



RAPORT ROCZNY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej

REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

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



SPIS TREŚCI

- A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**
- B. WYBRANE DANE FINANSOWE**
- C. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY**
- D. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY REINO CAPITAL SA**
- E. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**



A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd Jednostki Dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę Kapitałową, zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Jednostki dominującej oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Jednostki dominującej oświadcza, że opublikowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wszystkie informacje i dane, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej REINO Capital SA oraz sprawozdaniem z działalności Jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej REINO Capital SA.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2020 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu


B. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

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

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

Do przeliczenia danych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu średniego NBP na dzień bilansowy.

Do przeliczenia pozycji skonsolidowanego sprawozdania z wyników i skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu.



C. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE PODMIOTU

I. DANE JEDNOSTKI

Firma:	REINO Capital Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Ludwika Waryńskiego 3A 00-645, Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności:	Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych (head offices).
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla M. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS (0000251987)
Numer statystyczny REGON:	020195815

II. CZAS TRWANIA SPÓŁKI

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, rocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz rocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Rokiem obrotowym spółki dominującej oraz wszystkich Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej REINO Capital SA jest rok kalendarzowy.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2019 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Zarząd

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2019 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

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

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2019 r. wchodził:

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

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

W dniu 27 lutego 2020 r. Pan Tomasz Buczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Tego samego dnia Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powzięło uchwałę o powołaniu członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Kamila Majewskiego.

Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego raportu, skład Rady przedstawia się następująco:



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

V. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 R. ORAZ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2019

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 624 400	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejko	11 621 750	29,92%
Justyna Tinc	2 564 800	6,60%
Andrzej Kurasik	5 600 000	14,42%
Mariusz Bogacz	2 468 000	6,35%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	87,21%
Pozostali	4 967 850	12,79%
Łącznie	38 846 800	100,00%

Spółka prezentuje dalej informację na temat składu akcjonariatu na dzień przekazania raportu, tj. na 30 kwietnia 2020 r.

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	11 624 400	27,37%
Dorota Latkowska-Diniejko	11 621 750	27,36%
Justyna Tinc	2 564 800	6,04%
Andrzej Kurasik	5 600 000	13,18%
Mariusz Bogacz	2 468 000	5,81%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	79,76%
Pozostali	8 599 100	20,24%
Łącznie	42 478 050	100,00%

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.



Zmiany w strukturze akcjonariatu wynikały przede wszystkim z rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 23 stycznia 2020. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 31.077.440 zł do kwoty 33.982.440 zł w drodze emisji 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Po rejestracji podwyższenia kapitału wysokość kapitału zakładowego wynosi zatem: 33.982.440,00 zł i dzieli się na 42 478 050 akcji.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY

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

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

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

Długoterminowa koncepcja rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej zakłada zachowanie istotnego znaczenia działalności na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie, strategicznym zamiarem jest rozbudowa holdingu o spółki o charakterze usługowym, uzupełniających kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa. Efektywność działalności tego typu podmiotów jest silnie skorelowana z jej skalą. Strategicznym celem jest istotny wzrost wartości aktywów zarządzanych przez podmioty zależne Spółki dominującej, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.

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

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

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

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

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

Dodatkowo, Spółka dominująca, jako spółka holdingowa, będzie stanowić centrum usług wspólnych dla wszystkich podmiotów zależnych, którego zakres obejmuje obszary o kluczowym znaczeniu dla całej grupy kapitałowej, takich jak rozwój biznesu (business development), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

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

**VI. PODMIOTY POWIĄZANE****SPÓŁKI ZALEŻNE**

REINO Partners Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000363327. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 50,04% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

REINO Dywidenda Plus SA, z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000563808. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa

RD WRC Sp. z o.o. (dawniej GRAVITON AD Sp. z o.o.), z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod numerem KRS 0000271207. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa. Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 3 stycznia 2020 r. spółka RD WRC została postawiona w stan likwidacji.

REINO Suppcos Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000563174. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

Modlin Projekt R Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000810279. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

Ten Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000809098. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

Projekt GN54 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000 809438. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

SPÓŁKI STOWARZYSZONE

RD3 Investment S.à r.l. – REINO Dywidenda Plus SA posiada w RD3 Investment S.à r.l. 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. – REINO Dywidenda Plus SA posiada w RD3 Investment S.à r.l. S.C.Sp., 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.

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

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

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

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

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

**WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA**

REINO RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF - spółka z siedzibą 94, rue du Grunewald, L-1912 Luxembourg, zarejestrowana w R.C.S. Luxembourg: B 232788. Na dzień 31.12.2019 r. Emitent posiada bezpośrednio 2% oraz, pośrednio poprzez REINO Dywidenda Plus S.A., 7,9% udziałów w kapitale zakładowym przedsiębiorstwa.

REINO RF Management S.a.r.l (dawniej REINO Capital Management S.a.r.l) z siedzibą w Luksemburgu: 94, rue du Grunewald, L-1912 Luxembourg, zarejestrowana w R.C.S. Luxembourg: B 232788. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 50% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

REINO IO Co Invest LLP z siedzibą w Wielkiej Brytanii, 9/10 Carlos Place Londyn W1K 3AT. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 50% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000811192. Na dzień 31 grudnia 2019 r. 60% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa posiadała zależna spółka REINO Partners Sp. z o.o.

RNC INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000809339. Na dzień 31 grudnia 2019 r. 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa posiadała wyżej opisana spółka REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.

RNC INVESTMENT 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000812242. Na dzień 31 grudnia 2019 r. 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa posiadała wyżej opisana spółka REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.

POLISH LOGISTICS (PL) Sp. z o.o. (dawniej WEKOS Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000728028. Na dzień 31 grudnia 2019 r. 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa posiadała wyżej opisana spółka REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.

REINO RF Advisors Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Na dzień 31 grudnia 2019 r. 50% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa posiadała zależna spółka REINO Partners Sp. z o.o.

REINO RF AM Ltd z siedzibą w Jersey, wpisana do rejestr spółek pod nr 130328, w której 50% udziałów posiada zależna spółka REINO Partners Sp. z o.o.

VIII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2020 roku.



D. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	3 312 267	657 689
Koszty działalności operacyjnej	5 849 180	1 036 517
Amortyzacja	423 805	18 736
Zużycie materiałów i energii	124 532	17 856
Usługi obce	3 251 102	650 955
Podatki i opłaty	114 622	146 491
Wynagrodzenia	1 288 464	147 141
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	274 138	24 438
Pozostałe koszty rodzajowe	372 517	30 900
Zysk (strata) na sprzedaży	-2 536 913	-378 828
Pozostałe przychody operacyjne	110 746	58 643
Pozostałe koszty operacyjne	360 602	69 194
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 786 769	-389 379
Przychody finansowe	1 727 059	179 547
Koszty finansowe	1 287 667	5 337
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 347 377	-215 169
Podatek dochodowy	-399 935	-85 200
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 947 442	-129 969
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	53 900
Zysk (strata) netto	-1 947 442	-76 069
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 280 747	-115 761
Zysk (strata) netto udziałów niedających kontroli	-666 695	39 692
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-0,0501	-0,0147
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0501	-0,0147
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0501	-0,0147
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	-0,0501	-0,0251
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0501	-0,0251
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0501	-0,0251
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,0000	0,0104

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Zysk (strata) netto	-1 947 442	-76 069
Inne całkowite dochody netto	0	0
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	-666 695	39 692
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-1 280 747	-115 761

RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe		63 783 770	59 923 689
Aktywa niematerialne		0	0
Wartość firmy	4	48 401 184	48 401 183
Rzeczowe aktywa trwałe	1	233 679	277 897
Należności długoterminowe		327 045	329 683
Inwestycje długoterminowe	5	13 517 728	10 914 926
Prawo do użytkowania aktywów		1 304 134	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		0	0
Aktywa obrotowe		5 090 842	6 877 885
Należności pozostałe		32 750	1 825
Należności krótkoterminowe	6	735 918	1 300 775
Aktywa finansowe	7	2 897 306	
Środki pieniężne	8	1 314 032	1 161 433
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		100 090	113 852
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2	10 746	4 300 000
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
Akcje własne		0	0
AKTYWA RAZEM		68 874 612	66 801 574
PASYWA	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny	9	64 339 997	59 858 602
Kapitał podstawowy		31 077 440	31 077 440
Kapitały zapasowy		29 794 131	34 500 084
Kapitał z aktualizacji wyceny		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe		5 810 000	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-1 060 827	-5 603 162
Zysk (strata) netto		-1 280 747	-115 760
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli		274 874	981 260
Ujemna wartość firmy		0	0
Rezerwy na zobowiązania		45 240	569 275
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	45 240	569 275
Pozostałe rezerwy		0	0
Zobowiązania długoterminowe		2 450 169	253 176
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		1 450 818	0
- kredyty i pożyczki	11	1 272 501	0
- inne		178 317	253 176
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		999 351	0
Zobowiązania krótkoterminowe	10	1 647 304	943 239
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0	55 351
- z tytułu dostaw i usług		0	55 351
- inne		0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		1 305 779	887 888
- kredyty i pożyczki		0	0
- z tytułu dostaw i usług		968 996	381 089
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		228 011	438 562
- wynagrodzeń		39 836	39 837
- inne		68 936	28 400
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		341 525	0
Rozliczenia międzyokresowe	13	157 932	152 055
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży		0	4 043 967
PASYWA RAZEM		68 874 612	66 801 574

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 31.12.2019 r.								
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019	31 077 440	0	34 500 084	-5 603 162	-115 760	59 858 602	981 261	60 839 863
Korekty	0	0	-3 608 862	3 480 408	0	-128 454	0	-128 454
Wyłączenie kapitałów jednostki postawionej w stan likwidacji		0	-3 608 862	3 521 312	0	-87 550	0	-87 550
Kapitał własny po korektach	31 077 440	0	30 891 222	-2 081 850	-115 760	59 771 052	981 261	60 752 313
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0	0	-1 097 091	1 021 023	115 760	39 692	-39 692	0
Podwyższenie kapitału zakładowego	0	5 810 000	0	0	0	5 810 000	0	5 810 000
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	-1 280 747	-1 280 747	-666 695	-1 947 442
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019	31 077 440	5 810 000	29 794 131	-1 060 827	-1 280 747	64 339 997	274 874	64 614 871
Na dzień 31.12.2018 r.								
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018	1 650 000	0	4 573 274	-5 629 186	-623 490	-29 402	0	-29 402
Korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	1 650 000	0	4 573 274	-5 629 186	-623 490	-29 402	0	-29 402
Objęcie kontroli nad spółką zależną	29 427 440	0	30 924 810	0	0	60 352 250	941 568	61 293 819
Niepodzielony zysk/Niepokryta strata netto	0	0	0	-623 490	623 490	0	0	0
Korekty wyniku lat poprzednich	0	0	-998 000	649 515	0	-348 485	0	-348 485
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	-115 760	-115 760	39 692	-76 068
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018	31 077 440	0	34 500 084	-5 603 162	-115 760	59 858 603	981 260	60 839 863

Podwyższenie kapitału odbyło się na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 2019 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G, jak również oświadczenia Zarządu Spółki złożonego w trybie art. 310 § 2 i § 4 w związku z art. 431 § 7 oraz art. 441 § 2 pkt 5 Kodeksu spółek handlowych, złożonego dnia 10 grudnia 2019 r. w wyniku dojścia do skutku emisji akcji serii G.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 31.077.440,00 zł do kwoty 33.982.440,00, w drodze emisji 3. 631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

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


ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) brutto	-2 347 377	-188 342
Korekty razem	286 885	162 977
Amortyzacja	59 210	24 332
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	108 167	-41 077
Odsetki i udziały w zyskach	-121 248	149 275
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	1 477	3 783
Zmiana stanu rezerw	0	71 303
Zmiana stanu należności	493 914	-501 266
Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	283 488	420 166
Zmiana stanu zapasów	0	0
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	20 237	103 663
Podatek dochodowy	-144 487	0
Inne korekty	-413 873	-67 202
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 060 492	-25 365
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	1 218 538	0
Zbycie wartości niematerialnych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	1 218 538	0
Wydatki	6 024 030	29 290
Nabycie wartości niematerialnych	31 945	29 290
Inne wydatki inwestycyjne	2 132 250	0
Na aktywa finansowe, w tym:	3 859 835	0
w jednostkach powiązanych	373	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 805 492	-29 290
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	9 219 575	297 342
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	5 810 000	297 342
Kredyty i pożyczki	3 409 575	0
Wydatki	2 194 152	300 657
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	2 131 200	273 075
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0
Odsetki	62 952	27 582
Inne wydatki finansowe	0	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 025 423	-3 315
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	159 439	-57 970
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	156 545	-57 970
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-2 894	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 161 433	1 219 403
G. Przepływy działalności zaniechanej	-3 946	0
H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+G+D)	1 316 926	1 161 433



E. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE” lub „MSSF”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01-31.12.2019 Grupa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów oraz nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku. W 2019 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019:

- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Powyższe zmiany do standardów zostały do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską i, za wyjątkiem MSSF 16, nie będą miały wpływu na politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Wpływ MSSF 16 Leasing na sprawozdanie finansowe Grupy

W styczniu 2016 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.



MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 r. i później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 od daty lub przed datą pierwszego zastosowania MSSF 16. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Nowy standard MSSF 16 „Leasing” likwiduje pojęcie leasingu operacyjnego i w konsekwencji powoduje rozpoznanie nowego składnika aktywów (prawa do użytkowania środka będącego przedmiotem leasingu) oraz nowych zobowiązań związanych z dokonywaniem płatności z tytułu leasingu. Grupa przeanalizowała wszystkie kontrakty, które mogły posiadać charakter leasingu (a dotychczas nie były traktowane jako umowy leasingowe) i po dokonanej analizie zidentyfikowano dwie umowy spełniające kryteria standardu i są to:

- umowa najmu powierzchni biurowej zawarta w 20.04.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres pięciu lat, począwszy od sierpnia 2018 roku. Z umowy wydzielono elementy leasingowe (czynsz najmu) oraz elementy nieleasingowe (koszty opłat eksploatacyjnych).
- umowa leasingu samochodu osobowego zawarta 10.12.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres 48 miesięcy, począwszy od stycznia 2019 r.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2019

Grupa stosuje zapisy MSSF 16 począwszy od 1 stycznia 2019 roku.

Zastosowanie od dnia 01.01.2019 MSSF 16 spowodowało poniższe zmiany w rachunku wyników za 2019 rok:

- wzrost amortyzacji o kwotę 364.595 zł
- zmniejszenie kosztów usług obcych o kwotę 394.624 zł
- wzrost kosztów finansowych o kwotę 66.771 zł

Zastosowanie od dnia 01.01.2019 MSSF 16 spowodowało poniższe zmiany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

- prawo do użytkowania aktywów – wzrost o 1.304.134 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów krótkoterminowe – wzrost o 341.525 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowe – wzrost o 999.351 zł

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji, po zaokrągleniu do pełnych złotych.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych przychodów, w zależności od kwalifikacji instrumentów do odpowiedniej grupy aktywów finansowych.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Poprzednie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok.

III. ZASADY KONSOLIDACJI

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje roczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: REINO Partners Sp. z o.o., REINO Dywidenda Plus SA, Modlin Projekt R Sp. z o.o. oraz REINO Suppcos Sp. z o.o. Sprawozdanie nie obejmuje sprawozdania spółek TEN Office Sp. z o.o. oraz Projekt GN54 Sp. z o.o., gdyż udziały te są przeznaczone do sprzedaży w terminie 12 miesięcy od daty bilansowej. Ponadto sprawozdanie nie zawiera danych spółki RD WRC Sp. z o.o. w likwidacji, w związku z postawieniem jej w stan likwidacji, a tym samym utratą kontroli.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,



- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

W przypadku wystąpienia sytuacji, która wskazuje na zmianę jednego lub kilku z powyżej wymienionych czynników sprawowania kontroli, Spółka weryfikuje swoją kontrolę nad innymi jednostkami.

W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, że sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma wystarczającą władzę, powinna ona przeanalizować szczególności:

- wielkość pakietu praw głosu posiadanego przez Spółkę w porównaniu do wielkości pakietów głosów posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- dodatkowe okoliczności, które mogą świadczyć że Spółka ma lub nie ma możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji.

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejścia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejściem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejścia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejścia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejścia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

Udziały niekontrolujące obejmują nienależące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

- wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
- zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje. Znaczący wpływ oznacza zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących polityki finansowej i operacyjnej jednostki, w której dokonano inwestycji. Wywieranie znaczącego wpływu nie oznacza sprawowania kontroli lub współkontroli nad tą polityką. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

**d) Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)**

Wspólne ustalenia umowne to umowa, w ramach której dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, które ma formę albo wspólnej działalności albo wspólnego przedsięwzięcia.

Wspólnik wspólnej działalności ujmuje: swoje aktywa (w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie), swoje zobowiązania (w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie), przychody ze sprzedaży swojej części produkcji wynikającej ze wspólnej działalności, swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji dokonanej przez wspólna działalność oraz swoje koszty (w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach).

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim współkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuje tylko wtedy, gdy decyzja dotyczy istotnych działań wymagających jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Wspólne przedsięwzięcia rozliczane są metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

III. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy kapitałowej w okresie co najmniej 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym.

W ocenie Zarządu nie istnieją przesłanki wskazujące na niepewność co do kontynuacji działania.

Grupa konsekwentnie realizuje kolejne kroki do zrealizowania planów i zamierzeń strategicznych.

Grupa koncentruje swoją działalność na rozwijaniu strategicznego partnerstwa z następującymi podmiotami w opisanym poniżej zakresie:

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

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

Sfinalizowanie współpracy oraz transakcji przejęcia jednego z największych polskich holdingów nieruchomości, wpłynie na osiągnięcie planowanej skali i wyników finansowych.

Zgodnie z planem, środki na realizację strategii oraz w zakresie dalszej rozbudowy holdingu, będą pozyskane w ramach podwyższenia kapitału wskutek emisji akcji serii H na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej 27 lutego 2020 roku oraz kolejnych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego uchwalonego przez akcjonariuszy spółki.

Ponadto, w celu zapewnienia środków dla realizacji celów strategicznych Zarząd Spółki dominującej w maju 2019 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 euro. Obligacje mogą być emitowane bezterminowo w jednej lub większej liczbie serii, na okres nie dłuższy niż 60 miesięcy na warunkach określonych przez Zarząd.



Wskazywane we wcześniejszej sprawozdawczości ryzyko utraty płynności związane z koniecznością spłaty zadłużenia wobec Santander Bank Polska SA (Spółka była poręczycielem zobowiązania kredytowego) zostało wyeliminowane w związku ze sprzedażą w grudniu 2019 r. nieruchomości przez RD WRC Sp. z o.o. i pełną spłatą zadłużenia kredytowego.

Po przeprowadzeniu zaplanowanych transakcji spółki z Grupy Kapitałowej REINO będą realizować przychody z tytułu doradztwa przy zarządzaniu oraz zarządzania aktywami.

IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

V. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Niniejsze sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

VI. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF/MSR wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd jednostki dominującej przy zastosowaniu MSSF/MSR, które mają istotny wpływ na roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie nie występują, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów został przypisany.

Test na utratę wartości firmy

Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Oszacowanie wartości użytkowej polega na zaprognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Grupa przeprowadza taki test na każdy dzień bilansowy.

**Wycena rezerw**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notcie XIX.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją, oraz gdy kwoty przychodów można ocenić w sposób wiarygodny.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

VII. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe, które są utrzymywane w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług, w celu oddania do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden okres.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowego majątku trwałego składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako oddzielne pozycje rzeczowego majątku trwałego.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych spełniające warunki użytkowania powyżej 1 roku, których wartość jednostkowa nie przekracza 10.000,00 zł, uznawane są za składniki aktywów obrotowych, jednorazowo obciążające koszty działalności w momencie oddania do użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe na dzień wprowadzenia do ksiąg ujmuje się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tj. według kwoty zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów, lub w przypadku zamiany – według wartości godziwej innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

Koszt wytworzenia składnika aktywów wytworzonego przez jednostkę gospodarczą we własnym zakresie ustala się przy użyciu tych samych zasad jak w przypadku składnika aktywów, który został nabyty.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia aktywów trwałych powiększa się o koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowanego składnika aktywów, a których można by uniknąć, gdyby nie zostały poniesione nakłady na dostosowany składnik aktywów. Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego powinno zostać zawieszono w przypadku przerwania na dłuższy okres aktywnego prowadzenia działalności inwestycyjnej. Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego nie ulega zawieszeniu, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy jednostka, do czasu poczynienia wydatków na dostosowany składnik, pożyczone środki inwestuje tymczasowo, o kwotę przychodu uzyskanego z zainwestowania tych środków pomniejsza poniesione koszty finansowania zewnętrznego.



Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się w wartości bilansowej danego aktywa trwałego lub ujmuje jako odrębny składnik majątku trwałego (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie wycenić.

Odpisy amortyzacyjne odzwierciedlają utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych – na skutek używania lub upływu czasu – zmniejszając ich wartość początkową. Dokonuje się ich drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej rzeczowego aktywa trwałego na ustalony okres amortyzacji. Okres amortyzacji ustala się na podstawie przyjętego w jednostce dla danego aktywa trwałego okresu użytkowania, tj. czasu, przez jaki, zgodnie z oczekiwaniem, jednostka będzie użytkowała składnik aktywów. Szacując długość okresu użytkowania poszczególnych rodzajów rzeczowych aktywów trwałych uwzględnia się w szczególności:

- tempo postępu techniczno-ekonomicznego,
- prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego,
- przewidywana przy likwidacji cena sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, z uwzględnieniem wartości rezydualnej (końcowej).

Rozpoczęcie amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania tj. od dnia w którym ten środek przyjęto do używania.

Okresy użytkowania aktywów trwałych wynoszą:

- w przypadku budynków i budowli od 20 lat do 40 lat,
- w przypadku urządzeń technicznych i maszyn od 3 lat do 7 lat
- w przypadku środków transportu od 2,5 roku do 5 lat.

Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nie podlegają amortyzacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych zachodzi wtedy, gdy wartość bilansowa tych składników jest wyższa od jego wartości odzyskiwanej, tj. ceny sprzedaży netto (wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży) lub wartości użytkowej, w zależności od tego, która z nich jest wyższa.

Wartość użytkową ustala się na podstawie bieżącej wartości szacunkowej oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów, z uwzględnieniem środków z tytułu jego ostatecznej likwidacji.

W przypadku utraty wartości składnika aktywów trwałych dokonuje się odpowiedniego odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Inwestycje kapitałowe

Jednostki zależne

Jednostka zależna to jednostka, w odniesieniu do której jednostka dominująca, bezpośrednio lub pośrednio poprzez swoje jednostki zależne, ma zdolność kierowania jej polityką finansową i operacyjną w celu uzyskania korzyści z jej działalności. Wiąże się to w szczególności z posiadaniem większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tej jednostki.

Przejęcie innych jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Jednostki stowarzyszone

Jednostka stowarzyszona jest to jednostka, na którą jednostka dominująca wywiera znaczący wpływ, i która nie jest ani jednostką zależną od jednostki dominującej, ani wspólnym przedsięwzięciem z jednostką dominującą.



Znaczący wpływ jest to prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji na temat polityki operacyjnej i finansowej jednostki gospodarczej, w której dokonano inwestycji, nie polegające jednak na sprawowaniu kontroli nad polityką tej jednostki.

Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych ujmowana jest początkowo w cenie nabycia powiększonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu inwestycje te wycenia się metodą praw własności tj. wartość inwestycji korygowana jest o udział inwestora w wyniku jednostki stowarzyszonej wygenerowany od dnia objęcia znaczącego wpływu (ustalony z uwzględnieniem wpływu wycen do wartości godziwej z dnia nabycia inwestycji), udział w pozostałych całkowitych dochodach oraz udział w innych zmianach aktywów netto jednostki stowarzyszonej. Udział w stracie ujmowany jest do momentu obniżenia wartości inwestycji do zera; dalsze straty ujmowane są tylko jeżeli na inwestorze ciąży prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania płatności w imieniu jednostki stowarzyszonej.

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

Wspólne ustalenia umowne to umowa, w ramach której dwie lub więcej stron sprawuje spółkontrolę, które ma formę albo wspólnej działalności albo wspólnego przedsięwzięcia.

Wspólnik wspólnej działalności ujmuje: swoje aktywa (w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie), swoje zobowiązania (w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie), przychody ze sprzedaży swojej części produkcji wynikającej ze wspólnej działalności, swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji dokonanej przez wspólna działalność oraz swoje koszty (w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach).

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim spółkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron sprawuje spółkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuje tylko wtedy, gdy decyzja dotyczy istotnych działań wymagających jednomyślnej zgody stron sprawujących spółkontrolę.

Wspólne przedsięwzięcia rozliczane są metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Utrata wartości

Jednostka na każdy dzień bilansowy ustala, czy nie istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na istnienie utraty wartości któregoś ze składników wartości niematerialnych. Z przesłanką utraty wartości mamy do czynienia w sytuacjach, kiedy istnieje duże prawdopodobieństwo, że wykazywany w księgach jednostki składnik wartości niematerialnych nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W razie stwierdzenia takich przesłanek jednostka dokonuje dokładnego szacunku wartości odzyskiwalnej danego składnika wartości niematerialnych. W przypadku stwierdzenia, iż wartość bilansowa jest wyższa niż wartość odzyskiwalna – jednostka dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Bez względu na istnienie przesłanek na utratę wartości jednostka przeprowadza corocznie (każdego roku w tym samym terminie) test na utratę wartości składników wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz składników wartości niematerialnych, które nie są jeszcze dostępne do używania. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest nadwyżką wartości bilansowej danego składnika wartości niematerialnych nad jego wartością odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto składnika wartości niematerialnych lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość użytkowa jest bieżącą (zdyskontowaną), szacunkową wartością przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika wartości niematerialnych oraz jego zbycia na koniec okresu użytkowania.

Wartość firmy

Wartość firmy powstała na skutek nabycia przedsiębiorstwa to różnica między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części, a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Kiedy cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto spółka weryfikuje poprawność ustalenia wartości godziwej aktywów i pasywów, a następnie ujmuje w rachunku zysków i strat pozostałą różnicę.

Jako składnik aktywów może zostać aktywowana wyłącznie nabyta wartość firmy. Nie ujmuje się jako składnika aktywów wartości firmy wytworzonej przez jednostkę we własnym zakresie. Wartość firmy uznawana jest za składnik aktywów o nieokreślonym okresie użytkowania i nie podlega odpisom amortyzacyjnym.



Wartość firmy, podlega testom na utratę wartości, polegającym na dokonaniu (corocznie) oszacowania wartości odzyskiwalnej, niezależnie od zaistnienia przesłanek utraty wartości, i porównania tego szacunku do wartości bilansowej.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są to nieruchomości posiadane w celu czerpania korzyści z tytułu przyrostu ich wartości lub przychodów z czynszów dzierżawnych. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości używane na podstawie leasingu operacyjnego, jeżeli jednocześnie spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej. Nieruchomości inwestycyjne ujmuje się w aktywach wtedy i tylko wtedy, gdy:

- uzyskanie przez jednostkę przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne, oraz
- można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Wycena – ujęcie początkowe

Nieruchomości inwestycyjne (inne niż używane na podstawie leasingu operacyjnego) wyceniane są na moment ujęcia w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Wartość początkową prawa do użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ujmuje się według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej nieruchomości lub wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych.

Wycena na dzień bilansowy

Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne zabezpieczające zobowiązania, które dają zwrot powiązany bezpośrednio z wartością godziwą lub ze zwrotem z danej nieruchomości inwestycyjnej, wyceniane są w wartości godziwej.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym zmiana nastąpiła i ujmowana jest odpowiednio w pozostałych przychodach lub pozostałych kosztach operacyjnych.

Instrumenty finansowe

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów lub zobowiązania finansowego niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Przy początkowym ujęciu wartość godziwa odpowiada cenie transakcyjnej, chyba że jednostka ustali, że wartość godziwa różni się od tej ceny. W takim przypadku stosowany jest MSSF 9, par. B5.1.2A.

Jeśli jednostka przyjęła zasadę ujmowania na dzień rozliczenia transakcji składnika aktywów wycenianego w następujących okresach według kosztu lub zamortyzowanego kosztu, to składnik ten jest

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług wyceniane są w księgach w wartości odpowiadającej cenom transakcyjnym skorygowanym o odpowiednie odpisy z tytułu utraty wartości w ramach modelu oczekiwanych strat kredytowych.

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Czynnych rozliczeń międzyokresowych dokonuje się w stosunku do poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów obrotowych. Koszty można rozliczać w czasie, tylko wówczas gdy można zaliczyć ich do aktywów jednostki, czyli zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Poprzez środki pieniężne rozumie się gotówkę w kasie, środki na rachunkach bankowych oraz depozyty płatne na żądanie. W skład ekwiwalentów środków pieniężnych wchodzi krótkoterminowe inwestycje, które charakteryzują się:



- 1) krótkim terminem zamiany na określoną kwotę środków pieniężnych (poprzez krótki termin rozumie się okres do trzech miesięcy od momentu nabycia, wystawienia lub założenia do daty pierwotnego terminu wymagalności),
- 2) oraz są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany.

Aktywa trwałe (grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe klasyfikowane są jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zrealizowana zostanie poprzez transakcję sprzedaży oraz gdy są one dostępne do sprzedaży w ich obecnym stanie przy występowaniu wysokiego prawdopodobieństwa dokonania transakcji sprzedaży. Warunkiem zaliczenia aktywów do tej grupy jest deklaracja sprzedaży złożona przez Zarząd Spółki, aktywne poszukiwanie nabywcy przez kierownictwo jednostki oraz wysokie prawdopodobieństwo zbycia tych aktywów w ciągu jednego roku od daty ich zakwalifikowania, a także dostępność tych aktywów do natychmiastowej sprzedaży.

Aktywa trwałe zakwalifikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży wycenia się w wartości bilansowej lub w wartości godziwej, pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Na różnicę między wartością godziwą, a wyższą od niej wartością bilansową, tworzy się odpis z tytułu utraty wartości.

Z chwilą przeznaczenia danego aktywa do zbycia następuje zaprzestanie naliczania amortyzacji.

Jednostka ujmuje odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w momencie początkowego lub późniejszego przeszacowania składnika aktywów do wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Zysk związany z późniejszym wzrostem wartości godziwej składnika aktywów pomniejszony o koszty zbycia ujmowany jest w kwocie nie wyższej niż skumulowany odpis aktualizacyjny z tytułu utraty wartości.

Kapitał własny

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym kapitał własny stanowią:

- 1) Kapitał zakładowy (akcyjny),
- 2) Pozostałe kapitały, na które składają się:
 - kapitał z aktualizacji wyceny ustalony w wysokości wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne odpowiadającej skutecznej części zabezpieczenia,
 - kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zakwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży.
- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się:
 - niepodzielny zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych),
 - kapitał zapasowy tworzony zgodnie z kodeksem spółek handlowych (w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego),
 - kapitał zapasowy tworzony i wykorzystywany zgodnie ze statutem lub umową spółek Grupy,
 - kapitał rezerwowy tworzony na cele określone w statucie lub umowie spółek Grupy,
 - wynik finansowy bieżącego okresu obrotowego.

Zobowiązania

Zobowiązania finansowe zalicza się do dwóch kategorii instrumentów finansowych:

- a) Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Ujęte w tej kategorii zobowiązania finansowe to zobowiązania przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat pod warunkiem, że wyznaczenie takie:

- eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania (określanej również jako „niedopasowanie księgowe”), która powstałaby, gdyby przyjęto inny sposób wyceny tych zobowiązań finansowych lub inny sposób ujęcia związanych z nimi zysków lub strat lub



- grupa zobowiązań finansowych jest odpowiednio zarządzana, a wyniki tej grupy oceniane są w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną.

b) Pozostałe zobowiązania finansowe

Zobowiązania należące do tej kategorii ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o poniesione koszty transakcyjne.

Pozostałe zobowiązania finansowe stanowią:

- zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek,
- zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych,
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- inne zobowiązania finansowe.

W ramach innych zobowiązań finansowych ujmuje się w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń osobowych,
- zobowiązania z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych,
- zobowiązania finansowe ujęte w wysokości kwoty otrzymanej płatności z tytułu aktywów finansowych, których transfer nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (np. zobowiązania z tytułu factoringu niepełnego, które dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych ujmuje się w działalności operacyjnej),
- zobowiązania z tytułu dywidend,
- zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, jeżeli ich rozliczenie nastąpi w formie pieniężnej,
- zobowiązania z tytułu odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań,
- zobowiązania z tytułu umów gwarancji finansowych.

Po początkowym ujęciu, jednostka dokonuje wyceny wszystkich zobowiązań finansowych w wysokości zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem:

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (w tym instrumentów pochodnych o ujemnej wartości godziwej),
- b) zobowiązań finansowych, które powstają wtedy, kiedy transfer aktywów finansowych nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (wyłączenia z ksiąg rachunkowych).

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

W jednostce nie przewiduje się tworzenia funduszy specjalnych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów stanowią zobowiązania przypadające do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały opłacone, zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą, łącznie z kwotami należnymi pracownikom.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują głównie:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- wartość przyjętych nieodpłatnie w drodze darowizny środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych, rozliczana równoległe do odpisów amortyzacyjnych tych składników aktywów.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. W odróżnieniu od typowych zobowiązań handlowych lub rozliczeń międzyokresowych biernych w przypadku rezerw występuje niepewność co do terminu poniesienia lub kwoty przyszłych nakładów dla uregulowania zobowiązania.

Rezerwę tworzy się wówczas, gdy:



- a) na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- b) prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- c) można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Jeśli warunki te nie są spełnione, nie tworzy się rezerwy.

Rezerwy wycenia się w wysokości kwoty, która jest najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku nadziei bilansowy, przed uwzględnieniem zobowiązań podatkowych, uwzględniając ryzyko i niepewność nieodłącznie towarzyszące wielu zdarzeniom i okolicznościom. Wysokość utworzonych rezerw jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy w celu ich skorygowania do wysokości bieżącej prognozy.

Koszty rezerw ujmuje się w podstawowej lub pozostałej działalności operacyjnej lub w działalności finansowej, w zależności od charakteru rezerwy.

Zobowiązania warunkowe nie podlegają ujmowaniu w sprawozdaniu finansowym. Spółka dokonuje natomiast ujawnienia informacji o ich charakterze i wysokości w informacji dodatkowej.

Podatki (w tym podatek odroczony)

Bieżący i odroczony podatek dochodowy stanowią obciążenie podatkowe, uwzględniane przy ustalaniu zysku lub straty netto jednostki i grupy kapitałowej za okres sprawozdawczy.

Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie od dochodu do opodatkowania, ustalona zgodnie z aktualnym prawem podatkowym. Podatek odroczony składa się z rezerw oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty podatku dochodowego wymagające zapłaty w przyszłych okresach w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- a) ujemne różnice przejściowe;
- b) przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych;
- c) przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Różnice przejściowe to różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań a jego wartością podatkową. Różnicami przejściowymi są:

- a) dodatnie różnice przejściowe, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona; lub
- b) ujemne różnice przejściowe, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona.

Zobowiązania warunkowe i pozostałe zobowiązania pozabilansowe

Informacja o zobowiązaniach warunkowych ujawniana jest wyłącznie w części sprawozdania finansowego obejmującej dodatkowe informacje i objaśnienia.

Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

W przychodach operacyjnych prezentowany jest efekt wyceny transakcji walutowych zabezpieczających długoterminowe kontrakty zawarte w walucie obcej.



Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty ujmuje się w rachunku zysków i strat na podstawie bezpośredniego związku pomiędzy poniesionymi kosztami, a osiągnięciem konkretnych przychodów, tzn. stosując zasadę współmierności, poprzez rachunek rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych.

Pozostałe przychody operacyjne oraz pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne nie są związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą jednostki i nie dotyczą podstawowego zakresu jej działania, ale występują jako pośredni efekt podejmowanych czynności.

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Kursem obowiązującym na dzień zawarcia transakcji jest średni kurs NBP ogłoszony w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym zawarcie transakcji.

Na każdy dzień bilansowy:

- wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu obowiązującego w tym dniu kursu zamknięcia, tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP,
- pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia transakcji oraz
- pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia ustalenia wartości godziwej.

Pieniężne aktywa i zobowiązania są to pozycje bilansowe, które będą otrzymane lub zapłacone w stałej lub dającej się ustalić kwocie pieniędzy. Do pieniężnych aktywów zalicza się m.in.: środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, zbywalne dłużne papiery wartościowe, należności z tytułu dostaw i usług, należności wekslowe i inne należności. Do pieniężnych zobowiązań zalicza się m.in. zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz inne zobowiązania, podatki i zobowiązania z tytułu podatków płaconych u źródła, pożyczki i kredyty, weksle do zapłacenia.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, które nie spełniają definicji pozycji pieniężnych są klasyfikowane jako pozycje niepieniężne. Do niepieniężnych aktywów zalicza się m.in.: czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, zapasy, zapłacone zaliczki na dostawy, inwestycje kapitałowe, udziały w jednostkach stowarzyszonych, środki trwałe, wartości niematerialne oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Do niepieniężnych zobowiązań zalicza się m.in. otrzymane zaliczki na dostawy, rozliczenia międzyokresowe przychodów (np. dotacje/darowizny) oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wszystkie składniki kapitału własnego, po wpłaceniu lub zakumulowaniu, stanowią pozycje niepieniężne.

Zapłacone lub otrzymane zaliczki są traktowane jako pozycje niepieniężne, jeśli są powiązane z określonymi zakupami lub sprzedażą, w innym przypadku są traktowane jako pozycje pieniężne.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, ujmuje się jako element zmian wartości godziwej. Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe zaklasyfikowane do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, ujmuje się w kapitale z wyceny w wartości godziwej.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego (tj. koszty, które obejmują odsetki oraz inne koszty poniesione przez jednostkę w związku z pożyczaniem środków pieniężnych) ujmowane są w kosztach okresu, którego dotyczą.

**Zarządzanie kapitałem**

Zarządzanie kapitałem ma na celu zachowanie zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak aby Spółka mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym zainteresowanym.

Efektywne wykorzystanie kapitału ustalane jest między innymi na podstawie:

- wskaźnika kapitału własnego obliczanego jako stosunek wartości netto aktywów rzeczowych (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne i prawne) do sumy bilansowej.
- wskaźnika stanowiącego stosunek zobowiązań finansowych do EBITDA. Zobowiązania finansowe oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

Zestawienie zmian w kapitale własnym powinno zawierać:

- zysk/stratę netto bieżącego okresu,
- szczegółowe pozycje przychodów (zysków) lub kosztów (strat) za dany okres, który zgodnie z wymaganiami poszczególnych standardów lub interpretacji są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym, oraz sumę takich pozycji,
- całkowite przychody (zyski) i koszty (straty) za okres (suma dwóch powyższych pozycji) przypadające na rzecz akcjonariuszy oraz udziały mniejszości (w przypadku skonsolidowanego sprawozdania),
- wpływ zmian zasad rachunkowości i korekt błędów,

Jednostka prezentuje w zestawieniu zmian w kapitale własnym bądź w dodatkowych informacjach i objaśnieniach:

- kwoty transakcji z akcjonariuszami lub udziałowcami działającymi w ramach uprawnień posiadaczy kapitału własnego, wykazując oddzielnie kwoty im wypłacone,
- saldo zysków zatrzymanych (niepodzielonego wyniku finansowego) na początek okresu i na dzień bilansowy oraz zmiany w ciągu roku,
- uzgodnienie wartości bilansowej każdej kategorii wniesionego kapitału własnego oraz wszystkich kapitałów rezerwowych na początek i na koniec okresu wraz z oddzielnym ujawnieniem każdej zmiany stanu.

VIII. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

IX. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.


X. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH
1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2019 - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019 roku	51 155	357 779	230 380	639 314
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	35 872	35 872
- nabycia środków trwałych	0	0	31 945	31 945
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	3 927	3 927
Zmniejszenia, z tytułu:	0	187 685	47 110	234 795
- korekta błędu prezentacyjnego	0	3 927	8 707	12 634
- wyłączenie danych z konsolidacji	0	183 758	11 143	194 901
- likwidacja środka trwałego	0	0	27 260	27 260
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019 roku	51 155	170 094	219 142	440 391
Umorzenie na dzień 1.01.2019 roku	1 279	317 817	42 321	361 417
Zwiększenia, z tytułu:	5 115	10 992	57 174	73 281
- amortyzacji okresu	5 115	10 992	43 102	59 209
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	14 072	14 072
Zmniejszenia, z tytułu:	0	180 876	47 110	227 986
- korekta błędu prezentacyjnego	0	14 071	8 707	22 778
- wyłączenie danych z konsolidacji	0	166 805	11 143	177 948
- likwidacja środka trwałego	0	0	27 260	27 260
Umorzenie na dzień 31.12.2019 roku	6 394	147 933	52 385	206 712
Odpisy aktualizujące na 1.01.2019 roku	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na 31.12.2019 roku	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	49 876	39 962	188 059	277 897
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	44 761	22 161	166 757	233 679

2. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku REINO Capital objęła udziały w spółce Ten Office Sp. z o.o. oraz Projekt GN 54 Sp. z o.o., które są przeznaczone do sprzedaży w kolejnym roku.

3. Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2019-31.12.2019 r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne.



4. Zmiany wartości firmy za okres 01.01.2019-31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	943 076	11 007 992	11 951 068
Cena nabycia	42 429 594	17 922 658	60 352 252
Wartość firmy	41 486 518	6 914 666	48 401 184

Wartość firmy powstała wyniku różnicy pomiędzy ceną nabycia udziałów REINO Partners Sp. z o.o. oraz akcji REINO Dywidenda Plus S.A. wniesionych do Spółki dominującej w formie aportu, a wartością aktywów netto na dzień nabycia obu jednostek zależnych. Wartość firmy wynikająca z aportu udziałów REINO Partners wykazano w kwocie 41 486 tys. zł, natomiast wartość firmy powstała w, po wniesieniu 100 akcji tej spółki wyniosła 6 915 tys. zł.

Na potrzeby sporządzenia Sprawozdania przeprowadzono test na utratę wartości aktywów.

REINO Partners jest spółką, której podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Zdecydowaną większość przychodów REINO Partners stanowi wynagrodzenie z umów za zarządzanie aktywami funduszy (fund management fee) lub tożsamy z nimi umów o doradztwo przy zarządzaniu, a także umów o zarządzanie aktywami spółek celowych (asset management). Spółka również czerpie przychody z doradztwa polegającego na przedstawianiu (pozyskaniu) nieruchomości jako celu inwestycyjnego (z zakresem usług obejmującym ustalenie warunków nabycia nieruchomości ze sprzedającym oraz przeprowadzenie badania due diligence, w szczególności komercyjnego, związanego z oceną umów najmu) oraz pozyskanie finansowania dłużnego (kredytu bankowego), zawierane ze spółką celową poprzez którą fundusz dokonuje inwestycji w daną nieruchomość (projekt deweloperski).

Obecny i docelowy model biznesowy związany jest w szczególności z tworzeniem i zarządzaniem funduszami działającymi w oparciu o dyrektywę AIFMD (ang. Alternative Investment Fund Managers Directive), oraz aktywami (nieruchomościami) będącymi przedmiotem inwestycji tych funduszy, a także spółkami celowymi wchodzącymi w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w celu nabycia nieruchomości.

Bezpośrednią konsekwencją przyjętej strategii rozwoju biznesu, będzie koncentracja REINO Partners na wehikułach inwestycyjnych tworzonych w jurysdykcjach zagranicznych (głównie luksemburskiej) oraz z udziałem inwestorów międzynarodowych, w szczególności partnerów strategicznych, co stanowi tzw. core business działalności spółki.

Podstawą do przyjęcia takiej strategii jest brak sprzyjających działalności uregulowań prawnych i przedłużające się prace nad ustawą o polskich podmiotach typu REIT (ang. Real Estate Investment Trust) oraz opór polskich inwestorów instytucjonalnych przez inwestycją w w niepubliczne fundusze i spółki nieruchomościowe. Skupienie się na podmiotach działających za granicą umożliwi pozyskanie środków od inwestorów zapewniających powołanie funduszu w skali odpowiadającej standardom rynkom oraz ustawowym wymogom.

W latach 2020 – 24 Spółka zamierza skoncentrować swoją działalność na rozwijaniu strategicznego partnerstwa z następującymi podmiotami i w opisanym poniżej zakresie:

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



Doprowadzenie do sfinalizowania strategicznej współpracy z partnerami wraz z realizowaną równoległe i w powiązaniu transakcją przejęcia Grupy BUMA, stanowią kluczowy moment w rozwoju Spółki i całej Grupy Kapitałowej), który zgodnie z prezentowanymi wcześniej zamierzeniami, pozwoli na skokowy i wieloletni wzrost skali działalności i osiągniętych wyników finansowych.

W 2019 roku doszło do utworzenia Funduszu w pełni współkontrolowanego przez Grupę Kapitałową REINO Capital oraz Grupę RF CorVal, REINO RF CEE Real Estate. Fundusz działa na prawie luksemburskim, jako firma inwestycyjna ze zmiennym kapitałem oraz zarezerwowany alternatywny fundusz inwestycyjny.

Zgodnie z celem określonym wspólnie w zawartych dokumentach, docelowa wielkość funduszu mierzona wartością zarządzanych aktywów ma być nie niższa niż 750 mln EUR. Fundusz został powołany w szczególności na potrzeby nabycia aktywów przejmowanego wspólnie holdingu nieruchomościowego BUMA.

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

W ramach funduszu luksemburskiego zostały lub zostaną uruchomione trzy subfundusze, których strategie inwestycyjne wynikają zarówno z zainteresowania podmiotów tworzących partnerstwo strategiczne, jak i struktury portfela nieruchomości Grupy BUMA, które zostaną nabyte przez fundusz.

Stopień zawansowania prac na powołaniem nowych struktur inwestycyjnych a także planowana wielkość poszczególnych wehikułów oraz parametry przyjęte do prognozowania poziomu poszczególnych składników wynagrodzenia (przychodów) i przepływów finansowych, odpowiadające w pełni poziomom rynkowym charakterystycznym dla tego typu funduszy i projektów, pozwala zakładać, że plan finansowy oraz wynikające z niego 5-letnie przepływy finansowe są realne i możliwe do zrealizowania.

Przeprowadzony test nie wykazał, iż nastąpiła utrata wartości 644 udziałów prezentowanych w sprawozdaniu finansowym REINO Capital SA.

W odniesieniu do REINO Dywidenda Plus SA, w grudniu 2019 roku doszło do transakcji nabycia przez fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF spółek wchodzących w skład struktury inwestycyjnej Malta House. W ramach przeprowadzonej transakcji REINO Dywidenda Plus S.A. wniosła aportem wszystkie posiadane udziały oraz wierzytelności związane z inwestycją w tej nieruchomości. w zamian za 250 214,947 akcji Funduszu o łącznej wartości nominalnej 2 502 149,47 EUR, stanowiącym aktualnie 7,9% łącznej akcji Funduszu.

W związku z powyższym, Spółka w ramach transakcji utrzymała możliwość uczestniczenia premii wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości Malta House. Dodatkowo, co niezwykle istotne, zamiana udziałów w strukturze celowej na udziały w Funduszu, umożliwiła RDPSA proporcjonalne partycypowanie w zyskach z inwestycji w kolejne aktywa (m.in. nieruchomości komercyjne Grupy BUMA), które wiążą się z istotnie wyższymi oczekiwanymi stopami zwrotu. Równocześnie, taka zamiana, poprzez dywersyfikację portfela, istotnie ogranicza ryzyko inwestycyjne związane z aktywami spółki.

W związku z powyższym, RDPSA będzie kontynuowała działalność jako spółka zależna (celowa), poprzez którą Grupa Kapitałowa REINO Capital będzie uczestniczyła w wehikułach inwestycyjnych, w szczególności funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, o strategiach dywidendowych. Dla ograniczenia kosztów, RDPSA zmieni formę prawną na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że przeprowadzony test nie wykazał, iż nastąpiła utrata wartości 171 500 akcji REINO Dywidenda Plus S.A. prezentowanych w sprawozdaniu finansowym REINO Capital SA.

Test na utratę wartości firmy

W związku z wymogiem MSR 36 Grupa przeprowadziła test utraty wartości firmy.

W teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2019 przy określaniu wartości godziwej udziałów REINO Partners Sp. z o.o. i akcji REINO Dywidenda Plus SA (zidentyfikowane jako ośrodki wypracowujące środki pieniężne – CPU) Grupa wykorzystała metodę zdyskontowanych przepływów finansowych (DCF) w wycenie udziałów REINO Partners, natomiast w przypadku REINO Dywidenda Plus akcje wyceniono metodą dochodową.

**REINO Partners Sp. z o.o.***Istotne założenia testu na utratę wartości firmy*

REINO Partners jest spółką, której podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Obecny i docelowy model biznesowy związany jest w szczególności z tworzeniem i zarządzaniem funduszami działającymi w oparciu o dyrektywę AIFMD (ang. Alternative Investment Fund Managers Directive), zarówno w jurysdykcji polskiej, jak i zagranicznej, oraz aktywami (nieruchomościami) będącymi przedmiotem inwestycji tych funduszy, a także spółkami celowymi wchodzącymi w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w celu nabycia nieruchomości.

Główne linie biznesowe to: doradztwo przy zarządzaniu funduszami, zarządzanie aktywami, usługi doradcze, w szczególności związane z pozyskiwaniem projektów i doradztwem transakcyjnym, a także pozyskiwaniem finansowania bankowego.

Plan finansowy na lata 2020 – 24 zakłada wygaszanie działalności polskich funduszy inwestycyjnych, dla których Spółka pełni rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, oraz koncentrację na rozwoju zagranicznych struktury inwestycyjnych: luksemburskiego funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, utworzonego i współkontrolowanego w ramach partnerstwa strategicznego z Grupą RF CorVal, oraz platformy inwestycyjnej Polish Logistics, utworzonej w ramach partnerstwa strategicznego z IO Asset Management, z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem. Celem tych przedsięwzięć jest osiągnięcie – w ciągu pierwszych 12 miesięcy – skali aktywów pod zarządem na poziomie 1 mld EUR.

Dodatkowo, istotnym założeniem jest sfinalizowanie w połowie bieżącego roku wszystkich realizowanych transakcji nabycia nieruchomości, będących przedmiotem inwestycji wspomnianych powyżej struktur inwestycyjnych, dla których w okresie poprzedzającym zostały zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

Po sfinalizowaniu realizowanych transakcji, łączna wartość aktywów pod zarządem, będących sumą wartości nieruchomości oraz budżetów planowanych przedsięwzięć deweloperskich na nabywanym banku ziemi, wyniesie ok. 750 mln EUR.

W przypadku każdej z opisanych powyżej struktur inwestycyjnych, przyjmując konserwatywne podejście, zakłada się łącznie trzy podniesienia do wartości docelowych stanowiących mniej więcej podwojenie wartości wynikającej z realizowanych transakcji i brak jakichkolwiek kolejnych podniesień lub powoływania nowych (dodatkowych) funduszy aż do końca 2024 roku.

Wartość Spółki została oszacowana z zastosowaniem konserwatywnego podejścia do określenia stopy dyskontowej oraz z uwzględnieniem wartości rezydualnej przy założeniu braku wzrostu wyników po okresie zakładanych projekcji wyników finansowych (długoterminowa stopa wzrostu przepływów finansowych na poziomie 0%).

Przepływy Finansowe

Przepływy finansowe w perspektywie najbliższych 5 lat zastosowane w modelu bazują na planach finansowych na lata 2020-2024 oraz założeniach dotyczących rozwoju planowanej działalności Spółek i Grupy a także założeniach sytuacji gospodarczej na rynku nieruchomości w planowanym okresie.

Przy czym:

- w zakresie przychodów, planowane przepływy wynikają z założeń dotyczących nabywania aktywów przez istniejące struktury inwestycyjne, zarówno w ramach realizowanych, jak i przyszłych transakcji, ustalone stawki wynagrodzenia stałego i jednorazowego, a także udział REINO Partners w przychodach z opłat za doradztwo przy zarządzaniu oraz zarządzanie aktywami, poprzez spółki z partnerami strategicznymi, REINO RF AM Ltd., REINO RF Advisors Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., w proporcji wynikającej z udziału w poszczególnych spółkach oraz powiązanych umów (50 – 70%),
- w zakresie kosztów zespołu stanowiących najistotniejszy składnik kosztów operacyjnych Spółki, plan i przyszły wzrost jest ściśle związany ze wzrostem skali zarządzanych funduszy i aktywów, przy czym założenia oparto na dotychczasowych doświadczeniach Spółki oraz obserwacji zespołów z innych spółek tego typu, w szczególności zagranicznych podmiotów zarządzających funduszami nieruchomości komercyjnych,
- wszystkie pozostałe pozycje kosztowe zostały zaprognozowane ostrożnościowo na poziomie wynikającym z danym historycznym, obowiązujących umów oraz z zachowaniem proporcji wynikającej z planowanego wzrostu skali działalności,



- wskaźnik wzrostu kosztów w kolejnych okresach został założony na poziomie istotnie wyższym od prognozowanej inflacji, uwzględniającym wzrost skali zarządzanych funduszy i aktywów
- uwzględniono wydatki inwestycyjne niezbędne do poniesienia w celu zapewnienia bieżącego stopnia oczekiwanych korzyści ekonomicznych (w szczególności w zakresie wzrostu poziomu wynagrodzeń)

Łączna bieżąca wartość przepływów z lat 2020 – 24, określona z zastosowaniem opisanej poniżej stopy dyskontowej, z uwzględnieniem wartości rezydualnej wynosi 100,6 mln zł., z czego proporcjonalnie do liczny posiadanych udziałów na REINO Capital przypada 50,3 mln zł.

Stopa dyskonta

Do kalkulacji zdyskontowanych przepływów pieniężnych Grupa wykorzystała stopę dyskonta opartą o średni ważony koszt kapitału (WACC) dla porównywalnych spółek notowanych na GPW o zbliżonym profilu działalności (zarządzanie funduszami i aktywami).

W ocenie Zarządu, niepewność związana z realizacją założonego planu powinna być uwzględniona w premii za ryzyko stanowiącej najistotniejszy składnik stopy procentowej (kosztu kapitału), którą dyskontowane są przyszłe wolne przepływy finansowe.

Przyjęto, że w związku z zaawansowaniem kluczowych projektów, ryzyko osiągnięcia zakładanych przepływów finansowych jest istotnie niższe niż w roku ubiegłym. Z drugiej strony, uwzględniono nowy czynnik ryzyka, związany z pandemią COVID-19.

W związku z powyższym, na potrzeby wyceny przyjęto stopę dyskontową na poziomie 18,42%, co należy uznać za wysoki poziom odzwierciedlający niezwykle konserwatywne podejście.

Wynik testu na utratę wartości

Wartość odzyskiwalna CGU, ustalona na podstawie wyliczeń wartości użytkowej, przewyższa wartość bilansową, stąd nie rozpoznano odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy.

Ze względu na fakt, iż wycena ta oparta jest w dużej mierze o przewidywane wyniki operacyjne i finansowe, dodatkowo uzależnione od prognoz dotyczących rozwoju rynku, Grupa wskazuje na nieodłączną niepewność związaną z realizacją tych prognoz.

Analiza wrażliwości

W ramach analizy wrażliwości zbadano wynik testu przy założeniu, że wzrost skali biznesu ograniczy się do realizowanych obecnie projektów, co w szczególności oznacza brak kolejnych podniesień funduszu i transakcji w kolejnych latach. Przy zachowaniu odpowiednio obniżonej stopy dyskontowej, potwierdzono pozytywny wynik testu.

REINO Dywidenda Plus SA

Istotne założenia testu na utratę wartości firmy

W związku z realizacją kluczowych projektów, w tym tworzeniem luksemburskiego funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF (dalej jako „Fundusz”), dokonano istotnej zmiany w zakresie aktywów Spółki, których głównym składnikiem były dotychczas udziały i wierzytelności związane ze strukturą celową nieruchomości Malta House.

Malta House stała się pierwszym celem inwestycyjnym Funduszu. W ramach transakcji nabycia nieruchomości, udziały w strukturze celowej należące do Spółki zostały, wraz z powiązaną wierzytelnością, wniesione aportem, w zamian za akcje Funduszu.

Transakcja została sfinalizowana 20 grudnia 2019 roku. W jej ramach, RDPSA wniosła aportem udziały i wierzytelności związane ze strukturą celową Malta House, w zamian za 250 214,947 akcji Funduszu o łącznej wartości nominalnej 2 502 149,47 EUR, stanowiącym aktualnie 7,9% łącznej akcji Funduszu.

W związku z powyższym, w ramach transakcji, Spółka nie skonsumowała zakładanej w pierwotnej wycenie premii wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości. Równocześnie, nie straciła możliwości uczestniczenia w tej premii, tyle, że możliwość ta będzie zrealizowana poprzez udziały w Funduszu.

Dodatkowo, co niezwykle istotne, zamiana udziałów w strukturze celowej na udziały w Funduszu, umożliwiła Spółce proporcjonalne partycypowanie w zyskach z inwestycji w kolejne aktywa, w tym nieruchomości komercyjne Grupy BUMA. Równocześnie, taka zamiana, poprzez dywersyfikację portfela, istotnie ogranicza ryzyko inwestycyjne.


Przepływy Finansowe

W analizie przepływów wzięto pod uwagę aktualny model finansowy Funduszu uwzględniający realizowane transakcje i przychody ze sprzedaży poszczególnych nieruchomości z zakładaną stopą zwrotu (IRR).

Wynik testu na utratę wartości

Zachowując porównywalność metodologiczną i przepływy z modelu finansowego Funduszu, wartość udziałów Spółki w Funduszu określono na 4 085 698,74 EUR, co przy kursie PLN/EUR na poziomie 4,3 daje łączną wartość 17 568 504,60 zł.

Wartość odzyskiwalna CGU, ustalona na podstawie wyliczeń wartości użytkowej, przewyższa wartość bilansową, stąd nie rozpoznano odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy.

Ze względu na fakt, iż wycena ta oparta jest w dużej mierze o przewidywane wyniki na inwestycjach Funduszu, dodatkowo uzależnione od prognoz dotyczących rozwoju rynku, Grupa wskazuje na nieodłączną niepewność związaną z realizacją tych prognoz.

Zestawienie końcowe (wartości w zł)

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Wartość odzyskiwalna	Nadwyżka wartości odzyskiwalnej nad wartością firmy	Utrata wartości?
REINO Partners	41 486 518	50 324 691	8 838 173	Nie
REINO Dywidenda Plus	6 914 666	17 568 505	10 653 839	Nie

5. Aktywa finansowe w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane wyceniane metodą praw własności

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
REINO RF CEE Real Estate S.C.A, SICAV-RAiF	13 348 888	0
REINO RF ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI	50 000	0
REINO IO LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	31 050	0
REIN RF Management SARL (dawniej REINO Capital Management SARL)	25 903	0
REINO IO Co Invest LLP	489	0
REINO RF AM Ltd	4	0
Udziały Reino Dywidenda 2 Sp. z o.o.	0	304
Udziały RD2 Investment SARL Luxemburg	0	5 151
Udziały RD3 Investment SARL Luxemburg	0	-15 207
Udziały RD2 Investment SARL SCSP Luxemburg	0	1 024 846
Udziały RD3 Investment SARL SCSP Luxemburg	0	2 751
Udziały REINO Suppcos (dawniej Projekt V) Sp z o.o.	0	9
Suma	13 456 334	1 017 853

Aktywa finansowe w jednostki inne wyceniane według ceny nabycia

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
REINO developerski FIZ	61 283	0
RDMH Property SCSP	111	0
Suma	61 394	0



6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Należności krótkoterminowe	735 918	1 337 957
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	0	37 182
Należności krótkoterminowe netto	735 918	1 300 775

Struktura należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Należności krótkoterminowe brutto, w tym:	735 918	1 337 957
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	253 682	43 495
Należności pozostałe brutto, w tym:	482 236	1 294 462
Należności handlowe	429 839	1 238 157
Należności pozostałe	52 397	56 305
Odpis aktualizujący wartość należności, w tym:	0	37 182
Odpis na należności handlowe	0	37 182
Odpis na należności z tytułu sprzedaży akcji	0	0
Należności krótkoterminowe netto	735 918	1 300 775
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych netto	253 682	43 495
Należności pozostałe netto, w tym:	482 236	1 257 280
Należności handlowe	429 839	1 200 975
Należności pozostałe	52 397	56 305

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek okresu.	37 182	19 572 105
Zwiększenia, w tym:	0	37 182
Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0	37 182
Zakwalifikowanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych	0	0
Zwiększenie odpisów aktualizujących należności na sprzedaż akcji	0	0
Zmniejszenia, w tym:	-37 182	-19 572 105
Wylączenie z konsolidacji podmiotu postawionego w stan likwidacji	-37 182	-19 572 105
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec okresu.	0	37 182

7. Aktywa finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	692 311	0
Depozyt notarialny	2 129 250	0
Inne	75 745	0
Aktywa finansowe	2 897 306	0

Struktura należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki udzielone Poligo Capital Sp. z o.o.	691 811	0
Pożyczka udzielona RD 50 Sp. z o.o. Sp.k.	500	0
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	692 311	0


Struktura zapadalności pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 31.12.2019	Odsetki naliczone i niezapłacone na 31.12.2019	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	93	4%	20.12.2019	20.12.2020
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	5 576	4%	26.07.2019	26.07.2020
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	142	4%	17.04.2019	17.04.2020
Pożyczka udzielona RD 50 Sp. z o.o. Sp.k.	500	0	4%	20.12.2019	30.12.2020
Należności krótkoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	686 500	5 811			

Depozyt notarialny

Spółka, wraz z RF Corval International Holdings Limited, zawarła 19 lipca 2019 r. list intencyjny z Giovanni Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie dotyczący potencjalnego nabycia szeregu spółek i nieruchomości z tak zwanej grupy BUMA. Zgodnie z listem intencyjnym kupujący będą zobowiązani dokonać zapłaty kary umownej w kwocie 1 000 000 EUR, a kwota 1 000 000 EUR zostanie zdeponowana przez kupujących u notariusza jako zabezpieczenie. Depozyt został wpłacony w kwocie 500 000 EUR przez każdego kupującego.

Sprzedający zażąda zapłaty ww. kary umownej w sytuacji gdy nie dojdzie do zawarcia Umowy Przedwstępnej w Okresie Wyłączości lub gdy nie dojdzie do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie wskazanym w Umowie Przedwstępnej, w każdym przypadku z przyczyn leżących po stronie kupujących.

Na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zaistniały okoliczności wskazujące na konieczność zapłaty wyżej opisanej kary umownej.

Ryzyko otrzymania spłaty pożyczki udzielonej Poligo - REINO

W 2019 roku Grupa udzieliła Poligo Capital Sp. z o.o. pożyczek w łącznej kwocie 686 000 zł. Wszystkie ww. pożyczki oprocentowane są 4% w skali roku. Wg. stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie upłynął termin ich zapadalności. W związku z tym iż spółka Poligo Capital Sp. z o.o. wykazuje na dzień 31.12.2019 ujemne kapitały istniejące ryzyko nie otrzymania spłaty ww. pożyczek w terminie ich wymagalności. Spółki Grupy monitorują spłaty udzielonych pożyczek. Na dzień bilansowy nie zaistniały okoliczności wymagające dokonywania odpisu na niespłacone pożyczki.

8. Środki pieniężne

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 314 032	1 161 433
Środki pieniężne	1 314 032	1 161 433

9. Kapitały

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał podstawowy	31 077 440	31 077 440
Kapitał zapasowy	29 794 131	34 500 084
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 810 000	0
Strata z lat poprzednich	-1 060 827	-5 603 162
Zysk (strata) netto	-1 280 747	-115 760
Kapitał własny	64 339 997	59 858 602



Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2019

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,80	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,80	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,80	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,80	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,80	8 780 800	aport	31.12.2018
Razem			38 846 800	0,80	31 077 440		

Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2018

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,80	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,80	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,80	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,80	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,80	8 780 800	aport	31.12.2018
Razem			38 846 800	0,80	31 077 440		

W dniu 23 stycznia 2020 Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 10 czerwca 2019 r.

Podwyższenie kapitału odbyło się na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 2019 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G, jak również oświadczenia Zarządu Spółki złożonego w trybie art. 310 § 2 i § 4 w związku z art. 431 § 7 oraz art. 441 § 2 pkt 5 Kodeksu spółek handlowych, złożonego dnia 10 grudnia 2019 r. w wyniku dojścia do skutku emisji akcji serii G.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 31.077.440,00 zł do kwoty 33.982.440,00, w drodze emisji 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Aktualna wysokość kapitału zakładowego wynosi zatem: 33.982.440,00 zł. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 42.478.050 głosów.

10. Struktura zobowiązań krótkoterminowych (innych niż z tytułu kredytów i pożyczek)

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	968 996	436 439
Z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń	228 011	438 562
Z tytułu wynagrodzeń	39 836	39 837
Inne	68 936	28 400
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	341 525	0
Zobowiązania krótkoterminowe netto	1 647 304	943 239

11. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczka	1 272 501	0


Struktura zapadalności pożyczek otrzymanych

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 31.12.2019	Odsetki naliczone i niezapłacone na 31.12.2019	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty kredytu
Pożyczka (300 000 EUR)	1 272 501	0	26.07.2019	26.07.2022

12. Odroczonego podatek dochodowy

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Aktywo na podatek odroczone powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2019
Rezerwa na badanie sprawozdań	22 500	55 000	87 500	77 500	65 000
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	753 871	1 389	373	755 260	-753 498
Odpisy aktualizujące należność	23 096	0	0	23 096	-23 096
Rezerwa na usługi	6 200	22 000	0	28 200	-6 200
Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezpiec. Społ.	0	24 345	72 729	24 345	72 729
Wycena pozycji walutowych	859 652	5	0	859 657	-859 652
Wycena pozycji walutowych - CIT 9%			6 800	0	6 800
Wycena IRS	146 588	0	0	146 588	-146 588
Przychody opodatkowane w przyszłych okresach	43 030	0	0	43 030	-43 030
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości - CIT 19%	0	474 149	1 477	474 149	1 477
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości - CIT 9%	0	0	2 425 314	0	2 425 314
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0	1 340 876	0	1 340 876
Suma różnic przejściowych	1 854 937	576 888	3 935 069	2 431 825	2 080 132
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	-	9%	9%	9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	352 438	109 609	354 304	462 047	1 866
DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Rezerwa na podatek odroczone powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2019
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	780 091	19 888,0	0	799 979	-780 091
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	0,0	6 045		6 045
Wycena nieruchomości	2 848 025	0	0	2 848 025	-2 848 025
Niezafakturowane przychody	133 242	0	0	133 242	-133 242
Wycena pozycji walutowych	382 585	0	5 905	382 585	-376 680
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0	1 304 134	0	1 304 134
Suma różnic przejściowych	4 143 943	19 888	1 316 084	4 163 831,0	-2 827 859
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	-	9%	9%	9%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	787 349	3 779	118 448	791 128	-668 901


Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana	1 866	109 609
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	668 901	-3 779
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	670 767	146 732
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	-281 096	-281 096
Aktywo/Rezerwa na podatek odroczonego powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	-434 911	-434 911
Korekta podatku odroczonego dotycząca spółki postawionej w stan likwidacji	40 904	0
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-4 336	-569 275

Zarząd Spółki dominującej rozważał kwestię ujęcia podatku odroczonego dotyczącego aktywów finansowych uzyskanych

w drodze aportu na pokrycie emisji akcji E i F. Po analizie Zarząd zdecydował o nie ujmowaniu w sprawozdaniu finansowym podatku odroczonego od potencjalnego zysku podatkowego na zbyciu w/w aktywów finansowych. Decyzja Zarządu została oparta na następujących przesłankach:

- w przypadku sprzedaży w najbliższych czterech latach Spółka mogłaby wykorzystać stratę z transakcji sprzedaży udziałów Graviton 1 Sp. z o.o. ze stratą 27 mln zł.
- udziały w REINO Partners, głównym aktywie finansowym, są o absolutnie strategicznym znaczeniu dla Grupy Kapitałowej REINO Capital. Nie są inwestycją kapitałową i w żadnym scenariuszu, zarówno krótko, jak i długoterminowym nie są przeznaczone na sprzedaż. Jest zatem kontrola oraz brak zamiaru sprzedaży. Sprzedaż udziałów mogłaby nastąpić wyłącznie w sytuacji istotnej zmiany strategii Grupy wynikającej z istotnej zmiany właścicielskiej. Nawet sama zmiana właścicielska nie oznacza zmiany zamiarów co do udziałów REINO Partners.
- w przypadku REINO Dywidenda Plus SA w rzeczywistości mamy do czynienia ze spółką celową przez którą Grupa Kapitałowa uczestniczy kapitałowo w funduszu luksemburskim. Objęcie akcji funduszu nastąpiło w zamian za udziały w strukturze inwestycyjnej Malta House. Udziały w tym podmiocie należy traktować jako inwestycję o charakterze długoterminowym, na okres nie krótszy niż okres trwania funduszu.
- zapisy MSR 12.39, 12.44, wskazują, że nie rozpoznaje się zobowiązania z tytułu podatku odroczonego w przypadku udziałów w spółkach zależnych gdy - inwestor, Spółka dominująca REINO Capital SA może wykazać, że w najbliższej przyszłości nie nastąpi sprzedaż udziałów/ akcji spółki zależnej, co stanowi podstawę do nierozpoznawania zobowiązania z tytułu podatku odroczonego.

Bieżący podatek dochodowy

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	562 460	0
Podatek 19%	106 867	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	645 962	74 200
Podatek	58 137	14 098
łącznie podatek bieżący	165 004	14 098

13. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na badanie bilansu	87 500	55 000
Rezerwy na usługi księgowe	0	26 500
Rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	22 247
Rezerwa na pozostałe usługi	0	0
Przychody przyszłych okresów	48 185	48 308
Razem, w tym:	157 932	152 055
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	157 932	152 055



14. Rezerwy na koszty restrukturyzacji

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

15. Sprawy sądowe

W dniu 14 maja 2019 r. akcjonariusz Spółki 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").

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

W 2019 roku nie toczyły się inne postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek Grupy, a także nie były prowadzone postępowania przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

XI. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI, SALDA DOTYCZĄCE UMÓW

Zgodnie z MSSF 15 przychody z umów z klientami (przychody ze sprzedaży) są ujmowane w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

Wyszczególnienie	01.01 - 31.12.2019	01.01 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży	3 312 267	657 689
Pozostałe przychody operacyjne	110 746	58 643
Przychody finansowe	1 727 059	179 547
Suma przychodów ogółem	5 150 072	895 879

Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

Wyszczególnienie	01.01 - 31.12.2019
Zarządzanie oraz doradztwo przy zarządzaniu portfelem rynku nieruchomości funduszy inwestycyjnych	2 084 821
Analiza inwestycji	483 451
Podnajem biur	743 995
Suma przychodów ogółem	3 312 267

Grupa świadczy usługi z zakresu zarządzania lub doradztwo przy zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi (portfelem rynku nieruchomości funduszy inwestycyjnych) tzw. asset management.

Usługi te koncentrują się przede wszystkim na zwiększaniu wartości aktywów tj. nieruchomości komercyjnych poprzez aktywne zarządzanie.

W zakres świadczonych usług wchodzi między innymi:

- doradztwo w procesie nabywania/realizacji inwestycji,
- przygotowanie biznes planów prowadzących do zwiększania wartości poszczególnych aktywów,
- doradztwo przy tworzeniu budżetów operacyjnych i nakładów kapitałowych,
- systematyczne monitorowanie bieżącego działania operacyjnego (wliczając kontrolę nad zarządcą nieruchomości) i raportowanie,
- zarządzanie sytuacjami kryzysowymi,



- regularne przeglądy rynku mające prowadzić do wskazania optymalnego momentu wyjścia z inwestycji i osiągnięcia najwyższej ceny.

Usługi świadczone przez Grupę fakturowane są głównie z góry, z terminem płatności przypadającym na 14 - 30 dzień od daty wystawienia faktury.

Salda dotyczące umów z klientami

Wyszczególnienie	31.12.2019
Należności handlowe długo i krótkoterminowe	429 839
Aktywa z tytułu umów z klientami	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	178 317

Aktywa z tytułu umów z klientami rozpoznawane są w momencie gdy Grupa posiada prawo do otrzymania wynagrodzenia z tytułu spełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia, które na dzień bilansowy nie zostały jeszcze zafakturowane. Aktywa z tytułu umów z klientami stają się należnościami handlowymi, gdy prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe (w momencie zafakturowania).

Zobowiązania z tytułu umów z klientami stanowią otrzymane kaucje (zobowiązania długoterminowe) z tytułu umów najmu powierzchni biurowej.

XII. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa nie wyodrębnia wewnętrznych segmentów operacyjnych. Działalność traktowana jest przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

Zarząd Spółki dominującej nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty.

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

XIII. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W roku finansowym 2019, Spółka dominująca na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 10 czerwca 2019 r. przeprowadziła emisję akcji serii G. Emisja akcji miała charakter prywatny i była skierowana do wybranych przez Zarząd inwestorów.

Emisja akcji serii G została zamknięta 10 grudnia 2020 r.

W ramach subskrypcji zostało objętych 3.631.250 akcji serii G o wartości nominalnej 0,8 zł każda. Akcje były obejmowane po cenie emisyjnej 1,6 zł każda.

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

- 781.250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 150.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 1.031.250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 25.808.300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 10.976.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Poza powyższym Spółka nie przeprowadziła emisji ani nie prowadziła wykupu lub spłaty kapitałowych papierów wartościowych takich jak obligacje oraz inne instrumenty tego typu.

XIV. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Grupa nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.


Transakcje z jednostkami powiązаныmi i stowarzyszonymi na dzień 31.12.2019

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
POLIGO CAPITAL SP. Z O.O.	5 811	0	0	768 157
POLIGO SP. Z O.O.	0	0	61 500	0
RD WRC Sp. z o.o.	23 637	0	0	0
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SP. K.	359 303	35 617	0	1 422
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O.	24 000	0	0	2 460
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 2 SP. K.	263 271	0	0	26 745
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O.	24 000	0	0	7 380
REINO SuppCos SP. Z O.O.	7 200	0	0	0
PROJEKT J SP. Z O.O.	113 400	0	0	0
RD2 INVESTMENT SARL SCSP LUXEMBOURG	641 617	0	0	0
RNC Investment 2 Sp. z o.o.	0	0	320	0
REINO RF ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI	0	0	50 000	0
Reino RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF	0	0	0	16 847
RNC INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	0	0	0	5
REINO IO LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	0	0	0	20 000
REINO IO Co Invest LLP	0	0	489	0
REINO RF Investment SARL	563 073	0	0	5 056
RD 50 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA	0	0	0	500
RAZEM	2 025 312	35 617	112 309	848 572

Transakcje z jednostkami powiązаныmi i stowarzyszonymi na dzień 31.12.2018

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
POLIGO CAPITAL SP. Z O.O.		0	0	47 101
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SP. K.	4 000	0	0	4 920
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O.	2 000	0	0	2 460
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 2 SP. K.	21 904	0	0	26 958
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O.	2 000	0	0	2 460
PROJEKT V SP. Z O.O.	600	0	0	2 214
PROJEKT J SP. Z O.O.	501 488	0	0	616 830
CONCREA RADOŚLAW ŚWIĄTKOWSKI	0	45 000	55 350	0
RD2 INVESTMENT SARL SCSP LUXEMBOURG	36 618	0	0	9 872 073
RAZEM	568 610	45 000	55 350	10 575 016

XV. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIEU

Nie występują.

**XVI. STAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO**

Nie występują.

XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA DOKONANE W CIĄGU OKRESU 1.01.2019 – 31.12.2019

Spółka dominująca powoływała podmioty w celu budowania struktur inwestycyjnych wraz z partnerami strategicznymi, dedykowanych do obecnie prowadzonych projektów.

Partnerstwo z Grupą RF CorVal,

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

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

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

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

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

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

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

Spółki serwisowe i pozostałe spółki operacyjne Grupy BUMA zajmujące się generalnym wykonawstwem, utrzymaniem i serwisem, zarządzaniem nieruchomościami, a także podmioty świadczący usługi księgowo, obsługę marketingową i komercjalizacją a także zarządzaniem projektami deweloperskimi zostaną nabyte przez REINO SuppCos Sp. z o.o. (dawniej Projekt V Sp. z o.o.)



W wyniku przeniesienia udziałów tej spółki z REINO Partners do REINO Capital, Spółka dominująca posiada obecnie 100% udziałów w tej spółce,

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

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

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

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

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

W odniesieniu do RD WRC w grudniu 2019 wraz ze sprzedażą jedyne go aktywa tej spółki, tj. lokalu biurowego we Wrocławiu, podjęto uchwałę w sprawie likwidacji tej spółki.

Szczegółowo skład Grupy Kapitałowej opisany jest w punkcie VI i VII niniejszego sprawozdania.

XVIII. RYZYKO PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2019 roku nie ma potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw.

XIX. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM GRUPY

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą udzielone i otrzymane pożyczki oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania handlowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko kapitałowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółki Grupy Kapitałowej monitorują również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

**Ryzyko stopy procentowej**

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zawieranych umów pożyczek. Grupa ogranicza ryzyko poprzez stosowanie stałej stopy procentowej w przypadku udzielonych i otrzymanych pożyczek.

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny.

Aktualnie w spółce nie występuje sprzedaż w walutach, a zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje w dużej mierze z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez potencjalną możliwość korzystania z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu. Obecnie spółki Grupy nie korzystają z tych instrumentów.

Ryzyko kapitałowe

Ryzyko kapitałowe definiowane jest jako ryzyko niezapewnienia odpowiedniego poziomu i struktury funduszy własnych, w odniesieniu do skali prowadzonej przez Grupę działalności i ekspozycji na ryzyko, a tym samym niewystarczających do absorpcji strat nieoczekiwanych z uwzględnieniem planów rozwoju i sytuacji skrajnych.

Celem zarządzania ryzykiem kapitałowym jest więc zapewnienie odpowiedniego poziomu i struktury funduszy własnych, w odniesieniu do skali prowadzonej przez Grupę działalności oraz ekspozycji na ryzyko, z uwzględnieniem założeń oraz zaleceń i rekomendacji nadzorczych w zakresie adekwatności kapitałowej.

Ryzyko negatywnego wpływu pandemii Covid-19 na sprawozdanie finansowe

Spółka przeprowadziła analizę wpływu pandemii na jej działalność oraz ryzyk dla Spółki z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, Spółka przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa nie będą miały wpływu na wynik finansowy Spółki w okresie 2020 roku (lub umiarkowanie negatywny wpływ oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres).

Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla Spółki:

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

Panująca na rynkach finansowych niepewność powoduje, że Zarząd przyjmuje obecnie z dużym prawdopodobieństwem możliwość opóźnienia procesu pozyskiwania kapitału do tworzonych funduszy inwestycyjnych oraz procesu przejmowania spółek i aktywów Grupy BUMA. Nie powinno to jednakże znacząco



wpłynąć na realizację strategii rozwoju biznesu. Wszelkie procesy związane zarządzanymi i przejmowanymi aktywami przebiegają dotychczas zgodnie z pierwotnym planem lub co najwyżej niewielkim opóźnieniem.

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

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

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań

Grupa klasyfikuje wyceny wartości godziwej posługując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2),
- oraz dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3).

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Wartość godziwą udziałów REINO Partners Sp. z o.o. ustalono metodą zdyskontowanych przepływów finansowych (DCF), natomiast w przypadku akcji spółki REINO Dywidenda Plus zastosowano metodę dochodową.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym w Grupie nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

XX. INFORMACJE O ZMIANACH SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. nie miały miejsca zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Grupy, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

XXI. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

XXII. WYNAGRODZENIA, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	60 000	37 000
Rada nadzorcza	144 000	42 600
Razem	204 000	79 600

**XXIII. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA**

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	55 000	55 000

XXIV. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**POZYSKANIE KLUCZOWEGO INWESTORA DO REALIZACJI PIERWSZEGO PROJEKTU INWESTYCYJNEGO W RAMACH PLATFORMY LOGISTYCZNEJ I PARTNERSTWA STRATEGICZNEGO NA RYNKU MAGAZYNOWYM**

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

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

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

Zgodnie z biznesplanem pierwszego projektu, inwestycja Spółki obejmuje wkład pieniężny w kwocie ok. 212 000 EUR. Umowa przewiduje obowiązek dokonywania dalszych wpłat na poczet kolejnych inwestycji realizowanych przez POLISH LOGISTICS (UK) LLP oraz szereg obowiązków leżących po stronie współników, których niewykonanie zagrożone jest utratą prawa głosu lub obowiązkiem odsprzedaży udziału spółkowego albo zwrotem wypłat dokonanych na poczet zysku. W skrajnych przypadkach może to skutkować utratą przez Emitenta zaangażowanego kapitału.

W ocenie REINO Capital, spółki Grupy Kapitałowej zaangażowane w realizację działań związanych z inwestycją posiadają wiedzę i kompetencje niezbędne do ograniczenia czynników ryzyka związanych z zawarciem umowy. W kontekście czynników ryzyka związanych z opisanymi powyżej umowami oraz platformą rynku magazynowego, kluczowe znaczenie ma również możliwość skorzystania z doświadczeń i kompetencji IO Asset Management, zarówno w odniesieniu do zarządzania aktywami na rynku magazynowym (w którym partner strategiczny się specjalizuje), jak i współpracy z tak prestiżowym i wymagającym inwestorem jak Grosvenor, który przez wiele lat inwestował w projekty inwestycyjne zarządzane przez IO Asset Management na rynku brytyjskim.

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

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

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

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

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

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

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

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

W ocenie Zarządu, zawarcie umowy pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej, w szczególności w ramach przychodów związanych ze świadczeniem usług w zakresie zarządzania aktywami (asset management) co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

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

W dniu 31 stycznia 2020 r. zawarte zostały przedwstępne umowy nabycia centrum logistycznego (dalej „Centrum”), położonego w strategicznej lokalizacji, w pobliżu głównych krajowych szlaków komunikacyjnych. W skład Centrum wchodzi nieruchomości, na których znajdują się hale magazynowe o powierzchni ponad 100.000 m.kw. W ramach inwestycji realizowanej obecnie przez sprzedających planowane jest wybudowanie dalszych obiektów magazynowych. Ostateczna powierzchnia najmu Centrum może wynieść ponad 400.000 m.kw.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

ZAWARCIE UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH NABYCIA NIERUCHOMOŚCI GRUPY BUMA

W dniu 14 lutego 2020 r., luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate S.C.A. SICAV-RAIF („Fundusz”), utworzony w ramach strategicznej współpracy Emitenta i Grupy RF CorVal, zawarł przedwstępne umowy nabycia łącznie dziesięciu nieruchomości należących do Grupy BUMA.

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

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

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

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

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

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

Umowy przedwstępne przewidują, że zawarcie umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości będzie uzależnione od zawarcia umów przenoszących udziały w spółkach wchodzących w skład holdingu. Umowy przedwstępne zawarte zostały pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Fundusz zgody banków kredytuujących spółki celowe na nabycie udziałów (standardowa w takich sytuacjach procedura „change of control”) oraz na przeniesienie na kupujących praw z obligacji oraz z tytułu pożyczek wewnętrznych udzielonych w ramach Grupy BUMA i zwolnienie ustanowionych przez sprzedających zabezpieczeń. Wszystkie powyższe warunki mają charakter standardowy dla tego typu umów.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Przedmiot transakcji obejmuje udziały w następujących spółkach: BUMA Contractor 1 Sp. z o.o. (generalny wykonawca), FM Solutions Sp. z o.o. (facility manager), BUMA Service Sp. z o.o. (property manager) wraz ze spółką zależną BUMA Centrum Sp. z o.o. (podmiot świadczący usługi księgowe), BUMA Nieruchomości 1 Sp. z o.o. (marketing i komercjalizacja) oraz BUMA Sp. z o.o. (project manager w projektach deweloperskich).

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

Umowy przedwstępne przewidują, że zawarcie umów przyrzeczonych nabycia spółek operacyjnych będzie uzależnione od zawarcia umów przenoszących udziały w spółkach celowych oraz własność nieruchomości, wynikających z umów przedwstępnych. Umowy przedwstępne zawarte zostały pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Kupujących zgody banku kredytującego spółki operacyjne na nabycie udziałów (standardowa w takich sytuacjach procedura „change of control”).

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

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

Łączna cena za udziały nabywanych spółek została ustalona w kwocie 13 640 000 EUR co stanowi równowartość aktywów netto nabywanych spółek w uzgodnionej formule. Zgodnie z mechanizmem ustalenia ceny, odpowiada ona wartości gotówki posiadanej przez spółki, powiększonej o wartości należności netto (należności pomniejszone o zobowiązania). Innymi słowy, cena odpowiada wartości gotówki na rachunkach oraz saldzie należności, pomniejszonym o zobowiązania, które w normalnym cyklu handlowym zamieniają się na gotówkę, co upoważnia je do traktowania jak zamiennik gotówki.



Łączna cena może wzrosnąć w przypadku zwiększenia salda gotówki i należności netto na dzień zamknięcia transakcji. REINO będzie zobowiązane do zapłaty 50% ceny, o której mowa powyżej. Inwestycja zostanie sfinansowana ze środków pozyskanych przez Emitenta.

Łączne średnioroczne przychody nabywanych spółek kształtowały się w ostatnich latach na poziomie ok. 300 mln zł. Zgodnie z założeniami biznesowymi oraz jak najlepszą wiedzę o pozostałych okolicznościach i ustaleniach biznesowych, przejmowane spółki będą świadczyły usługi dla spółek celowych wchodzących w skład funduszy i wehikułów inwestycyjnych, tworzonych z udziałem Grupy Kapitałowej. W przypadku REINO RF CEE Real Estate Fund oraz banku ziemi nabywanego od Grupy BUMA oznacza to kontrakty realizowane w okresie przynajmniej 3 lat.

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

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

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

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

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

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

PODJĘCIE UCHWAŁY WS. PODWYŻSZENIA KAPITAŁU

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

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

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

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

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

PANDEMIA COVID-19

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

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

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

Spółka przeprowadziła analizę wpływu pandemii na jej działalność oraz ryzyk dla Grupy z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, Grupa przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa nie będą miały wpływu na wynik



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

Jak dotychczas Spółka ani spółki Grupy Kapitałowej nie odczuwają wpływu epidemii w znaczący sposób. Charakterystyka działalności pozwala na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. Zostali oni wyposażeni w odpowiedni sprzęt i oprogramowanie, umożliwiające im pracę z domu, oraz poinstruowani, jakie środki prewencyjne powinni podejmować.

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

Warto zwrócić uwagę, że w portfelach aktywów należących do wehikułów z udziałem Grupy Kapitałowej, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej lub dla których spółki z Grupy Kapitałowej pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu, nie znajdują się centra handlowe, które są obecnie najbardziej narażone na utratę przychodów. Żaden z tych wehikułów nie jest też w procesie nabywania takich nieruchomości.

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

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

Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla Grupy:

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

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

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

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

Panująca na rynkach finansowych niepewność powoduje, że Zarząd przyjmuje obecnie z dużym prawdopodobieństwem możliwość opóźnienia procesu pozyskiwania kapitału do tworzonych funduszy inwestycyjnych oraz procesu przejmowania spółek i aktywów Grupy BUMA. Nie powinno to jednakże znacząco



wpłynąć na realizację strategii rozwoju biznesu. Wszelkie procesy związane zarządzanymi i przejmowanymi aktywami przebiegają dotychczas zgodnie z pierwotnym planem lub co najwyżej niewielkim opóźnieniem.

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

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

XXV. ISTOTNE INFORMACJE DOTYCZĄCE LAT UBIEGŁYCH

W wyniku transakcji polegającej na objęciu w dniu 30 listopada 2018 r. akcji serii E i F Spółki dominującej przez udziałowców REINO Partners oraz akcjonariuszy REINO Dywidenda Plus SA, w zamian za 644 udziały stanowiące 50,04% udziałów spółki REINO Partners oraz 171 500 akcji stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki REINO Dywidenda Plus SA, powstała Grupa kapitałowa w skład której weszły następujące podmioty:

REINO Partners Sp. z o.o., z siedzibą w 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 . Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 50,04% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa.

REINO Dywidenda Plus SA, z siedzibą w 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 . Na dzień 31 grudnia 2019 r. Emitent posiadał 100% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu tego przedsiębiorstwa

RD WRC Sp. z o.o. (wówczas GRAVITON AD Sp. z o.o.), z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000271207.

Jako dzień uzyskania kontroli przyjęto dzień 30 listopada 2018 r.. W tym dniu została przekazana faktyczna kontrola nad udziałami/ akcjami przejmowanych spółek.

W dniu 31 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej 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.

Przejęcie ww. podmiotów stanowi krok w celu realizacji nowej strategii Grupy Kapitałowej, zgodnie z którą, Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

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”).

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.


Przejęte aktywa wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia tj. 30.11.2018 r.

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus
Środki pieniężne	542 008	675 727
Aktywa trwałe, w tym:	598 894	11 163 538
- Pożyczki długoterminowe	0	9 793 256
- Udziały/akcje	25 009	1 017 844
Należności krótkoterminowe, w tym:	827 568	19 414
- Należności handlowe	651 754	0
Należności z tytułu krótkoterminowych pożyczek udzielonych	151 149	148 314
Rozliczenia międzyokresowe	170 573	0

Wartość należności na dzień przejęcia nie wymagała rozpoznania odpisów aktualizujących.

Przejęte zobowiązania na dzień przejęcia tj. 30.11.2018 r.

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus
Zobowiązania handlowe	105 341	87118
Inne zobowiązania krótkoterminowe	123673	124534
Rezerwa na podatek odroczoney	0	787 349
Zobowiązania z tytułu kaucji	176 535	0

Spółka nie przejęła zobowiązań warunkowych.

Kapitał mniejszości na dzień przejęcia

W związku z faktem, iż Spółka przejęła 50,04% udziałów spółki REINO Partners, dokonano kalkulacji kapitału mniejszości na dzień przejęcia, który wynosił 877 270.

Przychody oraz zysk lub strata jednostek przejmowanych

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus
przychody jednostki przejmowanej od dnia przejęcia do 31.12.2019	682 289	80 296
Zysk/(strata) jednostki przejmowanej od dnia przejęcia do 31.12.2019	79 447	-127 043

Przychody oraz zysk lub strata jednostki przejmującej

Wyszczególnienie	REINO Capital, REINO Partners oraz REINO Dywidenda Plus	REINO Dywidenda Plus
przychody połączonej jednostki za 2018 r., wyliczone w taki sposób, jak gdyby datą przejęcia w przypadku wszystkich połączeń jednostek przeprowadzonych w trakcie roku był początek rocznego okresu sprawozdawczego	4 769 234	80 296
Zysk/(strata) połączonej jednostki za 2018 r., wyliczone w taki sposób, jak gdyby datą przejęcia w przypadku wszystkich połączeń jednostek przeprowadzonych w trakcie roku był początek rocznego okresu sprawozdawczego	-1 130 679	-127 043

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2020 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Małgorzata Przeplasko