastąpiło do końca października 2019 r., po przeprowadzeniu badań due diligence aktywów, uzyskania zgód banków finansujących na zmianę właścicielską procedura "change of control" oraz wynegocjowaniu ze sprzedającymi warunków umów sprzedaży.

W dniu 23 grudnia 2019 r., w ramach realizacji ww. założeń oraz przyjętej strategii inwestycyjnej nastąpiło rozliczenie transakcji nabycia przez spółkę zależną Funduszu pierwszego aktywa ze środków uzyskanych z niepublicznej emisji akcji Funduszu (tzw. „First Closing”).

Zgodnie z treścią Umowy o współpracy zawartej w dniu 10 grudnia 2019 r. z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz RF CorVal Europe Ltd emisja skierowana była do trzech inwestorów: do spółki inwestycyjnej wchodzącej w skład grupy kapitałowej RF Corval oraz Emitenta i jego spółki zależnej – REINO Dywidenda Plus S.A. („RDPSA”) Wartość emisji



wyniosła 31 527 135,91 EUR, przy czym wkład pieniężny Spółki, łącznie z objętymi akcjami założycielskimi, wyniósł 625 000 EUR.

Wpłaty do Funduszu zostały skierowane do wydzielonego subfunduszu ze strategią dywidendową pod nazwą Core+ Office Compartment, którego celem jest dokonywanie inwestycji w przynoszące stały dochód nieruchomości biurowe. Środki z emisji przeznaczone zostały na nabycie pierwszego aktywa inwestycyjnego – nieruchomości o pow. 15 500 mkw. (GLA), znajdującej się w Poznaniu, przy ul. Baraniaka („Nieruchomość Malta House”) oraz na wpłatę kaucji zabezpieczającej nabycie nieruchomości o pow. 16 600 mkw. (GLA) położonej w Warszawie przy ul. Domaniewskiej („Drugie Aktywo”), zgodnie z warunkami zawartej przez spółkę zależną Funduszu umowy przedwstępnej. Nabycie tego aktywa jest przewidziane do dnia 13 maja 2020 r., po uzyskaniu przez spółkę zależną funduszu finansowania bankowego oraz interpretacji podatkowej dotyczącej planowanej struktury transakcji.

Wkład niepieniężny RDPSA do Funduszu obejmował wierzytelności przysługujące tej spółce z tytułu sprzedaży do spółki zależnej Funduszu udziałów w spółkach stowarzyszonych RDPSA oraz wierzytelności z tytułu udzielonej jednej z tych spółek pożyczki. Łączna wartość aportu, określona na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę i zaopiniowanej przez firmę audytorską powołaną przez Fundusz wyniosła 2.502.135,91 EUR. Akcje Funduszu obejmowane były po wartości nominalnej.

W przyszłości, w ramach funduszu wydzielone zostaną kolejne subfundusze ze strategiami dywidendowymi i deweloperskimi, inwestujące w aktywa i projekty nieruchomościowe, komercyjne i mieszkaniowe, pozyskiwane przede wszystkim przez spółkę zależną z Grupy: REINO Partners Sp. z o.o. w ramach prac nad projektami inwestycyjnymi, w tym aktywa należące do grupy BUMA.

Doradztwem przy zarządzaniu aktywami Funduszu zajmować się będzie spółka REINO RF Advisors Sp. z o.o., utworzona w tym celu z RF CorVal Europe Ltd.

W związku ze szczególnymi uwarunkowaniami związanymi z wniesieniem aportów oraz udziałem w transakcji spółki zależnej, w wyniku ustaleń dokonanych z większością akcjonariuszem Funduszu, podmiotem z Grupy RF CorVal, REINO Capital zobowiązała się do zapewnienia partnerowi minimalnej stopy zwrotu z inwestycji w Nieruchomość Malta House. W związku z powyższym, w przypadku nieosiągnięcia przez inwestora z Grupy RF CorVal, wpływów z inwestycji na poziomie określonym w przyjętym modelu biznesowym (określającym docelowy oczekiwany poziom stopy zwrotu, IRR), Emitent oraz spółka zależna – REINO Partners Sp. z o.o. będą zobowiązane do wyrównania Partnerowi różnicy pomiędzy założoną w modelu stopą zwrotu z inwestycji a stopą zwrotu faktycznie uzyskaną. Wykonanie powyższych zobowiązań zostanie zabezpieczone na akcjach Emitenta w Funduszu oraz należnościach przysługujących Spółce dominującej i spółce zależnej – REINO Partners Sp. z o.o. wobec Funduszu lub doradcy inwestycyjnego Funduszu – spółki REINO RF AM Ltd.

Dodatkowo, zasady dystrybucji dochodów z pierwszych dwóch inwestycji Funduszu, w Nieruchomość Malta House oraz Drugie Aktywo, preferują inwestorów innych niż Emitent i RDPSA, poprzez zastosowanie mechanizmu waterfall, zapewniające pierwszeństwo w uzyskaniu oczekiwanej stopy zwrotu, przed Emitentem i jego spółką zależną. Zasady te będą obowiązywać do czasu rozliczenia wpływów ze sprzedaży Nieruchomości Malta House.

Uzgodnienia związane z opisanymi powyżej preferencjami odnoszą się do założeń inwestycyjnych biznes planów, przygotowanych przez spółkę zależną, których realizacja zależy w szczególności od kompetencji i doświadczeń zespołu tej spółki.

POWOŁANIE PLATFORMY LOGISTYCZNEJ - PODPISANIE UMOWY INICJUJĄCEJ PROCES NAWIAZYWANIA STRATEGICZNEGO PARTNERSTWA PRZY TWORZENIU I ZARZĄDZANIU WEHIKUŁAMI INWESTYCYJNYMI RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH

W dniu 3 października 2019 r. spółka zależna Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. (dalej „REINO Partners”) podpisała z IO Asset Management LLP (dalej „IO AM”) umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą REINO IO Logistics Sp. z o.o. (dalej „REINO IO”, „Spółka”). Celem Spółki będzie świadczenie usług doradztwa przy procesach inwestycyjnych oraz zarządzaniu, zlokalizowanymi na terenie kraju aktywami logistycznymi, posiadanymi przez tworzone z udziałem Spółki podmioty będące wehikułami inwestycyjnymi inwestorów strategicznych. Usługi świadczone przez Spółkę mogą obejmować takie obszary jak: zarządzanie aktywami (asset management), zarządzanie nieruchomością (property management), finanse oraz sprawy korporacyjne i administracyjne. W ramach prowadzonej działalności Spółka będzie wykorzystywała kompetencje, doświadczenia i relacje biznesowe posiadane przez obu wspólników we wskazanych obszarach, w szczególności REINO Partners.



Zamiarem REINO Partners i IO AM jest stworzenie platformy inwestycyjnej oraz zarządzania aktywami rynku nieruchomości logistycznych, z dominującym udziałem projektów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie Polski, obejmującym zarówno nieruchomości przynoszące stały dochód, jak i przedsięwzięcia deweloperskie.

Wraz z powołaniem Spółki wspólnicy podjęli działania zmierzające do określenia zasad współpracy, której celem jest stworzenie platformy asset management i inwestycyjnej, o której mowa powyżej, z centralną rolą Spółki oraz istotnym znaczeniem REINO Partners.

W ramach współpracy strony analizują możliwość realizacji pierwszego projektu inwestycyjnego przynoszącego stały dochód, którego przedmiotem jest nabycie nieruchomości o wartości ponad 60 mln EUR oraz realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego z budżetem przekraczającym wartość 20 mln EUR. Ewentualne decyzje dotyczące transakcji obejmującej nabycie tego celu inwestycyjnego zostaną dokonane na podstawie wyników prowadzonego obecnie badania due diligence.

IO Asset Management to wiodący podmiot na rynku brytyjskim, specjalizujący się w zarządzaniu inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości logistycznych. Powołana w roku 1986 spółka, posiada kompetencje i doświadczenie potwierdzone w wielu projektach realizowanych z udziałem wiodących międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych. W ramach ostatnio realizowanych projektów i wehikułów inwestycyjnych, spółka zarządza aktywami i inwestycjami o wartości przekraczającej 120 mln GBP.

Podpisane Porozumienie jest kolejnym i niezwykle istotnym krokiem w procesie wdrażania przez Zarząd strategii działalności.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

POWOŁANIE PODMIOTÓW DEDYKOWANYCH DO REALIZACJI PROJEKTÓW STRATEGICZNYCH PROWADZONYCH Z PARTNERAMI

Partnerstwo z Grupą RF CorVal,

W ramach partnerstwa z Grupą RF CorVal, w oparciu o Memorandum of Understanding, MoU), a następnie umowę o partnerstwie strategicznym (Strategic Partnership Umbrella Agreement, SPUA) – utworzono luksemburski fundusz inwestycyjny REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, w ramach którego zostały lub zostaną uruchomione wydzielone subfundusze koncentrujące działalność na rynku biurowym oraz mieszkaniowym.

Fundusz utworzony na prawie luksemburskim, w formie spółki komandytowo – akcyjnej (fr. société en commandite par actions, SCA), działający jako firma inwestycyjna ze zmiennym kapitałem (fr. société d'investissement à capital variable, SICAV) oraz zarezerwowany alternatywny fundusz inwestycyjny (ang. reserved alternative investment fund, RAIF), spełniający wymogi wynikające z unijnej dyrektywy ZAFI o zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (ang. Alternative Investment Fund Managers Directive).

Fundusz jest w pełni współkontrolowany przez Grupę Kapitałową REINO Capital oraz Grupę RF CorVal, będące udziałowcami trzech spółek o kluczowym znaczeniu dla całej infrastruktury funduszu, zarówno z punktu widzenia bieżącego zarządzania spółką funduszkową, jak i kluczowych decyzji z punktu widzenia inwestycji funduszu i zarządzania aktywami:

- REINO RF Management S.a.r.l. – luksemburska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, pełniąca rolę komplementariusza spółki funduszkowej, której kompetencje obejmują w szczególności wybór podmiotu pełniącego rolę zarządzającego (AIFM, licencjonowanego zarządzającego działającego w oparciu o wspomnianą powyżej dyrektywę AIFMD), a także egzekwowanie wszystkich decyzji inwestycyjnych,
- REINO RF AM Ltd. – spółka utworzona i działająca na Jersey, pełniąca rolę doradcy przy zarządzaniu funduszem (Investment Advisor) na podstawie umowy ze spółką zarządzającą (AIFM), o kluczowym znaczeniu dla decyzji inwestycyjnych,
- REINO RF Advisors Sp. o.o. w organizacji - polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pełniącą rolę zarządzającego aktywami na podstawie umów ze spółkami celowymi.

REINO Partners jest bezpośrednim udziałowcem REINO RF AM Ltd. oraz REINO RF Advisors Sp. z o.o., spółek o kluczowym znaczeniu dla zarządzania funduszem i aktywami, a także przychodów z tego tytułu. Spółka posiada 50% udziałów w każdym z tym podmiotów, jednakże – z uwagi udział w realizacji zadań – jej udział w przychodach z opłat za zarządzanie jest wyższy i kształtuje się na poziomie 70%.



Podstawowym celem Funduszu jest nabycie całego portfela aktywów Grupy BUMA (nieruchomości przynoszące stały dochód, projekty w trakcie realizacji oraz bank ziemi pod przyszłe przedsięwzięcia deweloperskie), w ramach transakcji będącej konsekwencją umów przedwstępnych zawartych w dniu 14 lutego 2020 roku.

Specjalnie dla realizacji tego projektu, w październiku 2019 r. powołano dedykowane spółki celowe które będą nabywać poszczególne aktywa Grupy BUMA: Ten Office Sp. z o.o., Modlin Projekt R Sp. z o.o., Projekt GN 54 Sp. z o.o. (w których REINO Capital S.A. objął 100 % udziałów). Docelowo wspomniany wyżej Fundusz luksemburski stanie się właścicielem tych spółek w terminie poprzedzającym zawarcie umów przyrzeczonych.

Spółki serwisowe i pozostałe spółki operacyjne Grupy BUMA zajmujące się generalnym wykonawstwem, utrzymaniem i serwisem, zarządzaniem nieruchomościami, a także podmioty świadczące usługi księgowe, obsługę marketingową i komercjalizację a także zarządzaniem projektami deweloperskimi, zgodnie z umową przedwstępną zawartą w dniu 28 lutego 2020 roku, zostaną nabyte przez REINO SuppCos Sp. z o.o. (dawniej Projekt V Sp. z o.o.) W wyniku przeniesienia udziałów tej spółki z REINO Partners do REINO Capital, Spółka dominująca posiada obecnie 100% udziałów w tej spółce.

Platforma logistyczna – współpraca z IO Asset Management

Partnerstwo z IO Asset Management, brytyjskim podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu portfelami nieruchomości logistycznych (magazynowych), z którym w oparciu umowy o charakterze inwestycyjnym i wspólniczym, utworzono platformę Polish Logistics do inwestowania na polskim rynku nieruchomości magazynowych, którego kluczowym elementem jest utworzona w jurysdykcji brytyjskiej struktura inwestycyjna z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem.

W ramach budowy tej platformy utworzono strukturę organizacyjną składającą się z REINO IO Logistics Sp. z o.o., spółki powołanej w październiku 2019 r. z 60% udziałem REINO Partners, której działalność, przy wykorzystaniu wiedzy, doświadczeń i zasobów ludzkich partnerów (udziałowców), będzie skoncentrowana na zarządzaniu aktywami tworzonych wspólnie struktur inwestycyjnych, w szczególności poprzez umowy z zakresu asset management.

Pierwszym wehikułem w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest brytyjska spółka Polish Logistics (UK) LPP, w której wiodącym inwestorem został jeden z największych brytyjskich inwestorów prywatnych, Grupa Grosvenor, którego wartość portfela nieruchomości przekracza 12 mld GBP.

Uczestnicy wspólnego przedsięwzięcia sprawują kontrolę nad wehikułem zarówno poprzez wspomnianą powyżej spółkę zarządzającą, REINO IO Logistics Sp. z o.o., jak i brytyjską spółkę inwestycyjną REINO IO CO Invest LLP, która pomimo 1% udziałów w Polish Logistics (UK) LLP posiada aż 50% głosów w tej spółce.

W ramach platformy logistycznej powołano również spółki dedykowane dla tworzenia struktur – celowych spółek komandytowych - do nabywania kolejnych aktywów wnoszonych do platformy: RNC Investment Sp. z o.o. oraz RNC Investment 2 Sp. z o.o. (w obu spółkach REINO IO Logistics, a także w trzeciej, nabytej w tym samym celu spółki – Polish Logistics (PL) Sp. z o.o., posiada 100% udziału w kapitale), w których spółki te występują jako komplementariusz.

W odniesieniu do RD WRC w styczniu 2020 roku, po sprzedaży jedynego aktywa tej spółki, tj. lokalu biurowego we Wrocławiu, podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania tej spółki.

ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI PRZEZ RD WRC SP. Z O.O. I SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ KREDYTOWYCH

Spółka zależna – RD WRC Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zawarła w dniu 4 grudnia 2019 r. umowę sprzedaży lokalu biurowego o powierzchni 575,8 mkw oraz udziału w prawie własności garażu wielostanowiskowego, położonych przy pl. Powstańców Śląskich w budynku „Thespian” we Wrocławiu za cenę 5 227 500 zł, w tym 977 500 zł. podatku VAT.

Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały przeznaczone na spłatę zobowiązań Spółki zależnej z tytułu kredytu inwestycyjnego wynikających z Umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 20 czerwca 2011 r. udzielonego przez Santander Bank Polska S.A. (poprzednia nazwa Bank Zachodni WBK S.A.) (dalej: „Bank”), w łącznej wysokości 3 967 135,26 zł, co nastąpiło w dniu 10 grudnia 2019 r.

Decyzja o sprzedaży nieruchomości podjęta została w związku z tym, że nieruchomość nie spełniała ona kryteriów istotnych z punktu widzenia realizacji przyjętej strategii działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA.



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

Poza zdarzeniami szczegółowo opisanymi w pkt 9 Sprawozdania, w analizowanym okresie nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

11. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

POZYSKANIE KLUCZOWEGO INWESTORA DO REALIZACJI PIERWSZEGO PROJEKTU INWESTYCYJNEGO W RAMACH PLATFORMY LOGISTYCZNEJ I PARTNERSTWA STRATEGICZNEGO NA RYNKU MAGAZYNOWYM

W dniu 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 wehikułami inwestycyjnymi na rynku nieruchomości logistycznych.

W celu realizacji pierwszego przedsięwzięcia na rynku polskim powołana została spółka POLISH LOGISTICS (UK) LLP. Spółka ta, poprzez wehikuły 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 tym 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. o.o., zainwestują 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 obejmuje wkład pieniężny w kwocie ok. 212 000 EUR. 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.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego inwestora, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w odniesieniu do składu i wartości aktywów zarządzanych wehikułami inwestycyjnymi, istotne zwiększenie skali działalności REINO IO Logistics Sp. z o.o., co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiąganych wynikach finansowych, a także przyczyni się do pozyskiwania kolejnych inwestorów do funduszy i projektów inwestycyjnych tworzonych i zarządzanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, w zakresie wykraczającym poza rynek logistyczny.

**PODPISANIE PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ UMOWY NA ŚWIADCZENIE USŁUG W ZAKRESIE ASSET MANAGEMENT W RAMACH PLATFORMY INWESTYCYJNEJ DLA RYNKU LOGISTYCZNEGO**

W dniu 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 w 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 realizację. 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.

Zdaniem Emitenta, prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z zawarciem umowy nie jest wysokie z uwagi na posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia przez spółki jego grupy kapitałowej, zaangażowane w realizację działań związanych ze świadczeniem usług typu asset management, w szczególności REINO Partners Sp. z o.o. W tym kontekście, istotna jest również możliwość skorzystania z doświadczeń i kompetencji strategicznego partnera – IO Asset Management, posiadającego 40% udziałów w tej spółce.

Zawarcie umowy jest ściśle związane z pozostałymi działaniami i zdarzeniami związanymi z realizacją strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej REINO Capital na rynku logistycznym, w szczególności pozyskaniem Grupy Grosvenor do struktury inwestycyjnej i planowanego przystąpienia nowej platformy logistycznej do pierwszego projektu inwestycyjnego.

W ocenie Zarządu, zawarcie umowy pozwoli na istotne 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.

PODPISANIE PRZEDWSTĘPNYCH UMÓW NABYCIA PIERWSZEGO CELU INWESTYCYJNEGO PLATFORMY LOGISTYCZNEJ UTWORZONEJ Z UDZIAŁEM GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

W dniu 31 stycznia 2020 r. zawarte zostały przedwstępne umowy nabycia centrum logistycznego (dalej „Centrum”), położonego w strategicznej lokalizacji, w pobliżu głównych krajowych szlaków komunikacyjnych. W skład Centrum wchodzi nieruchomości, na których znajdują się hale magazynowe o powierzchni ponad 100 000 mkw. W ramach inwestycji realizowanej obecnie przez sprzedających planowane jest wybudowanie dalszych obiektów magazynowych. Ostateczna powierzchnia najmu Centrum może wynieść ponad 400 000 mkw.

Proces zakupu Centrum podzielony został na dwa etapy. Zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży funkcjonujących już obiektów ma nastąpić w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 r., po spełnieniu się warunków zawieszających (lub zrzeczeniu się tych warunków przez kupujących), w tym warunków związanych z uzyskaniem interpretacji w zakresie skutków podatkowych transakcji.

W ramach drugiego etapu, zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, na której ma być realizowana dalsza część inwestycji, przewidziane zostało w terminie do dnia 7 września 2020 r. i jest uwarunkowane uzyskaniem przez kupującego, oprócz interpretacji podatkowej, także prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, umożliwiającej budowę magazynów o powierzchni wynajmu brutto zgodnej z oczekiwaniami kupującego oraz uzyskaniem pozytywnych wyników badania gruntu. Umowa przewiduje możliwość wydłużenia przez każdą ze stron, w określonych przypadkach, terminu zawarcia każdej z umów przyrzeczonych.

W przypadku niespełnienia się warunków zawieszających w terminach przewidzianych w umowie, kupującemu co do zasady będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy.

Umowa przewiduje także szereg innych okoliczności, w których kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, w tym w szczególności, w przypadku złożenia przez sprzedających nieprawdziwych oświadczeń i zapewnień lub naruszenia innych obowiązków wskazanych w umowie, które mogą wyrządzić kupującemu szkodę



przekraczającą 1 000 000 EUR w odniesieniu do transakcji przewidzianej w ramach etapu pierwszego (lub 200 000 EUR w odniesieniu do transakcji przewidzianej w ramach etapu drugiego).

Odstąpienie przez kupującego od umowy możliwe jest także w przypadku niepotwierdzenia przez urząd skarbowy stanowiska stron, co do skutków podatkowych transakcji w odniesieniu do wskazanych w umowie nieruchomości.

Ryzykiem po stronie kupującego jest zobowiązanie do zapłaty kary umownej, w kwocie 1 000 000 EUR, przewidzianej na wypadek nieprzystąpienia do umowy sprzedaży w ramach pierwszego etapu, pomimo ziszczenia się (lub zrzeczenia) wszystkich warunków lub niedokonanie innych czynności niezbędnych do jej zawarcia. W przypadku niewykonania przez kupującą spółkę celową obowiązku zapłaty kary umownej należnej z tego tytułu, Emitent będzie zobowiązany wobec sprzedających do naprawienia wyrządzonej im w ten sposób szkody, poprzez zapłatę na ich rzecz kwoty odpowiadającej wysokości kary umownej należnej od spółki kupującej.

Przed zawarciem umowy, na zlecenie kupujących, wykonane zostało badanie due diligence w zakresie prawnym, podatkowym, komercyjnym, technicznym i środowiskowym, które nie ujawniło istnienia ryzyk o istotnym znaczeniu, związanych z planowaną inwestycją.

Ryzyko ewentualnych skutków braku tytułu prawnego sprzedających do nieruchomości oraz ryzyko nieprawdziwości lub nierzetelności złożonych przez nich oświadczeń i zapewnień zabezpieczone będzie odpowiednimi ubezpieczeniami udzielonymi na wniosek sprzedających przez towarzystwa ubezpieczeniowe o ustalonej renomie, zaakceptowane przez kupującego.

Kupującymi będą dwie spółki komandytowe należące do POLISH LOGISTICS (UK) LLP, podmiotu powołanego z udziałem Spółki dominującej.

Docelowa wartość brutto nieruchomości (GAV), z uwzględnieniem realizacji etapu deweloperskiego, może sięgnąć 750 000 mln zł. Jest to parametr istotny z punktu widzenia przychodów z zarządzania aktywami spółki REINO IO Logistics Sp. z o.o., stanowiącymi umownie określony odsetek GAV.

ZAWARCIE UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH NABYCIA NIERUCHOMOŚCI GRUPY BUMA

W dniu 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.

Stronami sześciu zawartych umów są Fundusz oraz powołane w ramach Grupy spółki celowe, których Fundusz stanie się właścicielem w terminie poprzedzającym zawarcie umów przyrzeczonych.

Zawarcie umów przedwstępnych jest efektem negocjacji prowadzonych od lipca 2019 roku na podstawie listu intencyjnego określającego główne zasady transakcji nabycia holdingu wchodzącego w skład Grupy BUMA.

Nabywane aktywa obejmują zarówno przynoszące stały dochód lub znajdujące się na zaawansowanym etapie budowy i komercjalizacji nieruchomości biurowe o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 110 tys. m kw., jak również bank ziemi, umożliwiające realizację projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 80 tys. m kw. oraz projektów mieszkaniowych o powierzchni (PUM) ponad 100 tys. m.kw.

Transakcja zawarta w wykonaniu listu intencyjnego, będzie obejmować ponadto wspólne nabycie przez Spółkę dominującą

i Grupę RF CorVal udziałów we wszystkich spółkach operacyjnych wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości, generalnym wykonawstwem oraz zarządzaniem projektami deweloperskimi.

Łączna wartość brutto nabywanych aktywów przekracza 1,3 mld zł.

Umowy przedwstępne przewidują, że zawarcie umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości będzie uzależnione od zawarcia umów przenoszących udziały w spółkach wchodzących w skład holdingu.

Umowy przedwstępne zawarte zostały pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Fundusz zgody banków kredytujących spółki celowe na nabycie udziałów (standardowa w takich sytuacjach procedura „change of control”) oraz na przeniesienie na kupujących praw z obligacji oraz z tytułu pożyczek wewnętrznych udzielonych w ramach Grupy BUMA i zwolnienie ustanowionych przez sprzedających zabezpieczeń. Wszystkie powyższe warunki mają charakter standardowy dla tego typu umów.

Umowy przyrządzone powinny zostać zawarte do dnia 30 czerwca 2020 roku.



Zabezpieczeniem ryzyk związanych z transakcją będzie ubezpieczenie oświadczeń i zapewnień oraz ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości.

REINO Capital i RF CorVal będą zobowiązani wspólnie do zapłaty kary umownej w wysokości 1 mln EUR, jeżeli do zawarcia umowy przedwstępnej lub umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów nie dojdzie w przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi którykolwiek z tych podmiotów. Równowartość kary umownej została zdeponowana w równej proporcji przez Spółkę oraz RF CorVal na rachunku depozytowym notariusza i depozyt ten zostanie zaliczony na poczet ceny za udziały nabywanych spółek.

Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką biznesową, nabywane aktywa zostaną podzielone w ramach Funduszu pomiędzy subfundusze realizujące różne strategie inwestycyjne: dywidendową, deweloperską i mieszkaniową.

Aktywa nabywane od Grupy BUMA zarządzane będą przez powołaną w tym celu spółkę REINO RF Advisors, Sp. z o.o.

Spółka szacuje, że łączna docelowa wartość brutto nieruchomości, uwzględniająca pełną realizację projektów na nabywanym banku ziemi, zarówno biurowych, jak i mieszkaniowych, zgodnie z aktualnymi parametrami rynkowymi, może przekroczyć 680 mln EUR. Łącznie z nieruchomościami będącymi przedmiotem umów zawartych przez Fundusz lub jego spółkę zależną w okresie poprzedzającym, docelowa wartość brutto, o której mowa powyżej powinna sięgnąć 750 mln EUR.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także jak najlepszą wiedzę o pozostałych okolicznościach i ustaleniach biznesowych, uprawnione jest założenie, zgodnie z którym łączna wartość przychodów z doradztwa przy zarządzaniu oraz zarządzania aktywami przez spółki z udziałem Grupy Kapitałowej REINO oraz Grupy RF CorVal, możliwych do osiągnięcia w okresie 3 lat od zawarcia umów przyrzeczonych, których przedmiotem są aktywa Grupy BUMA, bez uwzględnienia jednorazowych wynagrodzeń za sukces, może wynieść ponad 90 mln PLN. Udział REINO Partners, w powyższej kwocie powinien kształtować się w przedziale nie mniej niż 54 – 60 mln PLN.

W dniu 28 lutego 2020 r. zawarto przedwstępną umowy nabycia 100% udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA wraz z umowami towarzyszącymi, w tym umową nabycia znaku towarowego BUMA oraz umową nabycia wierzytelności z tytułu pożyczek.

Umowa została zawarta przez spółkę zależną – REINO SuppCos Sp. z o.o. („REINO”) oraz RF CorVal International Holdings Limited („RF CorVal”), zwanych dalej łącznie „Kupującymi”.

Przedmiot transakcji obejmuje 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) oraz BUMA Sp. z o.o. (project manager w projektach deweloperskich).

Zgodnie z zawartą umową każdy z Kupujących nabędzie po 50% udziałów w wymienionych spółkach. Relacje pomiędzy Kupującymi, związane ze wspólną własnością nabywanych podmiotów, reguluje umowa Strategic Partnership Umbrella Agreement.

Umowy przedwstępne przewidują, że zawarcie umów przyrzeczonych nabycia spółek operacyjnych będzie uzależnione od zawarcia umów przenoszących udziały w spółkach celowych oraz własność nieruchomości, wynikających z umów przedwstępnych.

Umowy przedwstępne zawarte zostały pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Kupujących zgody banku kredytującego spółki operacyjne na nabycie udziałów (standardowa w takich sytuacjach procedura „change of control”).

Zabezpieczeniem ryzyk związanych z transakcją jest ubezpieczenie oświadczeń i zapewnień oraz ubezpieczenie tytułu prawnego udziałów. Polisy potwierdzające ustanowienie zabezpieczenia zostały wystawione w dniu zawarcia transakcji. W okresie poprzedzającym, wystawione zostały analogiczne polisy związane z nabywanymi aktywami, co oznacza spełnienie się warunku zawieszającego do umów.

REINO Capital i RF CorVal są zobowiązani wspólnie do zapłaty kary umownej w wysokości 1 mln EUR, jeżeli do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów nie dojdzie z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi którykolwiek z tych podmiotów. Równowartość kary umownej została zdeponowana w równej proporcji przez Spółkę oraz RF CorVal na rachunku depozytowym notariusza i depozyt ten zostanie zaliczony na poczet ceny za udziały nabywanych spółek.

Łączna cena za udziały nabywanych spółek została ustalona w kwocie 13 640 000 EUR co stanowi równowartość aktywów netto nabywanych spółek w uzgodnionej formule. Zgodnie z mechanizmem ustalenia ceny, odpowiada ona wartości gotówki posiadanej przez spółki, powiększonej o wartości należności netto (należności pomniejszone



o zobowiązania). Innymi słowy, cena odpowiada wartości gotówki na rachunkach oraz saldzie należności, pomniejszonym o zobowiązania, które w normalnym cyklu handlowym zamieniają się na gotówkę, co upoważnia je do traktowania jak zamiennik gotówki.

Łączna cena może wzrosnąć w przypadku zwiększenia salda gotówki i należności netto na dzień zamknięcia transakcji.

REINO będzie zobowiązane do zapłaty 50% ceny, o której mowa powyżej. Inwestycja zostanie sfinansowana ze środków pozyskanych przez Emitenta.

Łączne średnioroczne przychody nabywanych spółek 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. W przypadku REINO RF CEE Real Estate Fund oraz banku ziemi nabywanego od Grupy BUMA oznacza to kontrakty realizowane w okresie przynajmniej 3 lat.

W związku z powyższym, uprawnione jest założenie, że skumulowana wartość przychodów przejmowanych spółek w najbliższych 3 latach może wynieść 1,5 mld zł, czyli ok. 0,5 mld zł średniorocznie. W takim scenariuszu i dla powyższych szacunków, średniorocznie na Emitenta przypadająby przychody w kwocie powyżej 250 mln zł.

Równocześnie, na podstawie odrębnej umowy, REINO zobowiązało się do nabycia udziałów w spółkach BUMA Factory Sp. z o.o. i BUMA Hala Sp. z o.o. oraz ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce BUMA Factory Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Dodatkowe spółki to producent fasad oraz spółka będąca właścicielem nieruchomości, na której znajduje się zakład produkcyjny BUMA Factory.

Łączna cena za nabywane prawa wynosi 974 tys. EUR i zostanie pomniejszona o wartość netto wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych wewnątrz grupy BUMA. Inwestycja zostanie sfinansowana ze środków pozyskanych przez Emitenta.

Umowa zawarta została pod zawieszającym warunkiem uzyskania przez kupującego zgody banku kredytującego spółki operacyjnej na nabycie udziałów.

Umowy przyrzeczone o których mowa powyżej, powinny zostać zawarte do dnia 30 czerwca 2020 roku.

Emitent jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 0,5 mln EUR, jeżeli do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów nie dojdzie z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność i pomimo zawarcia pozostałych umów przyrzeczonych.

PODJĘCIE UCHWAŁY WS. PODWYŻSZENIA KAPITAŁU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

W celu pozyskania środków na finansowanie bieżącej działalności oraz realizacji zamierzeń inwestycyjnych Zarząd Spółki dominującej zwołał na dzień 27 lutego 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w którego porządku obrad przewidziano podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej poprzez emisję akcji serii H z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii H

Uchwała przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej o kwotę nie mniejszą niż 0,80 zł oraz nie większą niż 15 175 960 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 18 969 950 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Cena emisyjna 1 akcji serii H zostanie określona przez Zarząd i wyniesie nie mniej niż 1,60 zł.

Umowy objęcia Akcji Serii H będą zawierane w terminie od dnia 16 marca 2020 r. do dnia 27 sierpnia 2020 r.

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.

Podjęto szereg działań zapobiegawczych w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce. M.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadzono zakaz lub ograniczenia prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych, jednocześnie zalecając pozostanie w domach i pracę zdalną. 31 marca br. uchwalono tzw. tarczę antykryzysową, która m. in. w szczególności wprowadziła czasowe zawieszenie umów najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m².



Powyższa sytuacja nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok.

Spółka 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 nie będą miały wpływu na wynik finansowy Grupy w okresie 2020 roku (lub umiarkowanie negatywny wpływ oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres).

Jak dotychczas Spółka ani spółki Grupy Kapitałowej nie odczuwają wpływu epidemii w znaczący sposób. Charakterystyka działalności pozwala 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 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 wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

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 Grupy.

Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii 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 i/ 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 i/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, zgodnie z ustalonym harmonogramem, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA oraz platformy logistycznej i zamknięcia pierwszej transakcji,
- 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 sprawozdania realizacja kluczowych projektów przebiega bez większych zakłóceń. Zauważalne są jedynie opóźnienia proceduralne po stronie instytucji oraz banków, co spowodowane jest koniecznością reorganizacji ich pracy.



Panująca na rynkach finansowych niepewność powoduje, że Zarząd przyjmuje obecnie z dużym prawdopodobieństwem możliwość opóźnienia procesu pozyskiwania kapitału do tworzonych funduszy inwestycyjnych oraz procesu przejmowania spółek i aktywów Grupy BUMA. Nie powinno to jednakże znacząco wpłynąć na realizację strategii rozwoju biznesu. Wszelkie procesy związane zarządzanymi i przejmowanymi aktywami przebiegają dotychczas zgodnie z pierwotnym planem lub co najwyżej niewielkim opóźnieniem.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności porozumień ze strategicznymi partnerami, umów dotyczących finansowania działalności Grupy.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.

12. INFORMACJE O AKCJACH I AKCJONARIACIE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL SA NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosiła 31 077 440 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.

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

Podwyższenie kapitału odbyło się na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 2019 roku 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, jak również oświadczenia Zarządu Spółki, złożonego dnia 10 grudnia 2019 r., w wyniku dojścia do skutku emisji akcji serii G.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 33 982 440,00, w drodze emisji 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji wynosi: 33 982 440 zł. Kapitał dzieli 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 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 2019 R.

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31 grudnia 2019 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	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejko	11 621 750	29,92%
Justyna Tinc	2 564 800	6,60%
Andrzej Kurasik	5 600 000	14,42%
Mariusz Bogacz	2 468 000	6,35%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	87,21%
Pozostali	4 967 850	12,79%
Łącznie	38 846 800	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie 2019 r.

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 1 stycznia 2019 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 621 750	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejko	11 621 750	29,92%
Justyna Tinc	2 564 800	6,60%
Andrzej Kurasik	5 600 000	14,42%
Mariusz Bogacz	2 368 000	6,10%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 776 300	86,95%
Pozostali	5 070 500	13,05%
Łącznie	38 846 800	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie 2019 r. :

- nabycie 2 650 szt. akcji spółki na rynku regulowanym przez Radosława Świątkowskiego.
- nabycie 100.000 szt. akcji spółki poza obrotem regulowanym przez Mariusza Bogacza.



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 rokrocznie opiniuje rekomendację Zarządu dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odnośnie wypłaty dywidendy.

W 2018 i 2019 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 2019 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z 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 będzie stanowiła 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 2019 r. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

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

KONCEPCJA I STRATEGIA ROZWOJU BIZNESU NOWO TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wraz z objęciem w dniu 30 listopada 2018 roku akcji serii E i F Spółki dominującej przez udziałowców REINO Partners oraz akcjonariuszy RDPSA, w zamian za 644 udziały stanowiące 50,04% udziałów spółki REINO Partners oraz 171 500 akcji stanowiących 100% akcji spółki RDPSA, powstaje Grupa Kapitałowa, której koncepcja i strategia działalności zasadniczo różnią się od dotychczasowej historii Spółki dominującej.

Zgodnie z nową strategią, 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 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. 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.

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.

Celem i oczekiwanym efektem działań i projektów realizowanych w roku 2019 jest doprowadzenie do skokowego wzrostu skali działalności Grupy Kapitałowej i skompletowania holdingu w obszarze związanym z rynkiem nieruchomości, w szczególności poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej spółek operacyjnych o komplementarnym zakresie działalności i kompetencji. Powyższe wynika ściśle z sukcesu działań związanych z zawarciem sojuszu strategicznego z partnerami zagranicznymi oraz możliwością przejęcia aktywów i biznesu operacyjnego jednego z największych polskich holdingów nieruchomości.

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, jako spółka holdingowa, będzie stanowić 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 rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy, zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczających finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

REINO PARTNERS SP Z O.O.

REINO Partners jest profesjonalnym i niezależnym podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu inwestycjami na rynku nieruchomości, a także świadczącym usługi doradztwa strategicznego oraz transakcyjnego.

REINO Partners powstała w lipcu 2010 roku jako prywatne przedsięwzięcie grupy ekspertów łączących kompetencje z zakresu rynku nieruchomości (zarówno w obszarze deweloperskim, jak i transakcyjnym) oraz inwestycji i rynków kapitałowych, a także zarządzania spółkami i częściami portfeli inwestycyjnych funduszy.

Mniejszościowymi udziałowcami, posiadającymi łącznie 49,96% udziałów, i członkami zarządu REINO Partners są osoby z wieloletnim doświadczeniem na rynku nieruchomości i w szeroko rozumianej działalności inwestycyjnej, w tym rzeczoznawca majątkowy i członek RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

REINO Partners jest liderem na rynku produktów inwestycyjnych o charakterze dywidendowym, opartych o przynoszące stały dochód nieruchomości komercyjne o wysokim międzynarodowym standardzie, adresowanych do polskich inwestorów, a także aktywnym uczestnikiem działań podejmowanych na rzecz wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa i praktyki gospodarczej rozwiązań związanych z działalnością podmiotów wspólnego inwestowania na rynku nieruchomości typu REIT (ang. Real Estate Investment Trust).

Zakres kompetencji i usług REINO Partners związanych z aktywnym zarządzaniem inwestycjami na rynku nieruchomości obejmuje cały proces, począwszy od identyfikacji aktywów i doradztwa przy zakupie oraz pozyskaniu kapitału, poprzez aktywne zarządzanie aktywami, aż do opracowania i przeprowadzenia strategii wyjścia z inwestycji.



W związku z działaniami sfinalizowanymi w roku ubiegłym, Spółka zamierza skoncentrować swoją dalszą działalność na rozwijaniu strategicznego partnerstwa z następującymi podmiotami i w opisanym poniżej zakresie:

- **Grupą RF CorVal**, z którą – w oparciu o Memorandum of Understanding, MoU), a następnie umowę o partnerstwie strategicznym (Strategic Partnership Umbrella Agreement, SPUA) – utworzono luksemburski fundusz inwestycyjny REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, w ramach którego zostały lub zostaną uruchomione wydzielone subfundusze koncentrujące działalność na rynku biurowym oraz mieszkaniowym, których podstawowym celem jest nabycie całego portfela aktywów Grupy BUMA (nieruchomości przynoszące stały dochód, projekty w trakcie realizacji oraz bank ziemi pod przyszłe przedsięwzięcia deweloperskie), w ramach transakcji będącej konsekwencją umów przedwstępnych zawartych w dniu 14 lutego 2020 roku,
- **IO Asset Management**, brytyjskim podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu portfelami nieruchomości logistycznych (magazynowych), z którym w oparciu umowy o charakterze inwestycyjnym i wspólnym, utworzono platformę Polish Logistics do inwestowania na polskim rynku nieruchomości magazynowych, którego kluczowym elementem jest utworzona w jurysdykcji brytyjskiej struktura inwestycyjna z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem.

Doprowadzenie do sfinalizowania strategicznej współpracy z partnerami i w zakresach wymienionych powyżej, wraz z realizowaną równolegle i w powiązaniu transakcją przejęcia Grupy BUMA, stanowią kluczowy moment w rozwoju Spółki i całej Grupy Kapitałowej, który zgodnie z prezentowanymi wcześniej zamierzeniami, pozwoli na skokowy wzrost skali działalności i osiąganych wyników finansowych, z perspektywą utrzymania wieloletniej tendencji wzrostowej.

Sfinalizowanie współpracy oraz transakcji przejęcia jednego z największych polskich holdingów nieruchomości, istotnie obniża ryzyko nieosiągnięcia planowanej skali i wyników finansowych, w szczególności w zakresie pierwszych etapów w podnoszeniu poszczególnych funduszy.

FUNDUSZE REINO RF CEE REAL ESTATE SCA SICAV-RAIF

Fundusz utworzony na prawie luksemburskim, w formie spółki komandytowo – akcyjnej (fr. société en commandite par actions, SCA), działa jako firma inwestycyjna ze zmiennym kapitałem (fr. société d'investissement à capital variable, SICAV) oraz zamknięty alternatywny fundusz inwestycyjny (ang. reserved alternative investment fund, RAIF), spełniający wymogi wynikające z unijnej dyrektywy ZAFI o zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnym (ang. Alternative Investment Fund Managers Directive). Fundusz jest w pełni współkontrolowany przez Grupę Kapitałową REINO Capital oraz Grupę RF CorVal,

Fundusz został powołany w szczególności na potrzeby nabycia aktywów przejmowanego wspólnie holdingu nieruchomościowego BUMA. W ramach funduszu zostały lub zostaną uruchomione trzy subfundusze, których strategię inwestycyjną wynikają zarówno z zainteresowania podmiotów tworzących partnerstwo strategiczne, jak i struktury portfela nieruchomości Grupy BUMA.

Zgodnie z celem określonym wspólnie w zawartych dokumentach, docelowa wielkość funduszu mierzona wartością zarządzanych aktywów ma być nie niższa niż 750 mln EUR.

Harmonogram pierwszych podniesień subfunduszy oraz zwiększania aktywów także związany jest istotnie z etapami transakcji przejęcia aktywów Grupy BUMA.

Lista subfunduszy (ang. compartments) REINO RF CEE Real Estate, uwzględnionych w prognozie jest następująca:

- **Core Plus Office Fund** – dywidendowy fundusz luksemburski ze strategią „core plus”, zakładającą inwestycje w ustabilizowane przynoszące stały dochód nieruchomości komercyjne, głównie biurowe, z możliwościami docelowego zwiększenia dochodów i wartości poprzez prace z zakresu asset management,
- **Office Development Fund** – fundusz luksemburski ze strategią deweloperską, zakładający inwestycje w przedsięwzięcia deweloperskie na rynku nieruchomości komercyjnych, głównie biurowych, z udziałem kupionych równolegle spółek operacyjnych z Grupy BUMA (w tym generalnego wykonawcy), w oparciu o nabywane działki stanowiące bank ziemi, a następnie rozwijane o kolejne projekty
- **Residential Fund** – fundusz luksemburski ze strategią deweloperską, zakładający inwestycje w przedsięwzięcia deweloperskie na polskim rynku mieszkaniowym, z udziałem kupionych równolegle spółek



operacyjnych z Grupy BUMA (w tym generalnego wykonawcy), w oparciu o nabywane działki stanowiące bank ziemi, a następnie rozwijane o kolejne projekty.

Spółki Grupy Kapitałowej REINO Capital oraz Grupy RF CorVal, są również udziałowcami trzech spółek o kluczowym znaczeniu dla całej infrastruktury funduszu, zarówno z punktu widzenia bieżącego zarządzania spółką funduszwą, jak i kluczowych decyzji z punktu widzenia inwestycji funduszu i zarządzania aktywami:

- **REINO RF Management S.a.r.l.** – luksemburska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, pełniąca rolę komplementariusza spółki funduszowej, której kompetencje obejmują w szczególności wybór podmiotu pełniącego rolę zarządzającego (AIFM, licencjonowanego zarządzającego działającego w oparciu o wspomnianą powyżej dyrektywę AIFMD), a także egzekwowanie wszystkich decyzji inwestycyjnych,
- **REINO RF AM Ltd.** – spółka utworzona i działająca na Jersey, pełniąca rolę doradcy przy zarządzaniu funduszem (Investment Advisor) na podstawie umowy ze spółką zarządzającą (AIFM), o kluczowym znaczeniu dla decyzji inwestycyjnych,
- **REINO RF Advisors Sp. o.o.**, - polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pełniącą rolę zarządzającego aktywami na podstawie umów ze spółkami celowymi.

REINO Partners jest bezpośrednim udziałowcem REINO RF AM Ltd. oraz REINO RF Advisors Sp. z o.o., spółek o kluczowym znaczeniu dla zarządzania funduszem i aktywami, a także przychodów z tego tytułu. Spółka posiada 50% udziałów w każdym z tych podmiotów, jednakże – z uwagi udział w realizacji zadań – jej udział w przychodach z opłat za zarządzanie jest wyższy i kształtuje się na poziomie do 70%.

PLATFORMA POLISH LOGISTICS

Polish Logistics to umowna nazwa platformy stanowiącej wspólne przedsięwzięcia Grupy Kapitałowej REINO Capital oraz IO Asset Management, brytyjskiej spółki wyspecjalizowanej w zarządzaniu aktywami na rynku logistycznym.

Uczestnicy tego strategicznego partnerstwa, zakładają powoływanie wehikułów inwestycyjnych w różnych jurysdykcjach ze strategią inwestycyjną zakładającą inwestowania na polskim rynku magazynowym, zarówno w nieruchomości przynoszące stały dochód, jak i przedsięwzięcia deweloperskie.

Operacyjnym centrum przedsięwzięcia jest działająca w jurysdykcji polskiej spółka **REINO IO Logistics Sp. z o.o.**, utworzona z 60% udziałem REINO Partners, której działalność, przy wykorzystaniu wiedzy, doświadczeń i zasobów ludzkich partnerów (udziałowców), będzie skoncentrowana na zarządzaniu aktywami tworzonych wspólnie struktur inwestycyjnych, w szczególności poprzez umowy z zakresu asset management.

Pierwszym wehikułem w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest brytyjska spółka **Polish Logistics (UK) LPP**, w której wiodącym inwestorem został jeden z największych brytyjskich inwestorów prywatnych, Grupa Grosvenor, którego wartość portfela nieruchomości przekracza 12 mld GBP.

Uczestnicy wspólnego przedsięwzięcia sprawują kontrolę nad wehikułem zarówno poprzez wspomnianą powyżej spółkę zarządzającą, REINO IO Logistics Sp. z o.o., jak i brytyjską spółkę inwestycyjną **REINO IO CO Invest LPP**, która pomimo 1% udziałów w Polish Logistics (UK) LPP posiada aż 50% głosów w tej spółce.

W dniu stycznia 2020 roku w ramach realizacji strategicznego partnerstwa z IO Asset Management Spółka z Grupy Kapitałowej, podpisała ze spółką z Grupy Grosvenor umowy regulujące zasady współpracy przy tworzeniu i zarządzaniu wehikułami inwestycyjnymi na rynku nieruchomości logistycznych. Jest to niezwykle istotny krok w zakresie budowy platformy logistycznej i realizacji strategii Grupy.

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.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego inwestora, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w odniesieniu do składu i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, istotne zwiększenie skali działalności REINO IO Logistics Sp. z o.o., co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiąganych wynikach finansowych, a także przyczyni się do pozyskiwania kolejnych inwestorów do funduszy i projektów inwestycyjnych tworzonych i zarządzanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej REINO Capital, w zakresie wykraczającym poza rynek logistyczny.

**REINO DYWIDENDA PLUS SA**

REINO Dywidenda Plus SA (dalej jako „RDPSA”) to utworzona w maju 2015 r. spółka rynku nieruchomości komercyjnych o charakterze dywidendowym, której pierwotny model biznesowy odzwierciedlał najlepsze wzorce działalności podmiotów typu REIT (ang. „Real Estate Investment Trust”). Zgodnie z koncepcją, spółka miała stać się beneficjentem wprowadzenia polskich regulacji dotyczących podmiotów typu REIT, w szczególności w powiązaniu z przeprowadzeniem pierwszej oferty publicznej.

Niezwłocznie po zawiązaniu spółki, RDPSA uczestniczyła, jako udziałowiec mniejszościowy i poprzez struktury inwestycyjne z wykorzystaniem spółek prawa luksemburskiego i polskiego, w nabyciu dwóch przynoszących stały dochód nieruchomości biurowych – Alchemia I w Gdańsku oraz Malta House w Poznaniu o łącznej wartości ok. 90 mln EUR.

RDPSA objęła ok. 30% udziałów w strukturze inwestycyjnej stworzonej na potrzeby nabycia nieruchomości Alchemia I oraz ok. 15% w strukturze inwestycyjnej stworzonej na potrzeby nabycia nieruchomości Malta House.

Ostatecznie, w związku z brakiem polskich regulacji dot. podmiotów typu REIT, podjęto decyzję o przyjęciu otrzymanej oferty i sprzedaży nieruchomości Alchemia I. Po tej transakcji, sfinalizowanej w sierpniu 2017 roku, z której większość wpływów została przeznaczona na spłatę obligacji oraz wypłatę dywidendy, portfel aktywów inwestycyjnych RDPSA został ograniczony do udziału mniejszościowego (ok. 15%) w strukturze inwestycyjnej związanej z nieruchomością Malta House.

Po włączeniu RDPSA do Grupy Kapitałowej oraz w związku koncepcją i uwarunkowaniami tworzenia, w ramach współpracy strategicznej z Grupą RF CorVal, funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, którego pierwszym i kluczowym subfunduszem jest Core Plus Office Compartment, ze strategią inwestycyjną zakładającą inwestycje w przynoszące stały dochód nieruchomości komercyjne, głównie biurowe, podjęto decyzję o zmianie modelu funkcjonowania RDPSA.

Posiadane udziały w strukturze celowej Malta House zostały wniesione do luksemburskiego funduszu w zamian za jego akcje. Dzięki tej operacji, Grupa Kapitałowa spełniła zobowiązania związane z kapitałową partycypacją w tworzonej funduszu luksemburskim, a RDPSA stała się wehikułem celowym, który umiejętnie łączy odpowiedź na oczekiwania partnerów biznesowych co do inwestycji własnej Grupy Kapitałowej z uczestniczeniem Spółki, których przedmiotem są przynoszące stały dochód nieruchomości komercyjne (typu REIT). Po obniżającej koszty funkcjonowania zmianie formy prawnej (na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością), RDPSA będzie pełniła nowo określoną rolę w okresie nie krótszym niż czas trwania funduszu REINO RF CEE Real Estate.

FINANSOWANIE ROZWOJU

Istotnym dla dalszej działalności Spółki dominującą będzie pozyskanie środków na w

- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu,
- finansowanie bieżącej działalności spółki holdingowej.

Zarząd Spółki dominującej zamierza pozyskać środki w wyniku podwyższenia kapitału o kwotę nie większą niż 15 175 960 złotych.

Ponadto, 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. Na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji kapitał docelowy nie jest wpisany do KRS.

Środki na powyższy cel mogą również być uzyskiwane z 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.

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 2019 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 4 oraz pkt. 12 Sprawozdania.

**RYZIKO STRATEGII ROZWOJU BIZNESU**

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, zgodnie z którą holding z dominującą pozycją Spółki dominującej będzie prowadzić działalność w zakresie tworzenia i oferowania produktów inwestycyjnych oraz zarządzania wehikulami inwestycyjnymi na rynku polskim oraz w kluczowych jurysdykcjach zagranicznych we wszystkich istotnych klasach aktywów.

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 celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju biznesu Spółki dominującej, 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEDOJŚCIEM DO SKUTKU EMISJI GOTÓWKOWEJ

Na podstawie uchwały podjętej w dniu 27 lutego 2020 r., przewidziano podwyższenie kapitału w formie emisji gotówkowej o kwotę nie większą niż 15 175 960 zł

Środki jakie zamierza pozyskać Spółka w wyniku tej emisji przede wszystkim miałyby być przeznaczone na realizację planów strategicznych, w szczególności na nabycie aktywów w przygotowywanych przy udziale Spółki lub spółek z Grupy transakcjach z partnerami strategicznymi.

Niepozyskanie kapitału niezbędnego dla rozwoju Grupy oraz finansowania jej działalności operacyjnej lub pozyskanie go w niewystarczającym zakresie może narazić Spółkę dominującą lub spółki grupy kapitałowej na ryzyko opóźnień w regulowaniu zobowiązań i pogorszenia ich sytuacji finansowej. Może także wpłynąć negatywnie na tempo realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym realizacji już rozpoczętych działań oraz nabywania kolejnych aktywów, a w skrajnym przypadku może wstrzymać czasowo lub całkowicie realizację transakcji. Sytuacja ta może uniemożliwić wywiązywanie się przez Spółkę dominującą lub spółki Grupy Kapitałowej ze zobowiązań wynikających z zawartych umów, w tym umów o partnerstwie strategicznym i spowodować odstąpienie partnerów strategicznych lub kontrahentów od projektów już rozpoczętych lub konieczność przedwczesnego wyjścia przez Spółkę z niektórych inwestycji, na warunkach gorszych od zakładanych w momencie ich dokonywania.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD HOLDINGU

Zgodnie z koncepcją i strategią rozwoju biznesu nowo tworzonego holdingu, w skład grupy kapitałowej wchodzi lub mogą wchodzić podmioty specjalizujące się w zarządzaniu inwestycjami i wehikulami 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 inwestycyjnym, 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 nieuzyskania, ograniczenia lub cofnięcia formalnej zgody na prowadzenie działalności podlegającej licencjonowaniu, uznaniu dotychczas wykonywanej działalności za spełniającą 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 I STANOWIĄCYMI INWESTYCJĘ KAPITAŁOWĄ SPÓŁKI

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 od założonych 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 ze 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 SKONCENTROWANIA DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W OKRESIE POPRZEDZAJĄCYM ROZBUDOWĘ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na moment utworzenia Grupy Kapitałowej zgodnie z nową koncepcją i strategią, działalność podmiotów wchodzących w skład holdingu koncentruje się na rynku nieruchomości komercyjnych.

Inwestowanie na rynku nieruchomości podlega zmiennym czynnikom makroekonomicznym i jest skorelowane z sytuacją na rynkach finansowych. Mechanizmy działania rynku nieruchomości są w dużym stopniu przewidywalne dla profesjonalistów działających na rynku, tym samym wynikające z nich zagrożenia mogą być odpowiednio mitygowane. Istnieją jednak ryzyka zmian na światowych rynkach finansowych, jak również zdarzenia siły wyższej, które mogą mieć wpływ na ostateczny wynik inwestycji w sposób niezależny od działań osób zarządzających. Dodatkowo, rynek nieruchomości jest rynkiem, na którym występują cykliczne zmiany w zakresie podaży i popytu, nasilenia i spowolnienia kluczowych procesów, a także zmienności wzajemnych relacji i pozycji negocjacyjnej pomiędzy kluczowymi uczestnikami rynku: deweloperami, bankami, najemcami i inwestorami. Cykliczność rynku wynajmu nieruchomości w istotny sposób wpływa na okresowe kształtowanie się podstawowych parametrów rynkowych determinujących decyzje inwestycyjne oraz ich wynik, w szczególności w krótkim okresie. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki dominującej, w szczególności w okresie poprzedzającym dalszą rozbudowę holdingu poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej podmiotów, których kompetencje, doświadczenia oraz wyniki finansowe związane są działalnością na rynkach innych niż rynek nieruchomości.

RYZIKO WYCENY AKTYWÓW 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.

RYZIKO OGRANICZONEJ KONTROLI NAD SPÓŁKAMI 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.

RYZKO 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.

RYZKO WAD PRAWNYCH SPÓŁEK ZALEŻNYCH, WSPÓŁZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

Spółki zależne, współzależne i stowarzyszone, będące przedmiotem inwestycji Spółki dominującej, w tym o kluczowym znaczeniu dla strategii holdingu, mogą być obciążone wadami prawnymi, w postaci np. zatajonej przez zarząd danej spółki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej umowy wywołującej przyszłe zobowiązania lub niekorzystne zdarzenia, które miały miejsce w okresie działania spółki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, a których skutki nie zostały do końca rozwiązane. Ujawnienie wad prawnych spółki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej po zawarciu transakcji nabycia, może nieść zagrożenie postępowaniami sądowymi oraz może być przyczyną istotnego spadku wartości spółki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki dominującej.

W celu wyeliminowania ryzyka wad prawnych spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, Spółka będzie dążyła do dokonywania inwestycji w sposób zapewniający Spółce dominującej pełną wiedzę o działalności danego podmiotu w okresie poprzedzającym inwestycję, w szczególności poprzez przeprowadzenie bardzo szczegółowego badania (due diligence) podmiotu będącego potencjalnym przedmiotem inwestycji, przede wszystkim w zakresie prawnym oraz finansowo-podatkowym. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

RYZKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ

Skuteczność REINO Partners 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 REINO Partners.

Sukces rynkowy Spółki dominującej zależy od możliwości pozyskania i utrzymania wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej, którą w chwili obecnej stanowią menedżerowie REINO Partners. 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.

RYZKO NIEZREALIZOWANIA UMÓW W ZAKRESIE OSIĄGANIYCH STÓP ZWROTU Z INWESTYCJI

Spółki z Grupy Kapitałowej zawierając umowy o zarządzanie lub doradztwo w zarządzaniu zasadniczo nie zobowiązują się do osiągnięcia określonych wyników oraz ogranicza odpowiedzialność zapisami umownymi. Niemniej jednak w przypadku szczególnych uwarunkowań związanych z wniesieniem aportów w ramach tzw. first closing do funduszu luksemburskiego oraz udziałem w transakcji spółki zależnej z Grupy, w wyniku ustaleń dokonanych z większościowym akcjonariuszem funduszu, Spółka dominująca zobowiązała się do zapewnienia partnerowi minimalnej stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomość Malta House. W związku z powyższym, w przypadku nieosiągnięcia przez inwestora z Grupy RF CorVal, wpływów z inwestycji na poziomie określonym w przyjętym modelu biznesowym (określającym docelowy oczekiwany poziom stopy zwrotu, IRR), Spółka oraz spółka zależna –



REINO Partners Sp. z o.o. będą zobowiązane do wyrównania Partnerowi różnicy pomiędzy założoną w modelu stopą zwrotu z inwestycji a stopą zwrotu faktycznie uzyskaną.

Dodatkowo, zasady dystrybucji dochodów z pierwszych dwóch inwestycji Funduszu, zapewniają pierwszeństwo w uzyskaniu oczekiwanej stopy zwrotu inwestorom innym niż Spółki z Grupy Kapitałowej. Zasady te będą obowiązywać do czasu rozliczenia wpływów ze sprzedaży nieruchomości Malta House.

Ponadto zaangażowanie Spółek z Grupy Kapitałowej w podmioty i struktury w obcych jurysdykcjach może powodować, wobec dynamicznie zmieniającego się otoczenia i interpretacji podatkowych, zmniejszenie efektywności inwestycji a tym samym obniżenie elementu przychodowego Spółek związanego ze zwrotem z inwestycji (promote, success fee). Aby zmitigować to ryzyko Grupa Kapitałowa przykłada szczególną wagę do wyboru doświadczonych doradców i oceny wykorzystywanych struktur inwestycyjnych.

Istnieje zatem ryzyko nieosiągnięcia założonych wyników finansowych oraz istotne obniżenie przychodów czerpanych z tego rodzaju działalności na skutek mechanizmu rozliczania zysków. W celu minimalizowania tego ryzyka, Grupa, a w szczególności wchodząca w jej skład spółka REINO Partners – podmiot wyspecjalizowany w zarządzaniu aktywami nieruchomościowymi o charakterze biurowym, przy wykorzystaniu wiedzy, wieloletnich doświadczeń i zasobów ludzkich (udziałowców), będzie skoncentrowany na zapewnieniu jak najbardziej efektywnego zarządzania aktywami tworzonych wspólnie struktur inwestycyjnych.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Spółka 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 nie będą miały wpływu na wynik finansowy Grupy w okresie 2020 roku (lub umiarkowanie negatywny wpływ oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres).

Jak dotychczas Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. Charakterystyka działalności pozwala 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 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 wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

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.

Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii 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, zgodnie z ustalonym harmonogramem, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA oraz platformy logistycznej i zamknięcia pierwszej transakcji,
- 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 do tworzonego funduszy inwestycyjnych oraz procesu przejmowania spółek i aktywów Grupy BUMA. Nie powinno to jednakże znacząco wpłynąć na realizację strategii rozwoju biznesu. Wszelkie procesy związane zarządzanymi i przejmowanymi aktywami przebiegają dotychczas zgodnie z pierwotnym planem lub co najwyżej niewielkim opóźnieniem.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności porozumień ze strategicznymi partnerami, umów dotyczących finansowania działalności Grupy.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są 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 powiązanymi 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 powiązanymi zostały przedstawione w notce nr XIV Sprawozdania finansowego REINO Capital za 2019 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 KREDYTOWE

Spółka zależna – RD WRC Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu dokonała w dniu 10 grudnia 2019 r. spłaty zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie Umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 20 czerwca 2011 r. przez Santander Bank Polska S.A. (poprzednia nazwa Bank Zachodni WBK S.A.) w łącznej wysokości 3 967 135,26 zł.

Spłata zobowiązań Spółki zależnej wynikających z Umowy kredytu nastąpiła ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu biurowego położonego przy pl. Powstańców Śląskich we Wrocławiu za kwotę 5 227 500,00 zł.

UMOWY POŻYCZEK

Spółka dominująca w roku 2019 zawarła następujące umowy pożyczek:



- Pożyczki otrzymane od REINO Partners w łącznej kwocie 430 tys. zł oraz 257 tys. EUR, w całości spłacone do dnia bilansowego.
- Pożyczka otrzymana od RDPSA w kwocie 44 580 zł oraz 25 tys. EUR, w całości spłacone do dnia bilansowego.
- Pożyczka otrzymana od osoby fizycznej w kwocie 300 tys. EUR.
- Pożyczka udzielona do RD WRC Sp. z o.o. w kwocie 100 tys. zł, w całości spłacone do dnia bilansowego.
- Pożyczka udzielona do REINO Partners Sp. z o.o. w kwocie 250 tys. EUR.

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

- Pożyczki otrzymane od REINO DYWIDENDA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SPÓŁKA KOMANDYTOWA w łącznej kwocie 500 tys. EUR, w całości spłacone do dnia bilansowego.
- Pożyczki udzielone do Poligo Capital Sp. z o.o. w kwocie 686 tys. zł.
- Pożyczki udzielone do RD WRC Sp. z o.o. w kwocie 220 tys. zł, w całości spłacone do dnia bilansowego.

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

Spółka dominująca była poręczycielem spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o. (wcześniej Graviton AD Sp. z o.o.) z tytułu poręczenia Umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę zależną, która to w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę 6 497 tys. zł. Kredyt został wykorzystany na zakup lokalu biurowego we Wrocławiu.

W związku ze sprzedażą ww. lokalu w dniu 4 grudnia 2019 roku, zobowiązanie kredytowe zostało w całości spłacone w dniu 10 grudnia 2019 r.

Spółki Grupy Kapitałowej w 2019 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.

10 grudnia 2019 spółka REINO Capital nabyła 62 500 udziałów w luksemburskim funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. SICAV-RAIF po cenie 10 EUR za każdy udział, co stanowi 2% kapitału Funduszu.

Ponadto, spółka zależna REINO Dywidenda Plus S.A. objęła 250 214, 947 sztuk akcji o wartości nominalnej 10 EUR każda, co stanowi 7,9 kapitału Funduszu. Akcje zostały objęte w zamian za aport. Łączna wartość aportu, określona na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę i zaopiniowanej przez firmę audytorską powołaną przez Fundusz wyniosła 2 502 149,47 EUR.

Wkład niepieniężny RDPSA do Funduszu obejmował wierzytelności przysługujące tej spółce z tytułu sprzedaży do spółki zależnej Funduszu udziałów w spółkach stowarzyszonych RDPSA oraz wierzytelności z tytułu udzielonej jednej z tych spółek pożyczki.

Spółka dominująca w 2019 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 dniu 14 maja 2019 r. akcjonariusz Spółki wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie XX Wydział Gospodarczy z pozwem o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.



Pozew dotyczył stwierdzenia nieważności w całości uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany statutu Spółki i upoważnienia jej zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy (dalej jako "Uchwała").

20 grudnia 2019 doszło do zawarcia ugody, w wyniku której akcjonariusz wycofał pozew o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki oraz wnioszek o zabezpieczenie.

W 2019 roku nie toczyły się inne 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 PRZEPROWADZONA PRZEZ SPÓŁKĘ DOMINUJĄCĄ

Spółka dominująca w 2019 roku przeprowadziła podwyższenie kapitału zakładowego na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 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 2020 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.

Akcje Serii G zostały objęte przez 11 osób fizycznych, w drodze zawarcia stosownych umów objęcia Akcji Serii G.

Akcje Serii G zostały objęte wyłącznie w zamian za wkłady pieniężne.

Wpływy pozyskane z emisji wyniosły brutto 5 810 000 zł.

Po zakończonej subskrypcji kapitał zakładowy Spółki wynosi 33.982.440,00 zł i dzieli się na 42 478 050 akcji w tym:

- a) 781 250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- b) 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- c) 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- d) 1 031 250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- e) 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- f) 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- g) 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

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

Wpływy z emisji, w łącznej kwocie brutto 5 810 000 zł zostaną 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 2019 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

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Grupy Kapitałowa		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,07	0,10
Spółka dominująca		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,03	0,007
<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 nabycie aktywów grupy BUMA zarówno , stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu
- sfinansowanie wkładu własnego Spółki dominującej w wehikuly inwestycyjne w kwocie umożliwiającej powołanie takich wehikułów, zgodnie z uzgodnionymi wymogami kluczowych inwestorów,
- sfinansowanie działań związanych z realizacją strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej na rynku logistycznym sfinansowanie wkładu własnego w pierwszym projekcie inwestycyjnym w ramach przystąpienia go nowej platformy logistycznej pozyskaniem Grupy Grosvenor do struktury inwestycyjnej
- 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.

Istotnym dla dalszej działalności Spółki dominującej oraz realizacji wskazanych powyżej zamierzeń strategicznych będzie pozyskanie środków na finansowanie bieżącej działalności.

Zarząd Spółki dominującej wystąpił do akcjonariuszy z wnioskiem o Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii H z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii H.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki w dniu 27 lutego 2020 podjęło uchwałę nr 3 postanawiając podwyższyć kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie mniejszą niż 0,80 zł oraz nie większą niż 15.175.960 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 18.969.950 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda. Zarząd został upoważniony do określenia ceny emisyjnej, jednak nie będzie ona niższa niż 1,60 zł za jedną akcję. Umowy objęcia Akcji Serii H będą zawierane w terminie od dnia 16 marca 2020 r. do dnia 27 sierpnia 2020 r

Ponadto, 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. Na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji kapitał docelowy nie jest wpisany do KRS.

Z kolei w maju 2019 roku Zarząd Spółki dominującej podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 euro. 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 2019 roku Spółka dominująca naliczyła członkom Zarządu łącznie 24.000,00 zł wynagrodzenia z tytułu pełnienia przez nich funkcji. Powyższa kwota nie uwzględnia wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w spółkach zależnych. Członkowie Zarządu nie otrzymywali innych dodatkowych świadczeń od Spółki dominującej.

Członkowie Zarządu Spółki dominującej otrzymali wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie w 2019 roku w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Imię i nazwisko	Okres pełnienia funkcji w 2019 roku	Wynagrodzenie rok 2019 (zł)
Radosław Świątkowski	1.01.2019 – 31.12.2018	24 000,00

W 2019 roku Spółka dominująca naliczyła członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia łącznie w kwocie 144 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 2019	Wynagrodzenie rok 2019 (zł)
Andrzej Kowal	1.01.2019 – 31.12.2019	36 000,00
Tomasz Buczak	1.01.2019 – 31.12.2019	24 000,00
Beata Binek-Ćwik	1.01.2019 – 31.12.2019	36 000,00
Karolina Janas	1.01.2019 – 31.12.2019	24 000,00
Małgorzata Kosińska	1.01.2019 – 31.12.2019	24 000,00

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 prezentuje poniższe zestawienie:

Osoba	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Tomasz Buczak (przez podmiot zależny Poligo Capital Sp. z o.o.)	1.429.685	1 143 748

Wg stanu na dzień 31.12.2019 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 premiowe 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 1 marca 2019 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:

- badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital SA sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2018r., 31.12.2019r.. wraz z przygotowaniem sprawozdania oraz raportu z badania,
- badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej REINO Capital SA sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2018r., 31.12.2019r., wraz z przygotowaniem sprawozdania oraz raportu z badania ww. sprawozdania,
- przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital SA sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2019 r., wraz z przygotowaniem raportu z przeglądu ww. sprawozdania,
- przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej REINO Capital SA sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2019r. wraz z przygotowaniem raportu z przeglądu ww. sprawozdania.

Umowa z ww. audytorem na okres przeprowadzenia wskazanych wyżej przeglądów oraz badań została zawarta w dniu 11 marca 2019 r

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

- 25 tys. zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2018 – 31.12.2018),
- 30 tys. zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2019 – 31.12.2019),
- 30 tys. zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2018 – 31.12.2018),
- 35 tys. zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2019 – 31.12.2019),
- 15 tys. zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2019 – 30.06.2019),
- 20 tys. zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2019 – 31.12.2019).

B-think Audit sp. z o.o. nie audytowała sprawozdań finansowych Spółki dominującej ani spółek Grupy Kapitałowej w latach poprzednich, ani nie świadczyła innych usług atestacyjnych na rzecz tych podmiotów.

35. POLITYKA SPONSORINGOWA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA GRUPY

Spółka dominująca i Grupa nie prowadzi działań sponsoringowych, nie sformułowano też polityki w tym zakresie.

36. NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI DOTYCZĄCE ZAGADNIEN ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZATRUDNIENIA

Uwzględniając okoliczności związane z brakiem prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę dominującą w 2019 roku oraz fakt, że Spółka dominująca w 2019 roku nie zatrudniała 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 2019 roku stanowi odrębny załącznik do Raportu Roczno REINO Capital SA za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

Warszawa, 30 kwietnia 2020 roku

Radostaw Świątkowski

Prezes Zarządu