



RAPORT PÓŁROCZNY

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2019 – 30.06.2019

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.06.2019

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w I półroczu 2019 roku



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1.01.2019- 30.06.2019 zawiera informacje, których zakres został określony w § 68-69 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 §72 ust. 3 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej) o którym mowa w §78 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia



SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	4
2.	SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	4
3.	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ	4
4.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA	5
5.	WYBRANE DANE FINANSOWE	7
6.	PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU	9
7.	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	12
8.	WSKAZANIE I OCENA CZYNNIKÓW ORAZ NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA DANY OKRES.....	19
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK	19
10.	STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.....	19
11.	ZMIANA LICZBY POSIADANYCH AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE LUB NADZORUJĄCE	20
12.	WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	21
13.	INFORMACJE O ZAWARCIU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	22
14.	INFORMACJA O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O ISTOTNEJ WARTOŚCI.....	22
15.	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA, OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROZEŃ I RYZYK.....	23
16.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	23
17.	OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ	28



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Firma:	REINO Capital Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Ludwika Waryńskiego 3A 00-645, Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności	Działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS (0000251987)
Numer statystyczny REGON:	020195815

Spółka dominująca 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.

Spółka REINO Capital SA oraz wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone na czas nieoznaczony.

2. SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za I półrocze 2019 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz sporządzenia raportu za I półrocze 2019 r. wchodzili:

- 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 30 czerwca 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Nowa strategia, w której Spółka dominująca REINO Capital S.A. 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.

Realizacja określonej powyżej 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.

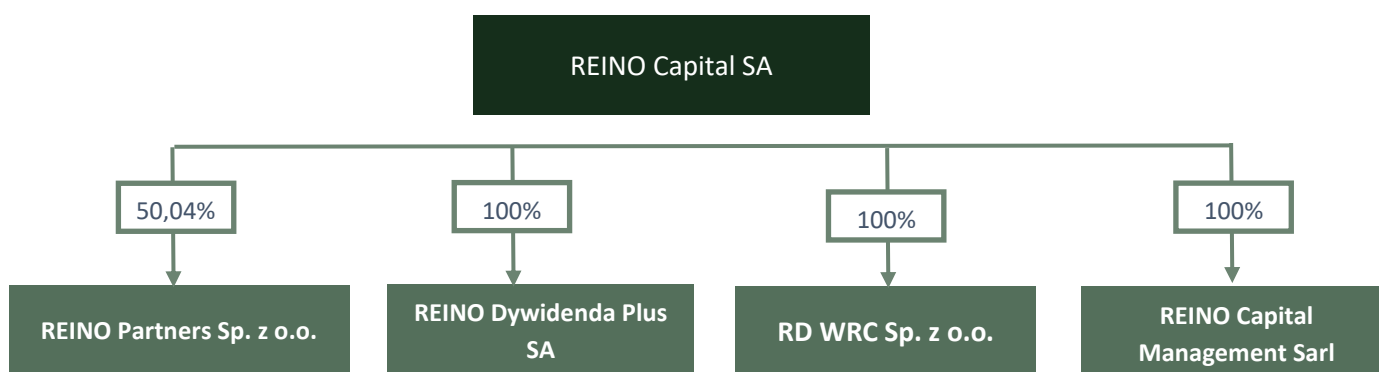
Wzrost wartości Spółki dominującej jako spółki holdingowej wynika przede wszystkim ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych. Źródłem dochodów Spółki będą również dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

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.

4. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 R.





SPÓŁKI ZALEŻNE

Jednostki wchodzące w skład Grupy i podlegające konsolidacji

Nazwa podmiotu	Pozycja spółki w grupie	Kapitał zakładowy	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym spółki
REINO Capital SA	podmiot dominujący	31 077 440,00 zł	
REINO Partners Sp. z o.o.	spółka zależna	128 700,00 zł	50,04%
REINO Dywidenda Plus SA	spółka zależna	1 715 000,00 zł	100%
RD WRC Sp. z o.o.	spółka zależna	100 000,00 zł	100%
REINO Capital Management S.a.r.l	spółka zależna	12 000,00 euro	100%

REINO Partners Sp. z o.o., z siedzibą we Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000363327 (dalej jako „REINO Partners”)

REINO Dywidenda Plus SA, z siedzibą we Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000563808 (dalej jako „RDPSA”)

RD WRC Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, Plac Powstańców Śląskich 1 lok. 201, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000271207 (dalej jako „RD WRC”)

REINO Capital Management S.a.r.l. w dniu 13.02.2019 r. doszło do utworzenia Spółki REINO Capital Management S.à r.l. (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółka zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, z siedzibą 2, Place de Strasbourg L-2562 Luxembourg, zarejestrowaną w R.C.S. Luxembourg: B 232788

SPÓŁKI STOWARZYSZONE RDPSA

Spółka zależna, RDPSA, posiada w swojej strukturze spółki stowarzyszone, które zostały utworzone wraz z innymi inwestorami na potrzeby nabycia nieruchomości biurowych Alchemia I w Gdańsku oraz Malta House w Poznaniu.

Z uwagi na sprzedaż spółki celowej posiadającej nieruchomość Alchemia I w roku 2017, luksemburskie spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Alchemia mają marginalne znaczenie z punktu widzenia sprawozdawczości RDPSA oraz Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Malta House:

- RD2 Investment S.à r.l., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada bezpośrednio 30,00% udziałów,
- RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada łącznie 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,15% ogólnej liczby głosów, z czego udział w wysokości 14,85% posiada bezpośrednio, natomiast udział w wysokości 0,30% posiada poprzez RD2 Investment S.à r.l.,
- REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, w której RDPSA posiada 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., z siedzibą w Warszawie, w której RDPSA, poprzez RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., posiada 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,00% ogólnej liczby głosów.

Spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Alchemia:

- RD3 Investment S.à r.l., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada bezpośrednio 30,00% udziałów, co uprawnia do wykonywania 30,00% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników RD3 Investment S.à r.l.,



- RD3 Investment S.à r.l. S.C.Sp., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada łącznie 30,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 30,00% ogólnej liczby głosów, z czego udział w wysokości 29,70% posiada bezpośrednio, natomiast udział w wysokości 0,30% posiada poprzez RD3 Investment S.à r.l.

5. 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	
	1.01–30.06.2019	1.01–30.06.2018	1.01–30.06.2019	1.01–30.06.2018
Przychody netto ze sprzedaży	1 583	194	369	46
Strata z działalności operacyjnej	-1 146	3	-267	1
Strata brutto	-915	-21	-213	-5
Podatek dochodowy	-110	-8	-26	-2
Zysk netto z działalności kontynuowanej	-863	-13	-201	3
Zysk netto z działalności zaniechanej	59	0	14	0
Zysk (strata) netto	-804	-13	-188	-3
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-577	-13	-135	-3
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-813	73	-190	17
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	109	0	25	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-156	-73	-36	-17
Przepływy pieniężne netto razem	-861	0	-201	0
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0207	-0,0061	-0,0048	-0,0014
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	61 431	59 924	14 448	13 936
Wartość firmy	48 401	48 401	11 383	11 256
Zobowiązania długoterminowe	1 423	253	335	59
Zobowiązania krótkoterminowe	1 005	943	236	219
Kapitał własny	59 321	59 858	13 951	13 920
Kapitał podstawowy	31 077	31 077	7 309	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)	1,53	1,54	0,36	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję	0	0	0	0

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.06.2019

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w I półroczu 2019 roku



Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	1.01–30.06.2019	1.01–30.06.2018	1.01–30.06.2019	1.01–30.06.2018
Przychody netto ze sprzedaży	0	0	0	0
Strata z działalności operacyjnej	-298	-32	-- 70	-8
Strata brutto	-302	-26	-70	-6
Zysk (strata) netto	-294	243	--69	57
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-350	15	-82	4
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-52	0	-12	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	403	-13	94	-3
Przepływy pieniężne netto razem	1	2	0	1
zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0076	0,1177	-0,0018	0,03
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa razem	60 701	60 518	14 276	14 074
Inwestycje długoterminowe	60 404	60 352	142 851	14 035
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	835	321	196	75
Kapitał własny	59 804	60 099	14 065	13 976
Kapitał podstawowy	31 077	31 077	7 309	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)	1,54	1,55	0,36	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję	0	0	0	0

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	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
- dla danych bilansowych	4,2520	4,3000	4,3616
- dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,2880	4,2669	4,2395



6. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

W I półroczu 2019 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 1 583 tys. zł. W głównej mierze były one generowane z działalności doradczej oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi prowadzonej przez REINO Partners Sp. z o.o.

Spółka dominująca nie osiągała przychodów w okresie sprawozdawczym.

Na koszty działalności operacyjnej w wysokości 2 812 tys. zł ponoszone przez Grupę składają się koszty działalności ponoszone przez spółki wchodzące w skład Grupy, głównie koszty usług obcych oraz koszty wynagrodzeń. Poziom kosztów operacyjnych, w szczególności ich istotny wzrost w relacji do analogicznego okresu roku ubiegłego, wynika z intensywnych prac nad realizacją strategii rozwoju biznesu, których efektem ma być istotny wzrost wartości aktywów funduszu wobec których REINO Partners pełni rolę zarządzającego lub doradcy, a także dalsza rozbudowa Grupy Kapitałowej REINO Capital. Zaawansowane prace związane z nowymi projektami oraz pozyskiwaniem partnerów biznesowych i inwestorów do poszczególnych wehikułów inwestycyjnych są kosztochłonne, w szczególności w okresie przygotowawczym i w sposób zakładającym ich równoległe prowadzenie w kilku kluczowych obszarach.

Spółka holdingowa REINO Capital kontynuuje proces przemodelowania i restrukturyzacji działalności oraz relacji w Grupie, zarówno jeśli chodzi o organizację Grupy jak i profil jej działalności.

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. 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 developmet), 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.

Obecna sytuacja finansowa Spółki dominującej jest stabilna, jednakże w ocenie Zarządu Spółka dominująca wymaga dodatkowego finansowania, co umożliwi jej niezakłócone prowadzenie bieżącej działalności oraz rozwój poprzez realizację celów strategicznych, m.in. takich jak tworzenie wehikułów inwestycyjnych, sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, dla uzupełnienia kompetencji i obszarów działalności grupy kapitałowej zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu.

Na podstawie uchwały nr 4 podjętej w dniu 10 czerwca 2019 r. Spółka dominująca zamierza pozyskać finansowanie w drodze podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 8 922 560,00 zł, w drodze emisji do 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda. Emisja będzie realizowana w formule oferty prywatnej, kierowanej do ograniczonej grupy inwestorów, a cena emisyjna 1 akcji serii G zostanie określona przez Zarząd, jednak wyniesie ona nie mniej niż 1,60 zł.

Ponadto, w dniu 15 kwietnia 2019 r. akcjonariusze udzielili upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080,00 zł. Uzasadnieniem udzielenia upoważnienia związanego z kapitałem docelowym jest w szczególności możliwość szybkiego reagowania na zmieniające się okoliczności i pojawiające się okazje rynkowe w zakresie i sposób związany z realizacją nowej strategii rozwoju biznesu Grupy. Uchwała ta jest przedmiotem pozwu o ustalenie jej nieważności o czym mowa w dalszej części Sprawozdania.



STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane) w zł

Wyszczególnienie

I H 2019

Przychody ze sprzedaży

1 583 081

Koszty działalności operacyjnej

2 812 316

Amortyzacja

216 203

Zużycie materiałów i energii

74 055

Usługi obce

1 458 553

Podatki i opłaty

67 694

Wynagrodzenia

654 400

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia

125 290

Pozostałe koszty rodzajowe

216 121

Strata na sprzedaży

-1 229 235

Pozostałe przychody operacyjne

83 446

Pozostałe koszty operacyjne

185

Strata na działalności operacyjnej

-1 145 974

Przychody finansowe

333 498

Koszty finansowe

133 597

Strata przed opodatkowaniem

-981 385

Podatek dochodowy

-117 926

Strata netto z działalności kontynuowanej

-863 459

Zysk netto z działalności zaniechanej

58 876

Strata netto

-804 583

Strata netto akcjonariuszy jednostki dominującej

-577 012

Strata netto z działalności kontynuowanej wyniosła 863 tys. zł. i została ona pomniejszona o 59 tys. zł zysku netto z działalności zaniechanej. W wyniku czego na poziomie skonsolidowanym strata netto kształtowała się na poziomie 804 tys. zł. Strata netto przypadająca na rzecz jednostki dominującej w okresie sprawozdawczym wyniosła 577 tys. zł.



STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Stan na 30.06.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	61 431 445	59 923 689
Wartość firmy	48 401 182	48 401 183
Inwestycje długoterminowe	10 953 425	10 914 926
Aktywa obrotowe	5 508 934	6 877 885
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	4 300 000	4 300 000
AKTYWA RAZEM	66 940 379	66 801 574
Kapitał własny	59 320 994	59 858 602
Kapitał podstawowy	31 077 440	31 077 440
Kapitały zapasowy	33 402 993	34 500 084
Rezerwy na zobowiązania	459 130	569 275
Zobowiązania długoterminowe	1 423 285	253 176
Zobowiązania krótkoterminowe	1 004 599	943 239
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży	3 951 166	4 043 967
PASYWA RAZEM	66 940 379	66 801 574

Suma bilansowa Grupy na dzień 30.06.2018 r. wyniosła 66 940 tys. zł i była o 139 tys. zł wyższa od stanu na dzień 31.12.2018 r. Wzrost wartości aktywów wiązał się z ujawnieniem wartości prawa do długoterminowego użytkowania aktywu wynikającego z umowy najmu powierzchni biurowej oraz umowy leasingu samochodu zgodnie z MSSF 16, który został przez Spółkę zastosowany po raz pierwszy w dniu 1 stycznia 2019 roku.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka dominująca jest 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. W związku z wypowiedzeniem kredytu przez bank, w dniu 20 marca 2018 r. doszło do podpisania trójstronnego Porozumienia z udziałem Spółki dominującej, banku i spółki zależnej (zmienionego Aneksu nr 1 z dnia 27 listopada 2018 r.), dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, w którym określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem banku oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Wg. stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. wartość poręczenia wynosiła 9 774 887 zł.

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. roku wartość zobowiązania z tytułu kredytu wynosiła 3 951 166 zł (w bilansie ujęte jako zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi do sprzedaży).

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 i ograniczała koszty i wydatki.

AKTYWA FINANSOWE

W wyniku wyceny udziałów i akcji objętych w zamian za nowo wyemitowane akcje Spółki dominującej serii E i F. (podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane 31 grudnia 2018 r.) w pozycji inwestycje długoterminowe wykazano te instrumenty w wartości wynikającej z wyceny tj. 60 352 250 zł.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2019 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w kwocie 10 953 tys. zł (10 914 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r.) na które składał się udział Grupy w aktywach netto jednostek stowarzyszonych oraz pożyczki udzielone na rzecz spółek stowarzyszonych. Wartość udziałów w spółkach zależnych uległa wyłączeniu w wyniku korekt konsolidacyjnych.



INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2019 – 30.06.2019 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2018 – 30.06.2018) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30.06.2019.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 30.06.2019</u>	<u>stan na 30.06.2018</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,15	0,06
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,09	0,98
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,38	0,01

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

7. 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

UTWORZENIE NOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

W dniu 31 grudnia 2018 r. doszło do zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 1 650 000,00 zł do kwoty 31 077 440,00 zł w drodze emisji 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E oraz 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F zrealizowanego na podstawie uchwał nr 13 i nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki dominującej z dnia 30 października 2018 r.

Wraz z objęciem akcji serii E przez udziałowców REINO Partners oraz i F przez akcjonariuszy RDPSA, powstała Grupa Kapitałowa, której koncepcja i strategia działalności zasadniczo różnią się od dotychczasowej historii Spółki dominującej, przez co stanowią nowe otwarcie dla dotychczasowych akcjonariuszy Spółki dominującej.

Przejęcie przez Spółkę dominującą większościowych pakietów udziałów i akcji spółek REINO Partners oraz RDPSA, w połączeniu z przeprowadzonymi, w okresie poprzedzającym, zmianami w składzie organów Spółki dominującej oraz przyjęciem nowego statutu, w tym zmiany firmy Spółki dominującej na REINO Capital SA, stanowi pierwszy etap budowy holdingu, którego koncepcja została omówiona w pkt. X powyżej.

Po rejestracji podwyższenia wysokość kapitału zakładowego wynosi: 31 077 440,00 zł.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej wynosi: 38 846 800 głosów.

Zarejestrowane przez Sąd zmiany Statutu objęły w szczególności zmianę firmy Spółki dominującej, siedziby Spółki dominującej oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej. Z dniem 31 grudnia 2018 r. firma Spółki



dominującej została zmieniona z Graviton Capital SA na REINO Capital SA, a siedziba została przeniesiona z Wrocławia do Warszawy.

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.

W okresie obowiązywania niniejszej Umowy z Firmą audytorską wystąpił przypadek wyrażenia w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych Spółki dominującej lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej opinii z zastrzeżeniem i dotyczył sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2017.

Nie wystąpił natomiast przypadek wydania opinii negatywnych lub odmowy wyrażenia opinii, ani też wyrażenia w raportach z przeglądu skróconych sprawozdań finansowych lub skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki wniosków z zastrzeżeniem, wniosków negatywnych lub odmowy wyrażenia wniosków.

Jednocześnie Rada Nadzorcza niezwłocznie przystąpiła do wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych do przeprowadzenia badania jednostkowych i skonsolidowanych rocznych oraz przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej, który to został przeprowadzony zgodnie z Polityką i Procedurą REINO Capital SA w zakresie wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych.

UTWORZENIE SPÓŁKI ZALEŻNEJ REINO CAPITAL MANAGEMENT S.À R.L

W dniu 13.02.2019 r. doszło do utworzenia Spółki REINO Capital Management S.à r.l. (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, powołanej do pełnienia roli jedyne go komplementariusza (general partner) funduszu REINO Fund IV SCA SICAV-RAIF, którego utworzenie w formie luksemburskiej spółki komandytowo – akcyjnej (fr. société en commandite par actions, SCA) oraz jako spółki inwestycyjnej ze zmiennym kapitałem (fr. société d'investissement à capital variable, SICAV)



i funduszu typu RAIF (ang. reserved alternative investment fund), z subfunduszami z różnymi strategiami inwestycyjnymi (w szczególności strategiami dywidendowymi i deweloperskimi w zakresie nieruchomości), stanowi ważny element realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej w zakresie prowadzącym do istotnego wzrostu wartości aktywów zarządzanych przez spółki zależne, w szczególności REINO Partners.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 12 000 Euro i został pokryty w całości przez Spółkę dominującą, która jest jedynym udziałowcem posiadającym 100% udziałów.

PODJĘCIE UCHWAŁY WS. PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej zwołane na dzień 28 marca 2019 r. ("Walne Zgromadzenie") po wznowieniu obrad po przerwie, w dniu 15 kwietnia 2019 r., podjęło uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 kwietnia 2019 r. 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 w sprawie zmiany Statutu Spółki dominującej i upoważnienia Zarządu Spółki dominującej do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, oraz 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 23 308 080,00 zł.

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

Akcjonariusz głoszący przeciw podjęciu ww. uchwał pan Krzysztof Przybyszewski wniósł pozew o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały nr 1 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

Zarzuty nieważności uchwały oparte są przede wszystkim na przyjęciu przez akcjonariusza, że Zarząd niedostatecznie uzasadnił potrzebę korzystania z instytucji kapitału docelowego oraz wyłączenia prawa poboru przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom oraz zrównuje w skutkach wyłączenie prawa poboru z pozbawieniem skarżącego prawa do uczestnictwa w prywatnej ofercie akcji.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 27 maja 2019 r., udzielił zabezpieczenia roszczenia Krzysztofa Przybyszewskiego poprzez wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w tej sprawie.

W ocenie Spółki pozew w zasadniczej części oparty jest na krytyce instytucji kapitału docelowego, jako instrumentu oddającego zarządowi decyzje w ważnej dla akcjonariuszy kwestii podwyższenia kapitału zakładowego oraz niedostatecznym w ocenie akcjonariusza uzasadnieniu potrzeby wyłączenia prawa poboru.

Spółka podkreśla szczególne znaczenie, jakie ma dla Spółki o takim profilu działalności konieczność szybkiego pozyskania kapitału w procesach inwestycyjnych oraz fakt, że poziom szczegółowości materiałów będących



przedmiotem obrad walnego zgromadzenia był dostosowany do poziomu wiedzy i doświadczenia akcjonariuszy, w tym skarżącego, inwestujących w instrumenty oferowane przez podmioty zarządzane przez zarząd i kluczowych akcjonariuszy Spółki.

Spółka wskazuje, że ww. pozew nie ma wpływu na ważność pozostałych uchwał walnego zgromadzenia Spółki w tym w szczególności uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4 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 z dnia 10 czerwca 2019r.

W przypadku przyjęcia przez sąd argumentacji powoda, Spółka niezwłocznie dokona analizy możliwości ponownego uchwalenia kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, z uwzględnieniem wytycznych Sądu zawartych w uzasadnieniu orzeczenia, jak również możliwości wprowadzenia alternatywnych sposobów pozyskania finansowania niezbędnego do realizacji inwestycji, w tym podwyższenia kapitału poprzez emisję akcji przeprowadzoną analogicznie do emisji akcji serii G, tzn. z pominięciem instytucji kapitału docelowego. Tym samym, ewentualne skuteczne zaskarżenie Uchwały nie będzie miało istotnego wpływu na dalsze funkcjonowanie Spółki.

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

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 ma 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 31 077 440,00 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.

W ogłoszonym w dniu 15 kwietnia 2019 r. stanowisku, Zarząd ocenił, że wezwanie będzie miało neutralny wpływ na interes Spółki dominującej co wynika m.in. z tego, że wzywający nie wskazał zamiaru dążenia do wprowadzenia jakichkolwiek istotnych zmian w stosunku do dotychczasowej działalności operacyjnej Spółki dominującej i nie wskazał, że zamierza podejmować działania mające na celu przywrócenie akcjom Spółki formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji) i wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowany. Ponadto, Zgodnie z przekazanym stanowiskiem, zdaniem Zarządu Spółki nabycie przez podmiot Nabywający akcji Spółki, będących przedmiotem Wezwania w niewielkim stopniu zmieni stosunki własnościowe w Spółce.

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

PRZEDŁUŻENIE EMISJI AKCJI SERII G

W dniu 10 czerwca 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, przypadają na okres publikacji wyników finansowych Spółki i Grupy za rok 2018 r. Wymagało to dodatkowego czasu niż ten przewidziany w uchwale aby umożliwić inwestorom zapoznania się z wynikami Spółki oraz perspektywami jej rozwoju w najbliższym okresie.

Zarząd wobec powyższego postanowił zawniekskował do Walnego Zgromadzenia o przedłużeniu okresu emisji poprzez uchylene 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 jest przeprowadzenie oferty w okolicznościach zapewniających inwestorom dostęp do możliwie najpełniejszej informacji, co w szczególności związane jest ze wspomnianymi wcześniej terminami raportowania finansowego oraz kolejnymi istotnymi działaniami związanymi z realizacją strategii rozwoju biznesu.

Podjęta uchwała Nadzwyczajnego Walnym Zgromadzeniu Spółki z dnia 10 czerwca 2019 r. przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy kwotę nie mniejszą niż 0,80 groszy oraz nie większą niż 8 922 560,00 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.

Cena emisyjna zostanie określona przez Zarząd Spółki z uwzględnieniem dostosowania ceny emisyjnej do popytu na oferowane akcje., co ma służyć pozyskaniu możliwie wysokich wpływów z emisji lub dostosowaniu ceny emisyjnej do parametrów dokonywanych inwestycji. W uchwale przewidziano, że nie będzie ona niższa niż 1,6 zł.

Emisja akcji będzie miała charakter prywatny i będzie skierowana do wybranych przez Zarząd inwestorów.

UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE PRZYJĘCIA 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 10.000.000 euro 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 określą 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 100.000,00 euro.

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.

Przykładem akwizycji finansowanej ze środków pozyskanych z emisji obligacji jest pierwszy i główny cel emisji polegający na zwiększeniu udziału GK REINO Capital w Strukturze Inwestycyjnej Malta House z 15% (posiadanych obecnie poprzez spółkę zależną REINO Dywidenda Plus SA) do 30%, w szczególności poprzez nabycie przez REINO



Capital SA lub REINO Dywidenda Plus SA 100% udziałów w spółce RDMH Property SCSp lub jej spółce stowarzyszonej - RD2 Investment Sarl SCSp, której jednym z udziałowców jest REINO Dywidenda Plus SA. RD2 Investment Sarl SCSp jest jedynym komandytariuszem spółki celowej będącej właścicielem nieruchomości Malta House w Poznaniu.

W związku z opisanym powyżej charakterem działań akwizycyjnych, prowadzących do pośredniego partycypowania w we własności przynoszących stały dochód nieruchomości komercyjnych, obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą miały charakter REIT-owy, tj. instrumentów, za pośrednictwem których obligatariusz będzie uczestniczył w przychodach z najmu nieruchomości komercyjnych przynoszących stały dochód, w szczególności Malta House.

PODPISANIE POROZUMIENIA W SPRAWIE 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 Sarl,
 - 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 Emitenta wymienione akwizycje będą dokonywane bezpośrednio przez REINO Capital, w sposób zapewniający każdemu z udziałowców, w tym Emitentowi, 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 euro.

W ramach porozumienia strony zamierzają m.in. przeprowadzić wspólnie badanie due dilligence potencjalnego celu inwestycyjnego, którego pozycja rynkowa, skład grupy kapitałowej oraz posiadany portfel aktywów, odpowiadają w pełni założeniom strategicznego partnerstwa. Ewentualne decyzje dotyczące transakcji obejmującej nabycie tego celu inwestycyjnego zostaną dokonane na podstawie wyników badania.

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, o której Emitent informował w raporcie nr 53/2018 z 30 listopada 2018 roku.

Zgodnie z nową strategią, Emitent 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 Emitenta, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego partnera, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, zarówno w odniesieniu do składu i skali działalności holdingu, jak i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

ZŁOŻENIE OFERTY ZAKUPU HOLDINGU SPÓŁEK DZIAŁAJĄCYCH W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI 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, w którego skład wchodzi spółki operacyjne oraz aktywa o łącznej wartości brutto około 1,3 mld zł, wg. szacunków Spółki.

Oferta obejmuje 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.

Emitent 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 Fund IV SCA SICAV-RAIF, którego jedynym komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta – REINO Capital Management Sarl, z siedzibą w Luksemburgu.

Spółki prowadzące działalność usługową zostaną zakupione, w proporcji zapewniającej równy udział w kapitale i głosach, przez Emitenta 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 REINO Fund IV SCA SICAV – RAIF.

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

- a. wycena aktywów, która stanowi podstawę proponowanej ceny na moment składania oferty, zostanie zaktualizowana na dzień sfinalizowania Transakcji zgodnie z przedstawioną metodologią,
- b. 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,
- c. wszystkie dane i informacje przekazane przez sprzedającego zostaną potwierdzone w trakcie badania due dilligence lub uzupełnione zgodnie z oczekiwaniami kupującego,
- d. 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 przypadku zaakceptowania oferty przez sprzedających Emitent oczekuje przyznania wyłączności na zawarcie Transakcji na okres trzech miesięcy niezbędnych do wykonania potwierdzającego due dilligence oraz wynegocjowania warunków dokumentacji transakcyjnej.

W ocenie Zarządu Emitenta ewentualne nabycie holdingu będzie istotnym krokiem w realizacji strategii Emitenta, 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.

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. W przypadku niezakończenia negocjacji w okresie wyłączności z przyczyn innych niż wina kupujących, zostanie on przedłużony o trzydzieści dni. Strony mogą dokonać dalszych przedłużeń okresu wyłączności, chyba że będzie oczywiste, że stanowisko stron w istotnych kwestiach jest różne i stan ten nie ulegnie zmianie.

Przedmiotem transakcji, o której mowa w Liście intencyjnym będzie wspólne nabycie przez Konsorcjum 100% spółek wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości oraz nieruchomości (lub spółek celowych posiadających nieruchomości), będących przedmiotem projektów na różnym etapie realizacji, w tym istniejące nieruchomości przynoszące stały dochód oraz odpłatne przejęcie przez Konsorcjum wierzytelności z tytułu wewnętrznych pożyczek udzielonych spółkom grupy przez podmioty nie będące stronami transakcji.

Zgodnie z postanowieniami Listu intencyjnego, kupujący, w terminie pięciu tygodni od dnia udostępnienia przez sprzedających kompletnych materiałów, zgodnie ze złożonym przez kupujących zapotrzebowaniem informacyjnym, przeprowadzą potwierdzające badanie due diligence, zakończone przedstawieniem raportu „red flag”. Nieosiągnięcie porozumienia w sprawie rozwiązania kwestii ujawnionych w raporcie „red flag” w terminie dwóch tygodni, będzie skutkować zakończeniem okresu wyłączności.

List intencyjny przewiduje, 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. Przejęcie własności udziałów i nieruchomości na kupujących nastąpi z chwilą zawarcia umów przyręczonych.

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

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

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2019 rok.

10. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz na dzień przekazania raportu.

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 Spółki.



Struktura akcjonariatu na dzień 30.06.2019

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-Diniejkó	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%

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 622 150	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejkó	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%	33 776 700	86,95%
Pozostali	5 070 100	13,05%
Łącznie	38 846 800	100,00%

11. ZMIANA LICZBY POSIADANYCH AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE LUB NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu oraz zmiany w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego (tj. raportu za I kwartał w dniu 22 maja 2019r.) prezentują poniższe zestawienia.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu

Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od 22 maja do 23 września 2019 zaszły wskazane niżej zmiany w stanie posiadania akcji przez członka Zarządu Spółki.

Osoba	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Stan na dzień 22.05.2019 r.		
Radosław Świątkowski	11 621 750	9 297 400
Stan na dzień 30.06.2019		
Radosław Świątkowski	11 621 750	9 297 400
Stan na dzień 23.09.2019		
Radosław Świątkowski	11 622 150	9 297 720



Stan posiadania udziałów przez członków Zarządu Spółki dominującej w podmiotach powiązanych na dzień przekazania raportu:

Osoba	Podmiot	Ilość udziałów w szt.
Radosław Świątkowski	REINO Partners Sp. z o.o.	289 udziałów o łącznej wartości nominalnej 28.900,00

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej

Osoba	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Stan na dzień 22.05.2019 r.		
Tomasz Buczak (przez podmiot zależny Poligo Capital Sp. z o.o.)	1 193 306	954 644,80
Stan na dzień publikacji raportu (23 września 2019 r.)		
Tomasz Buczak (przez podmiot zależny Poligo Capital Sp. z o.o.)	1 400 935	1 120 748,00

Zmiana stanu akcji posiadanych pośrednio przez Tomasza Buczaka – członka Rady Nadzorczej Spółki dominującej, przez podmiot zależny Poligo Capital Sp. z o.o. wynika z realizacji wezwania na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego w dniu 29 marca 2019 r. a rozliczonego 23 maja 2019 r. w wyniku której Poligo Capital Sp. z o.o. nabyła 207.629 sztuk akcji Spółki.

Wg stanu na dzień sporządzenia raportu 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.

12. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie sprawozdawczym toczyły się opisane niżej istotne postępowania sądowe, ani prowadzone przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, nie toczyły się natomiast postępowania dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności.

W dniu 14 maja 2019 r. akcjonariusz Spółki Pan Krzysztof Przybyszewski wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie XX Wydział Gospodarczy (dalej jako "Sąd") z pozwem o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki wraz z wnioskiem o zabezpieczenie.

Pozew dotyczy 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").

Jednocześnie Sąd postanowieniem z dnia 27 maja 2019 r., dokonał zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w tej sprawie. Interes prawny Powoda w uzyskaniu zabezpieczenia Sąd uzasadnił tym, że ze względu na możliwe zmiany stanu faktycznego i prawnego w czasie postępowania (w tym w szczególności poprzez emisję akcji), ewentualne korzystne dla niego orzeczenie może nie wyrzec właściwych dla siebie skutków prawnych, tzn. nie odwróci skutków ewentualnego rozwodnienia akcji posiadanych przez Powoda. Sąd przyjął także, że wbrew stanowisku Powoda, ogólnikowość uzasadnienia wyłączenia prawa poboru nie jest równoznaczna z jego brakiem, a Spółka w toku procesu będzie zobowiązana do wykazania



istnienia interesu Spółki w tym, aby Zarząd miał możliwość dokonywania emisji akcji w trybie innym niż oferta publiczna.

Na podstawie wstępnej analizy otrzymanego powództwa Spółka stwierdza, że zarzuty nieważności uchwały oparte są przede wszystkim na przyjęciu przez akcjonariusza, że zarząd niedostatecznie uzasadnił potrzebę korzystania z instytucji kapitału docelowego oraz wyłączenia prawa poboru przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom oraz zrównuje w skutkach wyłączenie prawa poboru z pozbawieniem skarżącego prawa do uczestnictwa w prywatnej ofercie akcji.

W ocenie Spółki pozew w zasadniczej części oparty jest na krytyce instytucji kapitału docelowego, jako instrumentu oddającego zarządowi decyzje w ważnej dla akcjonariuszy kwestii podwyższenia kapitału zakładowego oraz niedostatecznym w ocenie akcjonariusza uzasadnieniu potrzeby wyłączenia prawa poboru. W odpowiedzi na pozew Spółka będzie jednak podkreślała szczególne znaczenie, jakie ma dla Spółki o takim profilu działalności konieczność szybkiego pozyskania kapitału w procesach inwestycyjnych oraz fakt, że poziom szczegółowości materiałów będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia był dostosowany do poziomu wiedzy i doświadczenia akcjonariuszy, w tym skarżącego, inwestujących w instrumenty oferowane przez podmioty zarządzane przez zarząd i kluczowych akcjonariuszy Spółki.

Ponadto, Spółka wskazuje, że ww. pozew nie ma wpływu na ważność pozostałych uchwał walnego zgromadzenia Spółki w tym w szczególności uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4 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 z dnia 10 czerwca 2019r.

W przypadku przyjęcia przez sąd argumentacji powoda, Spółka niezwłocznie dokona analizy możliwości ponownego uchwalenia kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, z uwzględnieniem wytycznych Sądu zawartych w uzasadnieniu orzeczenia, jak również możliwości wprowadzenia alternatywnych sposobów pozyskania finansowania niezbędnego do realizacji inwestycji, w tym podwyższenia kapitału poprzez emisję akcji przeprowadzoną analogicznie do emisji akcji serii G, tzn. z pominięciem instytucji kapitału docelowego. Tym samym, ewentualne skuteczne zaskarżenie Uchwały nie będzie miało istotnego wpływu na dalsze funkcjonowanie Spółki.

13. INFORMACJE O ZAWARCIU TRANSAKcji Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w punkcie XV skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

UMOWY POŻYCZEK

Spółka dominująca w I półroczu 2019 r. zawarła następujące umowy pożyczek:

- Pożyczki otrzymane od REINO Partners w łącznej kwocie 250.000 zł
- Pożyczki otrzymane od RDPSA w kwocie 152 510,00 zł oraz 250.000 euro

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

Wg. stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie upłynął termin ich zapadalności.

Spółka dominująca nie udzielała w okresie sprawozdawczym pożyczek podmiotom powiązаныm.

14. INFORMACJA O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O ISTOTNEJ WARTOŚCI

W okresie sprawozdawczym Spółka ani jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji.

Spółka dominująca jest 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. W związku z wypowiedzeniem kredytu przez bank, w dniu 20 marca 2018 r. doszło do podpisania trójstronnego Porozumienia z udziałem Spółki dominującej, banku i spółki zależnej (zmienionego Aneksu nr 1 z dnia 27 listopada 2018 r.), dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, w którym określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem banku oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku wartość zobowiązania z tytułu kredytu wynosiła 3 951 166 zł.

15. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA, OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYK

Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej REINO CAPITAL w okresie sprawozdawczym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 7 powyżej oraz punkcie 16 w dalszej części Raportu.

16. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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.

Realizacja określonej powyżej 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. Źródłem dochodów Spółki będą również dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Spółka dominująca może również pełnić rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy.

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.

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).

REINO Partners zarządza portfelem rynku nieruchomości funduszy REINO Dywidenda FIZ i REINO Dywidenda 2 FIZ, a także pełni rolę doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi RDPSA (pierwszej polskiej spółki działającej w modelu REIT) oraz portfelem rynku nieruchomości funduszu REINO Deweloperski FIZ.

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.

REINO DYWIDENDA PLUS SA

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 (dotychczas w kwocie stanowiącej łącznie ok. 14% zainwestowanego kapitału), portfel aktywów inwestycyjnych RDPSA został ograniczony do udziału mniejszościowego (ok. 15%) w strukturze inwestycyjnej związanej z nieruchomością Malta House.

Spółka ubiega się o wpis do rejestru zarządzających alternatywnymi spółkami inwestycyjnymi, prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Po przeniesieniu 100% akcji, Spółka dominująca jest jedynym akcjonariuszem RDPSA, a środki z docelowej sprzedaży Malta House zostaną przeznaczona na sfinansowanie rozwoju Spółki dominującej zgodnie z koncepcją i strategią rozwoju biznesu.

KONCEPCJA I STRATEGIA ROZWOJU BIZNESU NOWO TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przejęcie przez Spółkę dominującą większościowych pakietów udziałów i akcji spółek REINO Partners oraz RDPSA, w połączeniu z przeprowadzonymi, w okresie poprzedzającym, zmianami w składzie organów Spółki oraz przyjęciem nowego statutu, w tym zmiany firmy Spółki dominującej na REINO Capital SA, stanowi pierwszy etap budowy holdingu, który docelowo, zgodnie z koncepcją, ma prowadzić działalność w zakresie tworzenia i oferowania produktów



inwestycyjnych oraz zarządzania wehikułami inwestycyjnymi na rynku polskim oraz w kluczowych jurysdykcjach zagranicznych we wszystkich istotnych klasach aktywów.

Zgodnie z przepisami prawa, realizacja określonej powyżej koncepcji holdingu będzie związana z włączeniem do jego składu podmiotów licencjonowanych, w szczególności posiadających zgody na oferowanie papierów wartościowych i zarządzanie funduszami w poszczególnych klasach aktywów, takich jak 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).

Zachowując istotne znaczenie działalności i przedsięwzięć związanych z nieruchomościami komercyjnymi, holding będzie rozwijał działalność i ofertę produktów inwestycyjnych w innych klasach aktywów, w szczególności inwestycjach w przedsiębiorstwa, poprzez fundusze private equity (PE) oraz venture capital (VC).

Celem nowo powstałej grupy będzie również zbudowanie pozycji lidera na podlegającym istotnym zmianom rynku dystrybucji produktów inwestycyjnych, które w szczególności wynikają z nowelizacji w 2014 roku dyrektywy MiFID (ang. Markets in Financial Instruments Directive), dyrektywą zwaną potocznie MiFID II, określającą szczegółowe zasady oferowania instrumentów finansowych w celu zapewnienia znacząco większej ochrony inwestorów oraz transparentności firm inwestycyjnych (w tym banków i domów maklerskich), obowiązującą od stycznia 2018 r.

Nie jest wykluczone, że wśród kolejnych spółek wchodzących w skład holdingu znajdą się podmioty zapewniające istotne poszerzenie istniejących kompetencji, co z kolei może umożliwić znaczący wzrost wartości aktywów wehikułów inwestycyjnych.

Zgodnie z powyższym, nowo tworzony holding z dominującą rolą Spółki dominującej, będzie dążył do stania się pierwszym projektem biznesowym w Polsce zakładającym pionową i poziomą konsolidację rynku poprzez łączenie tradycyjnych i alternatywnych klas aktywów z własną dystrybucją, co jest nowością wśród podmiotów niezależnych od grup bankowych i ubezpieczeniowych w Polsce. Tak określona koncepcja biznesowa stanowi konieczną odpowiedź na fundamentalne zmiany i systematycznie rosnące wyzwania na rynku zarządzania aktywami i dystrybucji produktów inwestycyjnych, wynikające w szczególności z przyjęcia, a następnie implementacji na rynku polskim regulacji europejskich, takich jak AIFMD i MiFID II.

Powyższe regulacje sprawiają, że rynek zarządzania aktywami i dystrybucji produktów inwestycyjnych w wielu obszarach określa się na nowo, czemu towarzyszy większa świadomość inwestorów i ich rosnące oczekiwania co do transparentności i jakości oferty.

Powyższa koncepcja biznesowa będzie realizowana w szczególności poprzez następujące działania:

- włączanie do składu holdingu podmiotów zapewniających uzupełnienie kompetencji na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie projektów deweloperskich, lub istotne poszerzenie wartości zarządzanych aktywów na tym rynku,
- włączanie do składu holdingu kolejnych podmiotów, zarówno spółek licencjonowanych, jak i posiadających kompetencje i doświadczenia związane z inwestowaniem w klasy aktywów inne niż nieruchomości, w szczególności w zakresie venture capital,
- tworzenie kolejnych wehikułów inwestycyjnych, spółek i funduszy w na rynku polskim i kluczowych jurysdykcjach zagranicznych, w sposób prowadzący do istotnego wzrostu wartości aktywów wehikułów, dla których podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będą pełniły rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, z wiodącą rolą REINO Partners i wehikułów inwestujących na rynku nieruchomości, powoływanych w szczególności w jurysdykcjach zagranicznych i z istotnym udziałem zagranicznych inwestorów instytucjonalnych,
- utworzenie i rozbudowywanie własnej sieci sprzedaży produktów inwestycyjnych, w szczególności poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej domu maklerskiego,
- pozyskiwanie środków, zarówno poprzez podwyższanie kapitału, jak i pozyskiwanie kapitału dłużnego, w szczególności z emisji obligacji,
- rozbudowę kompetencji Spółki dominującej, jako spółki holdingowej, w sposób prowadzący do znaczącego wzrostu możliwości realizacji określonej powyżej koncepcji biznesowej,
- pozyskiwanie partnerów biznesowych, w szczególności podmiotów do realizowania wspólnych przedsięwzięć, pozwalających na wspólne realizowanie celów w danym obszarze rozwoju biznesu Spółki



dominującej i Grupy Kapitałowej, w sposób pozwalający na osiągnięcie wytyczonych celów biznesowych i finansowych.

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

REINO Capital SA jest spółką holdingową, której wzrost wartości 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 dominującej będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

REINO Capital SA 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).

Dodatkowo, Spółka dominująca może pełnić rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi, co będzie wiązało się z możliwością osiągnięcia dodatkowych zysków kapitałowych, ale także dodatkowymi czynnikami ryzyka.

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

- nabycie mniejszościowego udziału (ok. 15%) w Strukturze Inwestycyjnej Malta House od funduszu REINO Dywidenda 2 FIZ (na warunkach wynikających z niezależnie określonej wartości aktywów netto certyfikatów Funduszu), w sposób zwiększający udział Spółki w tej strukturze do ok. 30%,
- sfinansowanie wkładu własnego Spółki dominującej w wehikuły inwestycyjne zarządzane przez REINO Partners, w kwocie umożliwiającej powołanie takich wehikułów, zgodnie z uzgodnionymi wymogami kluczowych inwestorów,
- 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 8 922 560,00 złotych w wyniku emisji nie więcej niż 11 153 200 akcji serii G o cenie nominalnej 0,8 zł każda.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 10 czerwca 2019 r. podjęło odpowiednią uchwałę w tej sprawie.

Emisja akcji będzie miała charakter prywatny i będzie skierowana do wybranych przez Zarząd inwestorów.

Jednym z kroków podjętych dla realizacji wskazanych powyżej celów strategicznych jest powołanie do życia w dniu 13.02.2019 r. Spółki REINO Capital Management S.à r.l, (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, powołanej do pełnienia roli jedyne go komplementariusza (general partner) funduszu REINO Fund IV SCA SICAV-RAIF.

Utworzenie tego funduszu w formie luksemburskiej spółki komandytowo – akcyjnej (fr. société en commandite par actions, SCA) oraz jako spółki inwestycyjnej ze zmiennym kapitałem (fr. société d'investissement à capital variable, SICAV) i funduszu typu RAIF (ang. reserved alternative investment fund), z subfunduszami z różnymi strategiami inwestycyjnymi (w szczególności strategiami dywidendowymi i deweloperskimi w zakresie nieruchomości), stanowi ważny element realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej w zakresie prowadzącym do istotnego wzrostu wartości aktywów zarządzanych przez spółki zależne, w szczególności REINO Partners.

Spółka prowadzi również intensywne prace nad realizacją strategii rozwoju biznesu, których efektem ma być istotny wzrost wartości aktywów funduszu wobec których REINO Partners pełni rolę zarządzającego lub doradcy, a także dalsza rozbudowa Grupy Kapitałowej REINO Capital. Efektem tych prac jest m.in. zawarcie w dniu 29 maja 2019 r. przez Spółkę zależną – REINO Partners Sp. z o.o. porozumienie z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd. (dalej łącznie „RF CorVal”) (ang. Memorandum of Understanding, dalej jako „Porozumienie”) dotyczącego zasad i warunków strategicznego partnerstwa



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 euro.

W ramach porozumienia strony zamierzają m.in. przeprowadzić wspólnie badanie due dilligence potencjalnego celu inwestycyjnego, którego pozycja rynkowa, skład grupy kapitałowej oraz posiadany portfel aktywów, odpowiadają w pełni założeniom strategicznego partnerstwa. Ewentualne decyzje dotyczące transakcji obejmującej nabycie tego celu inwestycyjnego zostaną dokonane na podstawie wyników badania.

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. W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego partnera, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, zarówno w odniesieniu do składu i skali działalności holdingu, jak i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

Kolejnym istotnym krokiem jest złożenie oferty na nabycie działającego w Polsce holdingu nieruchomościowego, w którego skład wchodzi spółki operacyjne oraz aktywa o łącznej wartości brutto około 1,3 mld zł, wg. szacunków Spółki przez konsorcjum z udziałem Spółki w dniu 14 czerwca 2019 r.

Oferta obejmuje 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.

Emitent 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 Fund IV SCA SICAV-RAIF, którego jedynym komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta – REINO Capital Management Sarl, z siedzibą w Luksemburgu.

Spółki prowadzące działalność usługową zostaną zakupione, w proporcji zapewniającej równy udział w kapitale i głosach, przez Emitenta 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 REINO Fund IV SCA SICAV – RAIF.

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. W przypadku niezakończenia negocjacji w okresie wyłączności z przyczyn innych niż wina kupujących, zostanie on przedłużony o trzydzieści dni. Strony mogą dokonać dalszych przedłużeń okresu wyłączności, chyba że będzie oczywiste, że stanowisko stron w istotnych kwestiach jest różne i stan ten nie ulegnie zmianie.

Przedmiotem transakcji, o której mowa w Liście intencyjnym będzie wspólne nabycie przez Konsorcjum 100% spółek wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości oraz nieruchomości (lub spółek celowych posiadających nieruchomości), będących przedmiotem projektów na różnym etapie realizacji, w tym istniejące nieruchomości przynoszące stały dochód oraz odpłatne przejęcie przez Konsorcjum wierzytelności z tytułu wewnętrznych pożyczek udzielonych spółkom grupy przez podmioty nie będące stronami transakcji. Transakcja ma dojść do skutku w grudniu 2019 r. po spełnieniu się warunków wskazanych w Liście intencyjnym.

W ocenie Zarządu Emitenta ewentualne nabycie holdingu będzie istotnym krokiem w realizacji strategii Emitenta, 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.

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 2018 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 4 oraz pkt. 12 Sprawozdania.

RYZYKA ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM I OBSŁUGĄ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Podmiot zależny Spółki dominującej, spółka RD WRC Sp. z o.o. (działająca wówczas pod firmą Graviton AD sp. z o.o.) w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł. Powyższa kwota będzie sukcesywnie spłacana przez okres ok. 15 lat. W związku z powyższym istotnie wzrosła wartość finansowania działalności Grupy za pomocą długu, co powoduje wzrost wartości ponoszonych przez Grupę kosztów finansowych. Powyższe może w sposób istotny wpłynąć na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe, w szczególności w związku ze zmianą poziomu stóp procentowych i wskaźnika WIBOR, który stanowi podstawę obliczania oprocentowania kredytu. W lutym 2018 r. Santander Bank Polska SA wypowiedział umowę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Wypowiedzenie Umowy kredytu datowane było na dzień 9 lutego 2018 r., okres wypowiedzenia wynosił 30 dni. W związku z wypowiedzeniem Umowy kredytu podpisane zostało trójstronne porozumienie zawarte pomiędzy Bankiem, Graviton AD Sp. z o.o. oraz Spółką dominującą w przedmiocie dobrowolnej spłaty zobowiązań spółki zależnej z tytułu kredytu inwestycyjnego (dalej „Porozumienie”). Strony zawarły Porozumienie celem określenia warunków spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem Banku wynikających z Umowy kredytu oraz odroczenia terminu zapadalności zobowiązań Spółki zależnej względem Banku do dnia 30 listopada 2018 roku, pod warunkiem terminowego wywiązywania się przez Spółkę zależną z ustalonych warunków spłaty zobowiązań. Intencją Spółki zależnej jest spłata zobowiązań z Umowy kredytu ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu biurowego przy pl. Powstańców Śląskich we Wrocławiu lub refinansowanie zobowiązań z tytułu Umowy kredytu w innym banku. W celu zabezpieczenia prawidłowej realizacji Porozumienia Spółka zależna przedłożyła Bankowi oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

W dniu 27 listopada 2018 r. doszło do podpisania Aneksu nr 1 (dalej jako Aneks) do trójstronnego Porozumienia zawartego w dniu 20 marca 2018 r. pomiędzy Bankiem a Graviton AD Sp. z o.o. oraz Spółką dominującą, dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie Umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 20 czerwca 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Aneksem określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem Banku, wynikających z umowy kredytowej oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Spółka zależna zobowiązana jest do terminowego wywiązywania się z zobowiązań zawartych w Porozumieniu, pod rygorem jego wygaśnięcia, co będzie się wiązało z obowiązkiem niezwłocznego zaspokojenia roszczeń Banku z tytułu kredytu inwestycyjnego.

RD WRC Sp. z o.o. podejmuje intensywne działania w kierunku sprzedaży nieruchomości oraz całkowitej spłaty zadłużenia wobec Banku, a uzgodniona zmiana terminu zapadalności zobowiązania pozwoli na przeprowadzenie procesu sprzedaży w sposób najbardziej efektywny. Obecnie spłata zobowiązań wobec banku następuje terminowo z przychodów uzyskiwanych z najmu lokalu będącego przedmiotem kredytowania.

Istnieje ryzyko, że działania związane ze sprzedażą nieruchomości nie zakończą się sukcesem, a Bank nie wyrazi zgody na przedłużenie Porozumienia lub zawarcie nowego, zadłużenie wobec Banku nie zostanie spłacone zgodnie z obowiązującym Aneksem do Porozumienia. W takich okolicznościach Bank będzie miał prawo do postawienia zobowiązania kredytowego w stan natychmiastowej wymagalności oraz egzekwowania zabezpieczeń spłaty zobowiązania wobec Banku, którego poręczycielem jest Spółka dominująca, co w skrajnie niekorzystnej sytuacji może prowadzić do pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej w sposób zagrażający kontynuacji działalności.

RYZYKO STRATEGII ROZWOJU BIZNESU

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, 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.



Powyższe oznacza w szczególności zamiar powiększenia holdingu o własną sieć dystrybucji produktów inwestycyjnych z wiodącą rolą domu maklerskiego, podmiot posiadający kompetencje związane z inwestowaniem w przedsiębiorstwa (fundusze PE i VC), a także podmiot w jurysdykcji polskiej lub zagranicznej działający jako Zarządzający Alternatywnymi Funduszami Inwestycyjnymi

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 14 listopada 2018 r., przewidziano podwyższenie kapitału w formie emisji gotówkowej o kwotę nie mniejszą niż 0,80 groszy (osiemdziesiąt groszy) oraz nie większą niż 8 922 560,00 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. Cena emisyjna jednej akcji serii G wynosi 1,60 zł. Łączna cena emisyjna wszystkich akcji serii G wynosi nie mniej niż 1,60 zł oraz nie więcej niż 17 845 120,00 zł. Kolejne walne zgromadzenie Spółki w dniu 10 czerwca 2019 r. wysłużyło termin realizacji emisji podejmując w tym celu stosowną uchwałę.

Niepowodzenie emisji gotówkowej, a w efekcie niepozyskanie kapitału niezbędnego dla rozwoju Grupy oraz finansowania jej działalności operacyjnej może narazić Spółkę dominującą na ryzyko opóźnień w regulowaniu zobowiązań i pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej, co może utrudniać jej normalne funkcjonowanie. Brak dofinansowania może również wpłynąć negatywnie na tempo realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

RYZYKA 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 wehikułami inwestycyjnymi w poszczególnych klasach aktywów, w szczególności nieruchomości komercyjnych, a także podmioty licencjonowane o istotnym znaczeniu dla działalności w zakresie tworzenia, zarządzania i oferowania produktów inwestycyjnych, takie jak dom maklerski czy towarzystwo funduszy inwestycyjnych i/lub zarządzający alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (zgodnie z dyrektywą AIFMD).

Powyższe związane jest z wieloma istotnymi czynnikami ryzyka, wśród których najistotniejsze znaczenie mają ryzyko 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 niewykonywaniem 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 spełniającego 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 rolę inwestora lub koinwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi, czego przykładem jest RDPSA, podmiot w pełni zależny od Spółki dominującej, dla którego REINO Partners pełni rolę 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.

Przykładem wykorzystania kredytu bankowego jest struktura inwestycyjna utworzona na potrzeby nabycia nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu, której współnikiem mniejszościowym jest RDPSA, podmiot w pełni zależny od Spółki.

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 holdingu, 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 ZWIĄZANE Z UMOWAMI SPÓŁEK LUKSEMBURSKICH, W TYM OCHRONĄ PRAW SPÓŁKI ZALEŻNEJ JAKO WSPÓLNIKA MNIEJSZOŚCIOWEGO ORAZ WYKONANIEM OPCJI ODKUPIENIA UDZIAŁÓW

RDPSA, spółka zależna Spółki dominującej, uczestniczy w spółkach z nią stowarzyszonych, które posiadają lub posiadały nieruchomości stanowiące aktywa o kluczowym znaczeniu dla jej wartości oraz zdolności do wypłaty dywidendy na planowanym poziomie, poprzez luksemburskie specjalne spółki komandytowe S.C.Sp. (Société en Commandite Spéciale), związane z większościowym udziałem funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez zagranicznego partnera biznesowego Udział RDPSA w tych spółkach, a także w luksemburskich spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością S.à r.l. (Société à responsabilité limitée) pełniących rolę jedynych



komplementariuszy (general partner), nie przekracza 30%, a w przypadku struktury inwestycyjnej utworzonej na potrzeby nabycia nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu wynosi 15%. Zagraniczny inwestor mający udział w podmiotach, których aktywami inwestycyjnymi zarządza REINO Partners, jest z założenia inwestorem, który przystępował do projektów z założeniem możliwie najszybszej odsprzedaży wszystkich posiadanych przez siebie udziałów we wszystkich częściach struktur inwestycyjnych powołanych do nabycia nieruchomości Malta House, a także sprzedanej w roku 2017 nieruchomości Alchemia I w Gdańsku. Interes RDPSA jest chroniony odpowiednimi zapisami umów spółek S.C.Sp. Postanowienia tychże umów zapewniają także Spółkaowi opcję odkupienia udziałów posiadanych przez inwestora zagranicznego, a także prawo pierwszeństwa w każdym przypadku, gdy inwestor zagraniczny podejmie decyzję o wyjściu z inwestycji.

Dodatkowo, z uwagi na formułę wspólnej inwestycji, w której inwestor zagraniczny (fundusze inwestycyjne zarządzane przez zagranicznego partnera biznesowego) pełni rolę pasywną w ramach struktur inwestycyjnych powołanych do nabycia poszczególnych nieruchomości, a jego zaangażowanie kapitałowe zostało zgodnie i intencjonalnie określone jako krótkoterminowe, warunki wyjścia inwestora zagranicznego, bez względu na moment i formę, gwarantują mu poziom przychodów pozwalający osiągnąć wewnętrzną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie określonym w umowach spółek luksemburskich. W przypadku wspólnej dezinvestycji w niesprzyjających warunkach rynkowych może to wpływać na stopę zwrotu osiągniętą przez Spółkę dominującą, którego udział w zysku ze sprzedaży udziałów w spółkach luksemburskich stanowiących część ww. struktur inwestycyjnych będzie w takich sytuacjach mniejszy niż udział wynikający wprost z udziału w kapitale tych spółek. W takiej sytuacji odbędzie się to ze stratą dla spółki zależnej będącej inwestorem w tych strukturach, w szczególności spółek utworzonych w celu nabycia nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu.

Opisane powyżej uprawnienia i zobowiązania o kluczowym znaczeniu realizacji celów inwestycyjnych RDPSA, mają charakter umowny, a ich wykonanie przez inwestora zagranicznego jest związane z ryzykiem, przed którym zabezpieczenie na gruncie umów nie jest w pełni możliwe. Akcjonariusze powinni brać pod uwagę scenariusz, w którym – mimo dysponowania przez Spółkę dominującą odpowiednimi zasobami gotówkowymi – wykonanie opcji wykupienia inwestora zagranicznego nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych od RDPSA, a także, że w ramach struktury właścicielskiej ustalonej przy zawiązywaniu spółek luksemburskich, prawa Spółki dominującej jako współnika mniejszościowego nie będą respektowane w sposób chroniący interes Spółki dominującej jako jedynego akcjonariusza RDPSA.

W celu ograniczenia opisanego powyżej ryzyka, RDPSA dochowała należytej staranności przy zawieraniu umów spółek luksemburskich wchodzących w skład struktur inwestycyjnych powołanych do nabycia nieruchomości, zabezpieczając interes Spółki dominującej a w miarę możliwości dostępnych w tego rodzaju sytuacjach. Jednakże nie ma możliwości wyeliminowania ryzyka związanego z ochroną interesu RDPSA jako współnika mniejszościowego, w szczególności w sposób zapewniający uzyskanie oczekiwanej stopy zwrotu, co należy postrzegać jako znaczący czynnik ryzyka.

RYZIKO UTRATY KONTROLI NAD SPÓLKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓLZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI

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

RYZIKO 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 Spółki dominującej.

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

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

Warszawa, 23 września 2019 r.

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu



O Ś W I A D C Z E N I E

ZARZĄDU W SPRAWIE ZGODNOŚCI PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO REINO CAPITAL S.A. I SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL S.A.

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz półroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz REINO Capital S.A.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, 23 września 2019 r.

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu