



# RAPORT ROCZNY

## Jednostkowe sprawozdanie finansowe

### REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

---

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



**SPIS TREŚCI**

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



## **A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI**

Zarząd Jednostki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Jednostki oraz jej wynik finansowy.

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

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

Niniejsze roczne 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 2020 roku.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe należy czytać wraz ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA, zawierającym informacje dotyczące działalności REINO Capital SA.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu .....


**B. WYBRANE DANE FINANSOWE**

Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

| POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | w tys. zł              |                        | w tys. EUR             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | 1.01.2020 - 31.12.2020 | 1.01.2019 - 31.12.2019 | 1.01.2020 - 31.12.2020 | 1.01.2019 - 31.12.2019 |
| Przychody netto ze sprzedaży   | 1 412                  | 483                    | 316                    | 112                    |
| Strata z działalności operacyjnej  | (2 223)                | (811)                  | (497)                  | (189)                  |
| Strata brutto  | (2 387)                | (389)                  | (534)                  | (90)                   |
| Zysk (strata) netto  | (2 180)                | (368)                  | (487)                  | (86)                   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                             | (2 179)                | (621)                  | (487)                  | (144)                  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                           | (1 738)                | (5 391)                | (388)                  | (1 253)                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                              | 3 102                  | 6 826                  | 693                    | 1 587                  |
| Przepływy pieniężne netto razem  | (814)                  | 814                    | (182)                  | 189                    |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)                                    | (0,051)                | (0,009)                | (0,011)                | (0,0022)               |
| <b>POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>                                | <b>31.12.2020</b>      | <b>31.12.2019</b>      | <b>31.12.2020</b>      | <b>31.12.2019</b>      |
| Aktywa razem   | 70 999                 | 67 559                 | 15 385                 | 15 865                 |
| Inwestycje długoterminowe  | 63 859                 | 63 086                 | 13 838                 | 14 814                 |
| Zobowiązania długoterminowe  | 3 229                  | 1 273                  | 700                    | 299                    |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 4 321                  | 659                    | 936                    | 155                    |
| Kapitał własny   | 63 361                 | 65 541                 | 13 730                 | 15 391                 |
| Kapitał podstawowy   | 33 982                 | 31 077                 | 7 364                  | 7 298                  |
| Liczba akcji   | 42 478 050             | 38 846 800             | 42 478 050             | 38 846 800             |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)                                       | 1,49                   | 1,69                   | 0,32                   | 0,40                   |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)                  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |

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

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



## C. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE PODMIOTU

### I. DANE JEDNOSTKI

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Firma:                             | <b>REINO Capital Spółka Akcyjna</b>  |
| Forma prawna:                      | Spółka Akcyjna   |
| Siedziba:                          | ul. Ludwika Waryńskiego 3A<br>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 została utworzona na czas nieoznaczony.

### III. OKRESY PREZENTOWANE

Roczne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Dane porównywalne prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku dla rocznego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku dla rocznego sprawozdania z całkowitych dochodów, rocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz rocznego ze zmian w kapitale własnym.

Rokiem obrotowym Spółki REINO Capital SA jest rok kalendarzowy.

### IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

#### Zarząd

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

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

#### Rada Nadzorcza

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

- 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

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

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

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

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

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



**V. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 R. ORAZ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020**

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

| Akcjonariusz                                      | Liczba akcji i głosów na WZ Spółki | Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki |
|---|------------------------------------|---|
| Radostaw Świątkowski                              | 11 624 400                         | 27,37%  |
| Dorota Latkowska-Diniejo                          | 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%   |
| <b>Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%</b> | <b>33 878 950</b>                  | <b>79,76%</b>                                       |
| <b>Pozostali</b>                                  | <b>8 599 100</b>                   | <b>20,24%</b>                                       |
| <b>Łącznie</b>                                    | <b>42 478 050</b>                  | <b>100,00%</b>                                      |

Składu akcjonariatu na dzień przekazania raportu, tj. na 30 kwietnia 2021 w stosunku do wskazanego powyżej, tj. na dzień 31 grudnia 2020 nie uległ zmianie. r

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

**PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

REINO Capital S.A. stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

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

Celem i oczekiwanym efektem działań i projektów realizowanych w roku 2020 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 sojuszy strategicznych z partnerami zagranicznymi oraz możliwością przejęcia aktywów i biznesu operacyjnego jednego z największych polskich holdingów nieruchomości.

Dalsza realizacja koncepcji może wiązać się z włączeniem do holdingu podmiotów licencjonowanych. W szczególności takich, które posiadają zgody na oferowanie papierów wartościowych i zarządzanie funduszami w poszczególnych klasach aktywów. Wśród rozważanych możliwości są: towarzystwo funduszy inwestycyjnych



lub podmiot działający w jurysdykcji zagranicznej jako Zarządzający Alternatywnymi Funduszami Inwestycyjnymi (AIFM, ang. Alternative Investment Fund Manager), dom maklerski czy podmiot będący agentem firmy inwestycyjnej (AFI).

Spółka będzie każdorazowo dążyła do bycia większościovym 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 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, 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 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 Sp. z o.o. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczających finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.


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

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

**Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia**

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

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





## ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W TRAKCIE 2020 ROKU

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

**RD WRC Sp. z o.o.** - spółka decyzją zgromadzenia wspólników została postawiona w stan likwidacji. Ostatecznie została wykreślona z KRS na podstawie postanowienia sądu z dnia 23.09.2020 r.

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

**REINO RF AM Ltd** – podmiot został rozwiązany w listopadzie 2020 r.

**REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.** – spółka powstała w wyniku przekształcenia formy prawnej ze spółki akcyjnej na podstawie uchwały wspólnika z dnia 10.09.2020, postanowienie sądu rejestrowego z dnia 27.11. 2020

## VII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2021 roku.


**D. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE REINO CAPITAL SA**
**ROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

| Wyszczególnienie  | 1.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01 - 31.12.2019 |
|---|------------------------|--------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>   | <b>1 412 099</b>       | <b>483 451</b>     |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>  | <b>3 633 360</b>       | <b>1 301 106</b>   |
| Amortyzacja   | 296 538                | 1 524              |
| Zużycie materiałów i energii  | 37 815                 | -                  |
| Usługi obce   | 2 616 318              | 1 066 813          |
| Podatki i opłaty  | 39 176                 | 17 144             |
| Wynagrodzenia   | 502 599                | 170 000            |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                    | 47 979                 | 28 375             |
| Pozostałe koszty rodzajowe  | 92 935                 | 17250              |
| <b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>   | <b>(2 221 260)</b>     | <b>(817 655)</b>   |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 34 183                 | 16 201             |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 35 735                 | 10 012             |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>                              | <b>(2 222 813)</b>     | <b>(811 466)</b>   |
| Przychody finansowe   | 129 178                | 510 617            |
| Koszty finansowe  | 293 471                | 88 325             |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                     | <b>(2 387 106)</b>     | <b>(389 174)</b>   |
| Podatek dochodowy   | (207 575)              | (21 282)           |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                       | <b>(2 179 531)</b>     | <b>(367 892)</b>   |
| <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>                               | <b>-</b>               | <b>-</b>           |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>(2 179 531)</b>     | <b>(367 892)</b>   |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>                              | <b>(0,0561)</b>        | <b>(0,0095)</b>    |
| Podstawowy za okres obrotowy  | (0,0561)               | (0,0095)           |
| Rozwodniony za okres obrotowy   | (0,0561)               | (0,0095)           |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b> | <b>(0,0561)</b>        | <b>(0,0095)</b>    |
| Podstawowy za okres obrotowy  | (0,0561)               | (0,0095)           |
| Rozwodniony za okres obrotowy   | (0,0561)               | (0,0095)           |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>   | <b>0,0000</b>          | <b>0,0000</b>      |

**ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

| Wyszczególnienie  | 1.01.2020 - 31.12.2020 | 01.01 - 31.12.2019 |
|---|------------------------|--------------------|
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>(2 179 531)</b>     | <b>(367 892)</b>   |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>           |
| <b>Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>           |
| <b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>         | <b>(2 179 531)</b>     | <b>(367 892)</b>   |


**ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

| AKTYWA  | Nota      | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>  |           | <b>65 268 617</b> | <b>63 214 342</b> |
| Wartości niematerialne i prawne   |           | -                 | -                 |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 1         | 8 497             | 1 290             |
| Należności długoterminowe   |           | -                 | -                 |
| Inwestycje długoterminowe   | 4         | 63 858 674        | 63 085 941        |
| Prawa do używania aktywów   |           | 1 066 761         | -                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   |           | 334 685           | 127 111           |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |           | <b>5 730 106</b>  | <b>4 345 008</b>  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe   | 5         | 922 768           | 297 917           |
| Aktywa finansowe  | 6         | 4 524 677         | 3 194 608         |
| Środki pieniężne  | 7         | 21 701            | 835 987           |
| Pozostałe aktywa  |           | 244 841           | 5 750             |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży   | 2         | 16 120            | 10 746            |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   |           | <b>70 998 723</b> | <b>67 559 350</b> |
| PASYWA  | Nota      | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>8</b>  | <b>63 361 110</b> | <b>65 540 641</b> |
| Kapitał podstawowy  |           | 33 982 440        | 31 077 440        |
| Kapitały zapasowy   |           | 33 680 955        | 31 143 847        |
| Pozostałe kapitały rezerwowe  |           | -                 | 5 810 000         |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych   |           | (2 122 754)       | (2 122 754)       |
| Zysk (strata) netto   |           | (2 179 531)       | (367 892)         |
| <b>Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania</b>   |           | <b>7 549 628</b>  | <b>1 931 462</b>  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 11        | -                 | -                 |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>10</b> | <b>3 229 060</b>  | <b>1 272 501</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>9</b>  | <b>4 320 568</b>  | <b>658 961</b>    |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  |           | 61 966            | 2 101             |
| - z tytułu dostaw i usług   |           | 30 750            | 2 101             |
| - inne  |           | 31 216            | -                 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale        |           | 513               | -                 |
| - z tytułu dostaw i usług   |           | -                 | -                 |
| - inne  |           | 513               | -                 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  |           | 4 258 089         | 656 860           |
| - kredyty i pożyczki  |           | 2 568 775         | -                 |
| - z tytułu dostaw i usług   |           | 1 243 126         | 598 551           |
| - z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |           | 15 573            | 17 389            |
| - wynagrodzeń   |           | 49 417            | 39 836            |
| - inne  |           | 4 454             | 1 084             |
| - zobowiązania z tytułu praw do używania aktywów  |           | 376 744           | -                 |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>12</b> | <b>87 984</b>     | <b>87 247</b>     |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   |           | <b>70 998 723</b> | <b>67 559 350</b> |

# RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Jednostkowe sprawozdanie finansowe REINO Capital SA



## ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| Wyszczególnienie                                | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy | Kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny ogółem |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Na dzień 31.12.2020 r.                          |                   |                   |                    |                               |                                  |                       |
| Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.      | 31 077 440        | 31 143 847        | 5 810 000          | (2 122 754)                   | (367 892)                        | 65 540 641            |
| Kapitał własny po korektach                     | 31 077 440        | 31 143 847        | 5 810 000          | (2 122 754)                   | (367 892)                        | 65 540 641            |
| Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji | 2 905 000         | 0                 | (2 905 000)        | 0                             | 0                                | 0                     |
| Agio od emisji nowych akcji                     | 0                 | 2 905 000         | (2 905 000)        | 0                             | 0                                | 0                     |
| Strata z poprzedniego okresu                    | 0                 | 0                 | 0                  | (367 892)                     | 367 892                          | 0                     |
| Podział wyniku z roku ubiegłego                 | 0                 | (367 892)         | 0                  | 367 892                       | 0                                | 0                     |
| Suma dochodów całkowitych                       | 0                 | 0                 | 0                  | 0                             | (2 179 531)                      | (2 179 531)           |
| Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 r.      | 33 982 440        | 33 680 955        | 0                  | (2 122 754)                   | (2 179 531)                      | 63 361 110            |

| Wyszczególnienie                                | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy | Kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny ogółem |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Na dzień 31.12.2019 r.                          |                   |                   |                    |                               |                                  |                       |
| Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.      | 31 077 440        | 30 924 810        | 0                  | (2 122 754)                   | 219 037                          | 60 098 533            |
| Kapitał własny po korektach                     | 31 077 440        | 30 924 810        | 0                  | (2 122 754)                   | 219 037                          | 60 098 533            |
| Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji | 0                 | 0                 | 5 810 000          | 0                             | 0                                | 5 810 000             |
| Agio od emisji nowych akcji                     | 0                 | 219 037           | 0                  | 0                             | (219 037)                        | 0                     |
| Zysk/(strata) bieżącego okresu                  | 0                 | 0                 | 0                  | 0                             | (367 892)                        | (367 892)             |
| Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.      | 31 077 440        | 31 143 847        | 5 810 000          | (2 122 754)                   | (367 892)                        | 65 540 641            |

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


**ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

| Wyszczególnienie  | 01.01 - 31.12.2020 | 01.01 - 31.12.2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>   |                    |                    |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>   | <b>(2 387 106)</b> | <b>(389 172)</b>   |
| <b>Korekty razem</b>  | <b>208 469</b>     | <b>(207 506)</b>   |
| Amortyzacja   | 296 538            | 1 524              |
| Odsetki i udziały w zyskach   | 177 826            | 43 465             |
| Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej  | -                  | 1 477              |
| Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych   | (118 778)          | 1 140              |
| Zmiana stanu rezerw   | -                  | -                  |
| Zmiana stanu należności   | (624 850)          | (237 882)          |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)                                   | 716 086            | 536 544            |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | (238 353)          | (17 750)           |
| Podatek dochodowy   | -                  | -                  |
| Inne korekty  | -                  | (536 024)          |
| <b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>(2 178 637)</b> | <b>(621 188)</b>   |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>   |                    |                    |
| <b>Wpływy</b>   | <b>2 739 490</b>   | <b>706 481</b>     |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | -                  | -                  |
| Spłata pożyczek   | 457 290            | -                  |
| Inne wpływy inwestycyjne  | 2 282 200          | 681 481            |
| <b>Wydatki</b>  | <b>4 477 405</b>   | <b>6 097 320</b>   |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  | 25 400             | -                  |
| Udzielenie pożyczek   | 3 673 899          | -                  |
| Na inne aktywa finansowe, w tym:  | -                  | 3 964 580          |
| - w jednostkach pozostałych   | 778 106            | 3 964 580          |
| - w jednostkach powiązanych   | -                  | -                  |
| Inne wydatki inwestycyjne   | -                  | 2 132 250          |
| <b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>(1 737 915)</b> | <b>(5 415 349)</b> |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>  |                    |                    |
| <b>Wpływy</b>   | <b>3 597 875</b>   | <b>8 767 366</b>   |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -                  | 5 810 000          |
| Kredyty i pożyczki  | 3 597 875          | 2 957 366          |
| <b>Wydatki</b>  | <b>495 622</b>     | <b>1 941 769</b>   |
| Spłaty kredytów i pożyczek  | -                  | 1 874 226          |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   | -                  | -                  |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych  | -                  | -                  |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | 332 956            | -                  |
| Odsetki   | 162 666            | 67 543             |
| Inne wydatki finansowe  | -                  | -                  |
| <b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>   | <b>3 102 253</b>   | <b>6 825 597</b>   |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)</b>   | <b>- 814 299</b>   | <b>813 569</b>     |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>  | <b>- 814 286</b>   | <b>813 479</b>     |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | 13                 | (91)               |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>   | <b>835 987</b>     | <b>22 508</b>      |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>   | <b>21 701</b>      | <b>835 987</b>     |



## E. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO 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 sprawozdanie finansowe za okres 01.01-31.12.2020 Spółka zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, 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 2020 roku. W 2020 roku Spółka 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 2020 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 2020:

- **Zmian do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć – definicja przedsięwzięcia”,** zatwierdzony w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 – definicja terminu „istotny”,** zatwierdzony w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 – reforma IBOR,** zatwierdzony w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing - uproszczenie zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID-19”,** zatwierdzony w UE, obowiązujący od 1 czerwca 2020 roku,
- **Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej,** zatwierdzonych w UE, obowiązujących w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

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

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które można zastosować dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku:

- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 „Reforma IBOR – faza II”,** zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9”,** zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe”,** niezatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie,



Zmiany do:

- MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
- MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”
- MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”
- Roczne zmiany do standardów 2018-2020

niezatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie,

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych – ujawnienia w zakresie polityki rachunkowości”, niezatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie,

- Zmiany do MSR 8 „Polityka rachunkowości. Zmiany w szacunkach i błędach rachunkowych: definicja szacunków rachunkowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”, niezatwierdzony w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie,

Zarząd Spółki jest w trakcie analizy powyższych zmian i oceny ich wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

#### **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 cesji najmu powierzchni biurowej zawarta w 25.03.2020 r. przez REINO Capital począwszy od kwietnia 2020 roku; pierwotna umowa najmu powierzchni biurowej została zawarta w 20.04.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres pięciu lat,. Z umowy wydzielono elementy leasingowe (czynsz najmu) oraz elementy nieleasingowe (koszty opłat eksploatacyjnych),
- umowa leasingu samochodu osobowego zawarta 25.11.2020 r. przez REINO Capital na okres 48 miesięcy, począwszy od listopada 2020 r.

#### **Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2020**

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

Zastosowanie od dnia 01.01.2019 MSSF 16 spowodowało poniższe zmiany w sprawozdaniu z wyniku za 2020 rok:

- wzrost amortyzacji o kwotę 278.345 zł
- zmniejszenie kosztów usług obcych o kwotę 841.831 zł
- wzrost kosztów finansowych o kwotę 55.514 zł

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

- prawo do użytkowania aktywów – wzrost o 1.066.761 zł



- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów krótkoterminowe – wzrost o 376.744 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowe – wzrost o 769.353 zł

## II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Roczne 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 sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Poprzednie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2019 rok.

## III. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym.

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

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

Spółka koncentruje swoją działalność na rozwijaniu strategicznych projektów z partnerami i inwestorami zagranicznymi, w szczególności: z następującymi podmiotami i w opisanym poniżej zakresie:

- **Partners Group**, notowaną na szwajcarskiej giełdzie jedną z największych firm inwestycyjnych świata, zarządzającą aktywami o wartości ok. 100 mld USD, która w zeszłym roku, po wycofaniu się Grupy RF CorVal z partnerstwa strategicznego oraz transakcji nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA, zastąpiła australijskiego inwestora w transakcji (w zakresie odnoszącym się do nieruchomości komercyjnych, stanowiących ponad 2/3 transakcji w ujęciu wartościowym), kupując 13 stycznia 2021 ostatecznie 5 spółek celowych -11 nieruchomości o łącznej wartości brutto 208 mln EUR - portfel, dla którego rolę zarządzającego pełni REINO Partners. Zgodnie z ustaleniami umownymi łączna wartość rocznych przychodów REINO Partners Sp. z o.o. z zarządzania aktywami będącymi przedmiotem wskazanych powyżej umów, bez uwzględnienia jednorazowych wynagrodzeń za sukces, powinna kształtować się na poziomie ok. 1 mln EUR.
- **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 której w ciągu roku zbudowano portfel o wartości brutto (GAV) ponad 200 mln EUR, którego aktywami zarządza spółka z Grupy Kapitałowej – REINO IO Logistics Sp. z o.o. Do sfinalizowania pierwszej transakcji przez platformę logistyczną zarządzaną przez REINO IO Logistics doszło 18 czerwca 2020 r. W skład obiektu położonego w Piotrkowie Trybunalskim (tzw. Logistic City) wchodzi nieruchomości, na których znajdują się hale magazynowe o powierzchni ponad 100 tys. mkw. W ramach drugiego etapu w dniu 9 listopada 2020 r. nabyto nieruchomość gruntową o powierzchni ponad 73 mkw., położoną w bezpośrednim sąsiedztwie parku logistycznego. W przypadku pomyślnego zrealizowania części deweloperskiej projektu Logistic City, w szczególności w oparciu o nabytą nieruchomość, a także sfinalizowania transakcji będącej przedmiotem umów przedwstępnych zawartych 30 stycznia 2021, łączna wartość brutto (GAV) portfela aktywów logistycznych zarządzanych przez REINO IO Logistics przekroczy 200 mln EUR, a stałe roczne przychody REINO IO Logistics z tych usług powinny wynosić ok. 2,5 mln EUR.

Doprowadzenie do sfinalizowania współpracy ze wspomnianymi powyżej podmiotami, umożliwi osiągnięcie podstawowego celu nowej strategii rozwoju biznesu, polegającego na skokowym i wieloletnim wzroście skali działalności i osiąganych wyników finansowych. Finansowy efekt finalizowania kluczowych projektów będzie widoczny





w bieżącym roku finansowym, częściowo już w I kwartale br., w którym wartość przychodów powinna osiągnąć kwotę porównywalną z wartościami rocznymi w poprzednich dwóch latach. Pierwszy kwartał br. powinien być także pierwszym okresem od czasu przyjęcia nowej strategii, w którym Grupa Kapitałowa osiągnie zysk netto.

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

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

Spółka zrealizowała w I kwartale 2021r. emisję akcji serii H w ramach uchwalonego kapitału docelowego, pozyskując w ten sposób 12 mln zł i planuje kolejne emisje.

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

Ponadto, nowo wdrażany model biznesowy, w którym Spółka, jako spółka dominująca (holdingowa) pełni rolę centrum usług wspólnych, zapewni Spółce osiąganie przychodów w kwotach wystarczających do bieżącego regulowania zobowiązań, z narzutem zapewniającym dodatnią rentowność w długim okresie.

#### **IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI**

W Spółce 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), który jest 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 sprawozdania finansowego zgodnie z MSR/MSSF wymaga dokonania przez Zarząd Spółki określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu Spółki. 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 Spółki przy zastosowaniu MSR/MSSF, które mają istotny wpływ na roczne sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w rocznym 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. Spółka przeprowadza taki test na koniec każdego roku obrotowego.

**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 notce 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.

### **Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu nabycia nad wartością godziwą netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Wartość firmy może powstać nie tylko z nabycia jednostki gospodarczej, lecz także z przejęcia przedsięwzięcia - zorganizowanej jej części w postaci zbioru aktywów, do których należy przypisać obciążające je zobowiązania i zobowiązania warunkowe. Połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi, za wyjątkiem znajdujących się pod wspólną kontrolą, są rozliczane metodą nabycia, według której następuje alokowanie kosztu połączenia, ustalanego według wartości godziwej zapłaty poczynionej. Powstała z alokacji kosztu przejęcia różnica o wartości dodatniej jest uznawana za wartość firmy. Ujemna różnica pomiędzy kosztem przejęcia i kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejmowanej jednostki jest uznawana za przychód i jest wykazywana bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Powstały w ten sposób przychód jest zaliczany do pozostałych przychodów 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 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.



## Utrata wartości

Jednostka na każdy dzień bilansowy ustala, czy nie istnieją jakiegokolwiek 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 zbycia na koniec okresu użytkowania.

## Aktywa i zobowiązania 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 następnych okresach według kosztu lub zamortyzowanego kosztu, to składnik ten jest początkowo ujmowany w wartości godziwej ustalonej na dzień zawarcia transakcji.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej.

Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia wszystkie zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, które nie kwalifikuje się do wyłączenia z bilansu lub ujmowanych z zastosowaniem podejścia wynikającego z utrzymania zaangażowania.
- umów gwarancji finansowych.
- zobowiązań do udzielenia pożyczki poniżej rynkowej stopy procentowej.

Dywidendy wynikające z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy powstaje prawo jednostki do ich otrzymania.

W przypadku aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, zyski lub straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie wyłączenia składnika aktywów lub zobowiązania finansowego z bilansu, dokonania odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości oraz poprzez amortyzację.

Jeśli jednostka ujmuje aktywa finansowe z zastosowaniem zasady ujmowania transakcji na dzień rozliczenia, to w przypadku aktywów wykazywanych w koszcie lub zamortyzowanym koszcie, w okresie pomiędzy datą zawarcia transakcji a datą jej rozliczenia, nie ujmuje żadnych zmian wartości godziwej składnika aktywów finansowych, który ma zostać otrzymany (z wyjątkiem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Jednakże, w przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej, zmianę wartości godziwej ujmuje się w rachunku zysków i strat lub w kapitale własnym.

Na każdy dzień bilansowy jednostka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych. Jeśli takie dowody istnieją, to w przypadku aktywów finansowych



wycenianych w zamortyzowanym koszcie – wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez zastosowanie rachunku rezerw. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

### **Instrumenty pochodne**

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej.

Oszacowana wartość godziwa odpowiada kwocie możliwej do uzyskania lub koniecznej do zapłaty w celu zamknięcia pozycji otwartych na dzień bilansowy. Dla transakcji, dla których jest to możliwe, wyceny dokonuje się w oparciu o notowania rynkowe. W przypadku transakcji terminowego kupna lub sprzedaży towarów, w celu ustalenia ich wartości godziwej można się posłużyć cenami terminowymi na daty zapadalności poszczególnych transakcji.

Ujęcie skutków zmian wartości godziwej bądź zysków i strat z realizacji instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia. Instrumenty są kwalifikowane jako instrumenty zabezpieczające oraz instrumenty handlowe. W grupie instrumentów zabezpieczających wyróżniane są instrumenty zabezpieczające wartość godziwą i instrumenty zabezpieczające przyszłe przepływy środków pieniężnych. Instrumenty pochodne ze względu na kryterium przedmiotowe, dzielą się na instrumenty towarowe i instrumenty walutowe.

Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej handlowego instrumentu pochodnego wskutek wyceny na dzień bilansowy bądź też w wyniku jego rozliczenia odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

### **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.

### **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.
  - pozostałe kapitały rezerwowe.
- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się:
  - niepodzielony 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 Spółki,
  - kapitał rezerwowy tworzony na cele określone w statucie Spółki,



- 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 nadziej 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.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku w Spółce 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 2020 roku w spółce 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 1.01.2020 - 31.12.2020 r.**

| Wyszczególnienie   | Maszyny i urządzenia | Pozostałe środki trwałe | Razem         |
|--|----------------------|-------------------------|---------------|
| Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2020 roku         | 8 923                | 0                       | 8 923         |
| Zwiększenia, z tytułu:                                   | 21 985               | 3 415                   | 25 400,02     |
| - nabycia środków trwałych                               | 21 985               | 3 415                   | 25 400,02     |
| Zmniejszenia, z tytułu:                                  | 0                    | 0                       | 0             |
| - likwidacji   | 0                    | 0                       | 0             |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020 roku</b> | <b>30 908</b>        | <b>3 415</b>            | <b>34 323</b> |
| Umorzenie na dzień 1.01.2020 roku                        | 7 633                | 0                       | 7 633         |
| Zwiększenia, z tytułu:                                   | 14 778               | 3 415                   | 18 193        |
| - amortyzacji  | 14 778               | 3 415                   | 18 193        |
| Zmniejszenia, z tytułu:                                  | 0                    | 0                       | 0             |
| - likwidacji   | 0                    | 0                       | 0             |
| <b>Umorzenie na dzień 31.12.2020 roku</b>                | <b>22 412</b>        | <b>3 415</b>            | <b>25 827</b> |
| Odpisy aktualizujące na 1.01.2020 roku                   | 0                    | 0                       | 0             |
| Zwiększenia, z tytułu:                                   | 0                    | 0                       | 0             |
| Zmniejszenia, z tytułu:                                  | 0                    | 0                       | 0             |
| - odwrócenie odpisów aktualizujących                     | 0                    | 0                       | 0             |
| Odpisy aktualizujące na 31.12.2020 roku                  | 0                    | 0                       | 0             |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku</b>  | <b>1 290</b>         | <b>0</b>                | <b>1 290</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku</b>  | <b>8 497</b>         | <b>0</b>                | <b>8 497</b>  |

**2. Rzeczowe aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom, oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań.**

W 2019 roku Spółka objęła udziały w spółkach Ten Office Sp. z o.o., Projekt GN 54 Sp. z o.o. oraz Projekt Modlin R Sp. z o.o., które są przeznaczone do sprzedaży w 2021 roku.

Tytuły prawne do w/w aktywów nie podlegają ograniczeniom, a także nie było ustanowionych na nich żadnych zabezpieczeń.

**3. Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2020-31.12.2020 r.**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku w Spółce nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne.


**4. Zmiany wartości inwestycji długoterminowych – za okres 01.01.2020-31.12.2020 r.**

| Wyszczególnienie  | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|---|-------------------|-------------------|
| Udziały RD WRC Sp. z o.o. dawniej Graviton AD Sp. z o.o.  | -                 | 1 068 000         |
| Udziały Reino Partners Sp. z o.o.   | 42 429 592        | 42 429 592        |
| Udziały Reino Dywidenda Plus Sp. z o.o.   | 17 922 658        | 17 922 658        |
| Udziały Reino RF Managment SARL   | 25 903            | 25 903            |
| Udziały w Modlin Projekt R Sp. z o.o.   | -                 | 5 373             |
| Udziały w Reino Suppcos Sp. z o.o.  | 20 200            | 20 200            |
| Udziały w REINO IO Co Invest LLP  | 778 595           | 489               |
| Udziały w REINO RF CEE Real Estate S.C.A. (dawniej REINO RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF) | 2 681 725         | 2 681 725         |
| Odpis aktualizujący udziałów RD WRC Sp. z o.o.  | -                 | (1 068 000)       |
| <b>Inwestycje długoterminowe netto</b>  | <b>63 858 674</b> | <b>63 085 941</b> |

Spółka RD WRC Sp. z o.o. została zlikwidowana w 2020 roku.

W trakcie roku 2020 REINO Dywidenda Plus Spółka Akcyjna została przekształcona w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Udziały w Modlin Projekt R zostały przeznaczone do sprzedaży, w związku z tym w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres zostały zaprezentowane w aktywach krótkoterminowych.

Spółka posiada 50% udziałów w Reino IO Co Invest LLP.

Luksemburski fundusz inwestycyjny, działający aktualnie jako REINO RF CEE Real Estate SCA, został utworzony w okresie poprzedzającym zawarcie umów przedwstępnych związanych z nabyciem aktywów Grupy BUMA i na potrzeby tejże transakcji. Przed decyzją Grupy RF CorVal o wycofaniu się z inwestycji w Polsce, fundusz zrealizował jedną transakcję, związaną z nabyciem spółki celowej będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu. Spółka posiada 2 % w kapitale zakładowym Funduszu bezpośrednio oraz 7,9% pośrednio, poprzez spółkę zależną.

W związku z zakończeniem współpracy z partnerem strategicznym, Grupa Kapitałowa będzie dążyła do wykupienia udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej, kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.

**Aktywa finansowe wyceniane według ceny nabycia**

| Wyszczególnienie                                   | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Akcje/udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie | 63 858 674 | 63 085 941 |

W związku z istotnym udziałem aktywów finansowych w sumie bilansowej i wykazywaniu tej pozycji według ceny nabycia, na potrzeby sporządzania Sprawozdania przeprowadzono test na utratę wartości aktywów, w szczególności w odniesieniu do udziałów:

- REINO Partners Sp. z o.o., których wycena według wartości godziwej udziałów wniesionych do Spółki w formie aportu wynosi 42,4 mln zł, a także
- REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. których wycena według wartości godziwej akcji wniesionych do Spółki w formie aportu wynosi 17,9 mln zł

co stanowi ok. 85% łącznej wartości bilansowej aktywów finansowych według stanu na 31 grudnia 2020 roku

**REINO Partners**

REINO Partners jest spółką, której podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności świadczenie usług z zakresu zarządzania aktywami (ang. Asset Management).



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.

Obecnie oraz docelowo źródłem przychodów Spółki są w szczególności:

- długoterminowe umowy o zarządzanie portfelami funduszy inwestycyjnych, zawierane z towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub ich zagranicznym odpowiednikiem w postaci licencjonowanego podmiotu działającego jako AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager, którego odpowiednikiem w polskiej terminologii jest ZAFI – Zarządzający Alternatywnymi Funduszami Inwestycyjnymi), na okres trwania (zamkniętych) funduszy inwestycyjnych, które w zdecydowanej większości przypadków powoływane są na czas określony, trwający zwykle 6 – 7 lat,
- długoterminowe umowy doradcze, których przedmiotem są usługi asset management, zawierane ze spółkami celowymi zarządzanych funduszy inwestycyjnych na okres inwestycji Funduszu w daną nieruchomość (projekt inwestycyjny lub deweloperski),
- umowy doradcze, których przedmiotem jest przedstawienie (pozyskanie) nieruchomości jako celu inwestycyjnego (z zakresem usług obejmującym ustalenia 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).

W latach 2021 – 25 Spółka zamierza skoncentrować swoją działalność na rozwijaniu strategicznego partnerstwa z następującymi podmiotami i w opisanym poniżej zakresie:

- **Partners Group**, - to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości 95 mld USD. Działająca od 1996 roku instytucja, mająca siedzibę w Szwajcarii, zatrudnia obecnie ponad 1 500 specjalistów w 20 biurach na całym świecie i od 2006 roku jest notowana na SIX Swiss Exchange. Partners Group przeprowadziła jak dotychczas niemal 240 projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości o łącznej wartości ponad 11 mld USD. Partners Group inwestuje we wszystkie istotne klasy aktywów (kapitał prywatny, dług prywatny, nieruchomości, infrastruktura). Partners Group w transakcji zawartej 13 stycznia 2021 roku nabyła portfel aktywów o łącznej wartości brutto przekraczającej 200 mln EUR, który obejmuje cztery kompleksy biurowe zlokalizowane w Krakowie i we Wrocławiu, składające się z 11 nieruchomości o łącznej powierzchni najmu (GLA) ok. 125 tys. m kw. W zdecydowanej większości portfel składa się z nieruchomości przynoszących stały dochód lub znajdujących się na zaawansowanym etapie budowy i komercjalizacji. nabywane w ramach transakcji aktywa nieruchomościowe będą zarządzane przez spółkę zależną – REINO Partners Sp. z o.o. na podstawie zawartej umowy. Zgodnie z ustaleniami umownymi łączna wartość rocznych przychodów REINO Partners Sp. z.o.o. z zarządzania aktywami będącymi przedmiotem wskazanych powyżej umów, bez uwzględnienia jednorazowych wynagrodzeń za sukces, powinna kształtować się na poziomie ok. 1 mln EUR.
- **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. Do sfinalizowania pierwszej transakcji przez platformę logistyczną zarządzaną przez REINO IO Logistics doszło 18 czerwca 2020 r. W skład obiektu położonego w Piotrkowie Trybunalskim (tzw. Logistic City) wchodzi nieruchomości, na których znajdują się hale magazynowe o powierzchni ponad 100 tys. mkw. W ramach drugiego etapu w dniu 9 listopada 2020 r. nabyto nieruchomość gruntową o powierzchni ponad 73 mkw., położoną w bezpośrednim sąsiedztwie parku logistycznego. W przypadku pomyślnego zrealizowania części deweloperskiej projektu Logistic City, w szczególności w oparciu o nabytą nieruchomość, a także sfinalizowania transakcji będącej przedmiotem umów przedwstępnych zawartych 30 stycznia 2021, łączna wartość brutto (GAV) portfela aktywów logistycznych zarządzanych przez REINO IO Logistics przekroczy 200 mln EUR, a stałe roczne przychody REINO IO Logistics z tych usług powinny wynosić ok. 2,5 mln EUR.

Stopień zawansowania prac nad 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.

**REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**

W odniesieniu do REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. , 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 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.

Używając argumentów związanych z pandemią COVID-19, Grupa RF CorVal podjęła decyzję o wycofaniu się z inwestycji na rynku polskim i odstąpieniu od wszelkich kolejnych inwestycji.

Powyższe nie zmienia w żaden sposób celów Grupy REINO Capital i roli RDP jako wehikułu do koinwestowania z partnerami/inwestorami zagranicznymi na rynku biurowym w Polsce. REINO Dywidenda Plus będzie kontynuowała działalność jako spółka zależna (celowa), poprzez którą Grupa Kapitałowa REINO Capital będzie uczestniczyła w wehikułach inwestycyjnych, o strategiach dywidendowych. Dla ograniczenia kosztów, REINO Dywidenda Plus dla ograniczenia kosztów zmieniło formę prawną na spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Założenia realizowanych działań w odniesieniu do REINO Dywidenda Plus są następujące:

- dążenie do wykupienia udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej, kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.
- przystąpienie przez REINO Dywidenda Plus do projektów prowadzonych z Partners Group w ramach koinwestycji w aktywa nabyte od Grupy Buma o łącznej wartości brutto (GAV) przekraczającej 200 mln EUR.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że przeprowadzony test nie wykazał, iż nastąpiła utrata wartości 17 150 udziałów REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. prezentowanych w sprawozdaniu finansowym REINO Capital SA.

**5. Zmiana wartości szacunkowych należności**

| Wyszczególnienie                        | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| <b>Należności krótkoterminowe</b>       | 922 768    | 297 917    |
| Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia) | -          | -          |
| <b>Należności krótkoterminowe netto</b> | 922 768    | 297 917    |

**Struktura należności krótkoterminowych**

| Wyszczególnienie  | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|---|----------------|----------------|
| Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych  | 479 985        | 223 117        |
| Należności od jednostek powiązanych   | 241 888        | -              |
| Należności od jednostek w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 28 764         | -              |
| Należności handlowe od pozostałych jednostek  | 140 566        | -              |
| Należności pozostałe  | 31 565         | 74 800         |
| <b>Należności krótkoterminowe netto</b>   | <b>922 768</b> | <b>297 917</b> |

W g stanu na 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała należności walutowe na kwotę 17.683 eur.

Należności przeterminowane wyniosły na koniec 2020 roku 83.142 zł.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.


**6. Aktywa finansowe**

| Wyszczególnienie                   | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe | 4 524 677        | 1 065 358        |
| Depozyt notarialny                 | -                | 2 129 250        |
| <b>Aktywa finansowe</b>            | <b>4 524 677</b> | <b>3 194 608</b> |

**Struktura należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych**

| Wyszczególnienie  | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---|------------------|------------------|
| Pożyczki udzielone REINO Partners Sp. z o.o.                    | 2 174 968        | 1 064 858        |
| Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl                     | 2 117 234        | -                |
| Pożyczki udzielone RD 50 Sp. z o.o. Sp.k.                       | -                | 500              |
| Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.              | 202 148          | -                |
| Pożyczka udzielona Projekt GN54 Sp. z o.o.                      | 4 132            | -                |
| Pożyczka udzielona Modlin Projekt R Sp. z o.o.                  | 21 183           | -                |
| Pożyczka udzielona REINO SuppCos Sp. z o.o.                     | 5 012            | -                |
| <b>Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek</b> | <b>4 524 677</b> | <b>1 065 358</b> |

**Struktura zapadalności pożyczek udzielonych**

| Wyszczególnienie  | Kapitał do spłaty na 31.12.2020 | Odsetki naliczone i niezapłacone na 31.12.2020 | Oprocentowanie roczne | Data zawarcia umowy pożyczki | Termin spłaty pożyczki |
|---|---------------------------------|--|-----------------------|------------------------------|------------------------|
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o. (240 000 EUR)      | 1 107 552                       | 45 131   | 4%                    | 30.12.2019                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.                    | 150 000                         | 5 917  | 4%                    | 07.01.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.                    | 100 000                         | 3 726  | 4%                    | 27.01.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.                    | 150 000                         | 5 310  | 4%                    | 13.02.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.                    | 50 000                          | 1 622  | 4%                    | 11.03.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.                    | 250 000                         | 3 507  | 4%                    | 26.08.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.                    | 300 000                         | 2 203  | 4%                    | 26.10.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO Management Sarl (450 000 EUR)          | 2 076 660                       | 40 574   | 3%                    | 06.03.2020                   | na żądanie             |
| Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.              | 200 000                         | 2 148  | 4%                    | 25.09.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona Projekt GN54 Sp. z o.o.                      | 4 000                           | 132  | 4%                    | 06.03.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona Modlin Projekt R Sp. z o.o.                  | 16 000                          | 171  | 4%                    | 25.09.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona Modlin Projekt R Sp. z o.o.                  | 5 000                           | 12   | 4%                    | 11.12.2020                   | 30.12.2021             |
| Pożyczka udzielona REINO SuppCos Sp. z o.o.                     | 5 000                           | 12   | 4%                    | 11.12.2020                   | 30.12.2021             |
| <b>Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek</b> | <b>4 414 212</b>                | <b>110 465</b>                                 |                       |                              |                        |

**7. Środki pieniężne**

| Wyszczególnienie                         | 31.12.2020    | 31.12.2019     |
|--|---------------|----------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 21 701        | 835 987        |
| <b>Środki pieniężne</b>                  | <b>21 701</b> | <b>835 987</b> |


**8. Kapitały**

| Wyszczególnienie         | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitał zakładowy        | 33 982 440        | 31 077 440        |
| Kapitał zapasowy         | 33 680 956        | 31 143 847        |
| Kapitały rezerwowe       | --                | 5 810 000         |
| Strata z lat poprzednich | (2 122 754)       | (2 122 754)       |
| Zysk (strata) netto      | (2 179 531)       | (367 892)         |
| <b>Kapitał własny</b>    | <b>63 361 110</b> | <b>65 540 641</b> |

**Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2020**

| Seria/emisja<br>rodzaj akcji | Rodzaj<br>uprzywilejowania<br>akcji | Rodzaj<br>ograniczenia<br>praw do akcji | Liczba akcji      | Wartość<br>jednostkowa | Wartość serii/emisji<br>wg wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data<br>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          |
| Seria G                      | zwykłe                              | brak                                    | 3 631 250         | 0,80                   | 2 905 000   | gotówka                        | 23.01.2020          |
| <b>Razem</b>                 |                                     |   | <b>42 478 050</b> | <b>0,80</b>            | <b>33 982 440</b>                                 |                                |                     |

**Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2019**

| Seria/emisja<br>rodzaj akcji | Rodzaj<br>uprzywilejowania<br>akcji | Rodzaj<br>ograniczenia<br>praw do akcji | Liczba akcji      | Wartość<br>jednostkowa | Wartość serii/emisji<br>wg wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data<br>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          |
| <b>Razem</b>                 |                                     |   | <b>38 846 800</b> | <b>0,80</b>            | <b>31 077 440</b>                                 |                                |                     |

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.

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.

W dniach 17-28 lutego 2021 r. spółka przeprowadziła emisję akcji serii H, w ramach kapitału docelowego uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 15 kwietnia 2019 r., w której dokonano zmiany Statutu i udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł.

W ramach subskrypcji prywatnej akcji zwykłych na okaziciela serii H objęto 7 500 000 Akcji Serii H. o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Kapitał zakładowy po rejestracji emisji akcji serii H będzie wynosił zatem: 39 982 440,00 zł, a ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki 49 978 050 głosów.

Na dzień sporządzenia sprawozdania emisja nie została zarejestrowana w KRS.


**9. Struktura zobowiązań krótkoterminowych**

| Wyszczególnienie                                     | 31.12.2020       | 31.12.2019     |
|--|------------------|----------------|
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych, w tym:     | 61 966           | 2 101          |
| - z tytułu dostaw i usług                            | 30 750           | 2 101          |
| - inne   | 31 216           | -              |
| Zobowiązania wobec jednostek stowarzyszonych, w tym: | 513              | -              |
| - z tytułu dostaw i usług                            | -                | -              |
| - inne   | 513              | -              |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w tym      | 4 258 089        | 656 860        |
| - z tytułu dostaw i usług                            | 1 243 126        | 598 551        |
| - z tytułu wynagrodzeń                               | 49 417           | 39 836         |
| - pożyczki   | 2 568 775        | -              |
| - z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych   | 15 573           | 17 389         |
| - pozostałe  | 4 454            | 1 084          |
| - zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów  | 376 744          | -              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe netto</b>            | <b>4 320 568</b> | <b>658 961</b> |

**10. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek**

| Wyszczególnienie  | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---|------------------|------------------|
| Pożyczki otrzymane  | 2 538 140        | 1 272 501        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek</b>  | <b>2 538 140</b> | <b>1 272 501</b> |
| Pożyczka otrzymana  | 1 800 000        | -                |
| Pożyczka otrzymana  | 741 732          | -                |
| Odsetki od pożyczek długoterminowych                              | 27 043           | --               |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek</b> | <b>2 568 775</b> | <b>-</b>         |
| <b>RAZEM zobowiązania z tytułu pożyczek</b>                       | <b>5 106 915</b> | <b>1 272 501</b> |

**Struktura zapadalności pożyczek otrzymanych**

| Wyszczególnienie  | Kapitał do spłaty na 31.12.2020 | Odsetki naliczone na 31.12.2020 | Data zawarcia umowy pożyczki | Termin spłaty pożyczki |
|---|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Pożyczka otrzymana (300.000 eur)                        | 1 384 440                       | 13 957                          | 26.07.2019                   | 26.07.2022             |
| Pożyczka otrzymana (250.000 eur)                        | 1 153 700                       | 13 086                          | 26.08.2020                   | 31.08.2023             |
| <b>Zobowiązania z tytułu pożyczek długoterminowych</b>  | <b>2 538 140</b>                | <b>27 043</b>                   | -                            | -                      |
| Pożyczka otrzymana                                      | 1 800 000                       | -                               | 30.04.2020                   | 30.04.2021             |
| Pożyczka otrzymana                                      | 700 000                         | 41 732                          | 20.04.2020                   | 30.04.2021             |
| <b>Zobowiązania z tytułu pożyczek krótkoterminowych</b> | <b>2 500 000</b>                | <b>68 775</b>                   | -                            | -                      |

**11. Odroczonego podatek dochodowy**

| UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO | 31.12.2019 | zwiększenia | zmniejszenia | 31.12.2020 |
|--|------------|-------------|--------------|------------|
| Rezerwa na badanie sprawozdań  | 65 000     | -           | 65 000       | -          |
| Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych  | 140        | 68 775      | 140          | 68 775     |
| Ulga na złe długi  | -          | 48 634      | -            | 48 634     |
| Rezerwa na pozostałe koszty  | -          | -           | -            | -          |
| Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezpieczeń  | 66 885     | 14 098      | 66 885       | 14 098     |
| Wycena pozycji walutowych  | 4 170      | 224 916     | 4 170        | 224 916    |
| Prawa do używania aktywów niefinansowych   | -          | 903         | -            | 903        |



# RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Jednostkowe sprawozdanie finansowe REINO Capital SA



|  |                   |                    |                     |                   |
|--|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości 9%                                   | 474 149           | 803 200            | -                   | 1 277 349         |
| Strata podatkowa bieżącego okresu 9%   | 803 200           | 2 313 507          | 803 200             | 2 313 507         |
| Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości 19%                                  | 1 477             | -                  | -                   | 1 477             |
| <b>Suma różnic przejściowych</b>   | <b>1 415 021</b>  | <b>3 474 034</b>   | <b>939 395</b>      | <b>3 949 660</b>  |
| Stawka podatkowa 9%  | 127 219           | 312 663            | 84 546              | 355 336           |
| Stawka podatkowa 19%   | 281               | -                  | -                   | 281               |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>   | <b>127 500</b>    | <b>312 663</b>     | <b>84 546</b>       | <b>355 617</b>    |
| <b>DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>zwiększenia</b> | <b>zmniejszenia</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych  | 233               | 110 465            | 233                 | 110 465           |
| Wycena pozycji walutowych  | 4 090             | 122 112            | 4090                | 122 112           |
| <b>Suma różnic przejściowych</b>   | <b>4 323</b>      | <b>232 577</b>     | <b>4 323</b>        | <b>232 577</b>    |
| Stawka podatkowa   | 9%                | 9%                 | 9%                  | 9%                |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>  | <b>389</b>        | <b>20 932</b>      | <b>389</b>          | <b>20 932</b>     |

## Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

|   | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|---|----------------|----------------|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego                             | 355 617        | 127 500        |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana | (20 932)       | (389)          |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana   | -              | -              |
| <b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>        | <b>334 685</b> | <b>127 111</b> |

Zarząd Spółki rozważył 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 trzech 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 Sp. z o.o. 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  | 31.12.2020 | 31.12.2019     |
|---|------------|----------------|
| <b>Wynik przed opodatkowaniem z transakcji kapitałowych</b>                 | -          | <b>(1 477)</b> |
| Przychody wyłączone z opodatkowania z transakcji kapitałowych               | -          | -              |
| Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodu z transakcji kapitałowych     | -          | -              |
| Korekta odpisu aktualizującego wartość inwestycji z transakcji kapitałowych | -          | -              |
| <b>Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych</b>             | -          | <b>(1 477)</b> |



|   |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
| <b>Wynik przed opodatkowaniem z transakcji z innych źródeł</b>            | <b>(2 387 106)</b> | <b>(387 695)</b> |
| Przychody wyłączone z opodatkowania z innych źródeł                       | 256 031            | 433 909          |
| Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania z innych źródeł | -                  | -                |
| Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodu z innych źródeł             | 329 630            | 18 404           |
| <b>Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł</b>                     | <b>(2 313 507)</b> | <b>(803 200)</b> |

## 12. Rozliczenia międzyokresowe

| Wyszczególnienie                      | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Rezerwa na badanie sprawozdania       | 15 000        | 65 000        |
| Rezerwa na pozostałe usługi           | -             | -             |
| Rezerwa na koszty wynagrodzeń         | 22 246        | 22 247        |
| Rozliczenie międzyokresowe przychodów | 50 738        | -             |
| <b>Razem, w tym:</b>                  | <b>87 984</b> | <b>87 247</b> |
| - długoterminowe                      | -             | -             |
| - krótkoterminowe                     | 87 984        | 87 247        |

## XI. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI, SALDA DOTYCZĄCE UMÓW

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

### Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem

| Wyszczególnienie               | 01.01.-31.12.2020 | 01.01.-31.12.2019 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży         | 1 412 099         | 483 451           |
| Pozostałe przychody operacyjne | 34 183            | 16 201            |
| Przychody finansowe            | 129 178           | 510 617           |
| <b>Suma przychodów ogółem</b>  | <b>1 575 461</b>  | <b>1 010 269</b>  |

### Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

| Wyszczególnienie                                  | 01.01.-31.12.2020 | 01.01.-31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Doradztwo przy utworzeniu funduszu inwestycyjnego | -                 | 483 451           |
| Usługi podnajmu                                   | 932 099           | -                 |
| Usługi administracyjne dla spółek z Grupy         | 480 000           | -                 |
| <b>Suma przychodów ze sprzedaży, w tym dla:</b>   | <b>1 412 099</b>  | <b>483 451</b>    |
| - podmiotów krajowych                             | 1 412 099         | -                 |
| - podmiotów zagranicznych                         | -                 | 483 451           |

Spółka świadczy usługi doradztwa przy utworzeniu funduszy inwestycyjnych oraz usługi administracyjne dla podmiotów z grupy.

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

### Salda dotyczące umów z klientami

| Wyszczególnienie                            | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| Należności handlowe długo i krótkoterminowe | 387 211    | -          |
| Aktywa z tytułu umów z klientami            | -          | -          |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami      | -          | -          |

Aktywa z tytułu umów z klientami rozpoznawane są w momencie, gdy Spółka 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).

## XII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Zarząd Spółki 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 2020, 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

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

| Podmiot powiązany               | Przychody  |            | Koszty     |            | Należności od podmiotów powiązanych |            | Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych |            | W tym przeterminowane |            |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------------|------------|--|------------|-----------------------|------------|
|                                 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020                          | 31.12.2019 | 31.12.2020                               | 31.12.2019 | 31.12.2020            | 31.12.2019 |
| REINO PARTNERS Sp. z o.o.       | 812248     | 233        | -          | 33538      | 2352088                             | 1065070    | -  | 2101       | -                     | -          |
| REINO DYWIDENDA PLUS Sp. z o.o. | 381478     | -          | -          | 5281       | 241508                              | -          | -  | -          | -                     | -          |
| PROJEKT GN54 Sp. z o.o.         | 5532       | -          | -          | -          | 10774                               | -          | -  | -          | -                     | -          |
| TEN OFFICE Sp. z o.o.           | 5400       | -          | -          | -          | 6642                                | -          | -  | -          | -                     | -          |
| REINO SUPPCOS Sp. z o.o.        | 5412       | -          | 25000      | -          | 6488                                | -          | 30750                                    | -          | -                     | -          |
| MODLIN PROJEKT R Sp. z o.o.     | 5583       | -          | -          | -          | 27825                               | -          | -  | -          | -                     | -          |
| RD WRC Sp. z o.o.               | -          | -          | -          | -          | -                                   | -          | -  | -          | -                     | -          |

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

Nie występują.

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

Nie występują.

## XVII. ZMIANY W STRUKTURZE SPÓŁKI REINO CAPITAL SA DOKONANE W CIĄGU OKRESU 1.01.2020 – 31.12.2020

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. nie następowały istotne zmiany w strukturze organizacyjnej samej Spółki.

Spółka natomiast powoływała podmioty w celu budowania struktur inwestycyjnych dedykowanych do obecnie prowadzonych projektów.

Informacja na temat spółek zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych znajduje się w punkcie VI 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. RYZYKO FINANSOWE**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą udzielone i otrzymane pożyczki oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka 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 Spółki 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. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### **Ryzyko stopy procentowej**

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

### **Ryzyko walutowe**

Spółka 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**

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

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko związane z płynnością**

Spółka 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 Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

### **Ryzyko kapitałowe**

Ryzyko kapitałowe definiowane jest jako ryzyko niezapewnienia odpowiedniego poziomu i struktury funduszy własnych, w odniesieniu do skali prowadzonej przez Spółkę 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 Spółkę 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 ryzyko dla Spółki z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, Spółka przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa nie 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,

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.

Powyzsza 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**

Spółka 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 Spółkę 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 2019 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć 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 2020 r. Spółka 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 | 01.01-31.12.2020 | 01.01.-31.12.2019 |
|------------------|------------------|-------------------|
| Zarząd           | 120 000          | 24 000            |
| Rada nadzorcza   | 146 000          | 144 000           |
| <b>Razem</b>     | <b>266 000</b>   | <b>168 000</b>    |

**XXIII. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA**

| Wyszczególnienie   | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 89 000     | 100 000    |

**XXIV. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

**SFINALIZOWANIE TRANSAKЦИИ NABYCIA AKTYWÓW GRUPY BUMA**

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

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

Uzgodnienia biznesowe zakładają, że REINO Capital, bezpośrednio lub poprzez podmiot w 100% od niej zależny, może przystąpić do spółki nabywającej aktywa Grupy Buma w charakterze koinwestora.

Zawarcie wskazanych powyżej umów tworzy możliwość uzyskania istotnego wzrostu skali działalności i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta, szczególnie w zakresie działalności REINO Partners, której wyniki



determinowane są przez wartość aktywów pod zarządem (ang. AUM – Assets Under Management). Zarząd uznał zatem, że jest to istotne zdarzenie z punktu widzenia realizacji strategii rozwoju biznesu Emitenta.

#### **ZAWARCIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY NABYCIA AKTYWÓW W RAMACH PLATFORMY POLISH LOGISTICS**

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

Zawarcie umowy stanowi kontynuację transakcji wynikającej z listu intencyjnego, o którego podpisaniu Emitent informował raportem bieżącym nr 34/2020 z dnia 1 października 2020 r.

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

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

#### **EMISJA AKCJI SERII H**

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

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

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

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

Emisja była realizowana na podstawie uchwały powziętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 15 kwietnia 2019 r., w której to udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania emisja nie została wpisana do KRS.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu .....

Sprawozdanie sporządził: Małgorzata Przeplasko .....