



# **RAPORT ROCZNY**

## **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej**

### **REINO Capital SA**

**ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020**

---

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



**SPIS TREŚCI**

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



## A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

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

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

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

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu

.....


**B. WYBRANE DANE FINANSOWE**

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

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

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

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



## C. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE PODMIOTU

### I. DANE JEDNOSTKI

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

### II. CZAS TRWANIA SPÓŁKI

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

### III. OKRESY PREZENTOWANE

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

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

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

#### Zarząd

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

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

#### Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 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. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ 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
Radosław Świątkowski	11 624 400	27,37%
Dorota Latkowska-Diniejk	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>

Skład 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 GRUPY

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

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

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

Celem i oczekiwanym efektem działań i projektów realizowanych w roku 2020 było 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, budową platformy logistycznej oraz przejęciem pod zarządzanie aktywów i biznesu operacyjnego jednego z największych polskich holdingów nieruchomości.

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

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

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

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

Spółka dominująca może również pełnić rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy, zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w szczególności spółkę REINO Dywidenda Plus 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 ZALĘŻNE - 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 KRS 0000251987	podmiot dominujący	
<b>REINO Partners Sp. z o.o.</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	50,04%
<b>REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000871468	spółka zależna	100%
<b>REINO Suppcos Sp. z o.o.</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563174	spółka zależna	100%
<b>Ten Office Sp. z o.o.</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809098	spółka zależna	100%
<b>Projekt GN54 Sp. z o.o.</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809438	spółka zależna	100%
<b>Modlin Projekt R sp. z o.o.</b>	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000 810279	spółka zależna	100%



**Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia**

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

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

**ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W TRAKCIE 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 spółki. 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 przekształcenie formy prawnej ze spółki akcyjnej na podstawie uchwały wspólnika z dn. 10.09.2020, postanowienie sądu rejestrowego z dn. 27.11. 2021

**VII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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





## D. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

### ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>3 506 005</b>	<b>3 312 267</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>6 776 097</b>	<b>5 849 180</b>
Amortyzacja	494 620	423 805
Zużycie materiałów i energii	82 412	124 532
Usługi obce	3 880 795	3 251 102
Podatki i opłaty	147 132	114 622
Wynagrodzenia	1 669 148	1 288 464
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	251 042	274 138
Pozostałe koszty rodzajowe	250 947	372 517
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>(3 270 092)</b>	<b>(2 536 913)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	158 303	110 746
Pozostałe koszty operacyjne	66 347	360 602
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(3 178 136)</b>	<b>(2 786 769)</b>
Przychody finansowe	137 545	1 727 059
Koszty finansowe	1 108 306	1 287 667
Zysk (str) na sprz cał lub części udz j podporz	73 904	-
Zysk (str) z udz w j podporz wyc met praw włas	231 303	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(3 843 690)</b>	<b>(2 347 377)</b>
Podatek dochodowy	(292 120)	(399 935)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(3 551 570)</b>	<b>(1 947 442)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>(71 830)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(3 623 400)</b>	<b>(1 947 442)</b>
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	(2 991 690)	(1 120 747)
Zysk (strata) netto udziałów niedających kontroli	(631 710)	(666 695)
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>(0,0853)</b>	<b>(0,0501)</b>
Podstawowy za okres obrotowy z działalności kontynuowanej	(0,0836)	(0,0501)
Podstawowy za okres obrotowy z działalności zaniechanej	(0,0017)	-
<b>Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>(0,0853)</b>	<b>(0,0501)</b>
Rozwodniony za okres obrotowy z działalności kontynuowanej	(0,0836)	(0,0501)
Rozwodniony za okres obrotowy z działalności zaniechanej	(0,0017)	-
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>(0,0853)</b>	<b>(0,0501)</b>

### ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(3 623 400)</b>	<b>(1 947 442)</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym</b>	<b>(631 710)</b>	<b>(666 695)</b>
<b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>	<b>(2 991 690)</b>	<b>(1 120 747)</b>

# RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>64 736 185</b>	<b>63 783 770</b>
Aktywa niematerialne		-	-
Wartość firmy	4	48 401 183	48 401 184
Rzeczowe aktywa trwałe	1	190 642	233 679
Należności długoterminowe		348 678	327 045
Inwestycje długoterminowe	5	14 415 394	13 517 728
Prawo do użytkowania aktywów		1 136 715	1 304 134
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		243 574	-
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>5 312 439</b>	<b>5 090 842</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6	1 324 564	768 668
Aktywa finansowe	7	3 638 285	2 897 306
Środki pieniężne	8	62 356	1 314 032
Pozostałe aktywa		271 114	100 090
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2	16 120	10 746
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>70 048 624</b>	<b>68 874 612</b>
PASYWA	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>Kapitał własny</b>	<b>9</b>	<b>61 308 615</b>	<b>64 339 997</b>
Kapitał podstawowy		33 982 440	31 077 440
Kapitały zapasowy		30 957 091	29 794 131
Pozostałe kapitały rezerwowe		-	5 810 000
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(639 227)	(1 060 827)
Zysk (strata) netto		(2 991 690)	(1 280 747)
<b>Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli</b>		<b>(317 146)</b>	<b>274 874</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>-</b>	<b>4 336</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	-	4 336
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>3 485 810</b>	<b>2 450 169</b>
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		2 716 457	1 450 818
- kredyty i pożyczki	11	2 538 140	1 272 501
- inne		178 317	178 317
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		769 353	999 351
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>10</b>	<b>5 404 260</b>	<b>1 647 304</b>
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-	-
- z tytułu dostaw i usług		-	-
- inne		-	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		513	-
- z tytułu dostaw i usług		-	-
- inne		513	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		5 010 201	1 305 779
- kredyty i pożyczki		3 341 756	-
- z tytułu dostaw i usług		1 479 834	968 996
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		128 500	228 011
- wynagrodzeń		49 417	39 836
- inne		10 695	68 936
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		393 546	341 525
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>13</b>	<b>167 084</b>	<b>157 932</b>
<b>Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>70 048 624</b>	<b>68 874 612</b>

# RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
<b>Na dzień 31.12.2020 r.</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>31 077 440</b>	<b>5 810 000</b>	<b>29 794 131</b>	<b>(1 060 827)</b>	<b>(1 280 747)</b>	<b>64 339 997</b>	<b>274 874</b>	<b>64 614 871</b>
Korekty	-	-	(39 692)	-	-	(39 692)	39 692	-
Korekta prezentacji	-	-	(39 692)	-	-	(39 692)	39 692	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>31 077 440</b>	<b>5 810 000</b>	<b>29 754 439</b>	<b>(1 060 827)</b>	<b>(1 280 747)</b>	<b>64 300 305</b>	<b>314 566</b>	<b>64 614 871</b>
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	-	-	-1 702 347	421 600	1 280 747	-	-	-
Podwyższenie kapitału zakładowego	2 905 000	(5 810 000)	2 905 000	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	-	(2 991 690)	(2 991 690)	(631 710)	(3 623 400)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020</b>	<b>33 982 440</b>	<b>-</b>	<b>30 957 091</b>	<b>(639 227)</b>	<b>(2 991 690)</b>	<b>61 308 615</b>	<b>(317 146)</b>	<b>60 991 469</b>
<b>Na dzień 31.12.2019 r.</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>31 077 440</b>	<b>-</b>	<b>34 500 084</b>	<b>(5 603 162)</b>	<b>(115 760)</b>	<b>59 858 602</b>	<b>981 261</b>	<b>60 839 863</b>
Korekty	-	-	(3 608 862)	3 480 408	-	(128 454)	-	(128 454)
Wyłączenie kapitałów jednostki postawionej w stan likwidacji	-	-	(3 608 862)	3 521 312	-	(87 550)	-	(87 550)
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>31 077 440</b>	<b>-</b>	<b>30 891 222</b>	<b>(2 081 850)</b>	<b>(115 760)</b>	<b>59 771 052</b>	<b>981 261</b>	<b>60 752 313</b>
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	-	-	(1 097 091)	1 021 023	115 760	39 692	(39 692)	-
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	5 810 000	-	-	-	5 810 000	-	5 810 000
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	-	(1 280 747)	(1 280 747)	(666 695)	(1 947 442)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019</b>	<b>31 077 440</b>	<b>5 810 000</b>	<b>29 794 131</b>	<b>(1 060 827)</b>	<b>(1 280 747)</b>	<b>64 339 997</b>	<b>274 874</b>	<b>64 614 871</b>

Podwyższenie kapitału odbyło się na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 2019 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G, jak również oświadczenia Zarządu Spółki złożonego w trybie art. 310 § 2 i § 4 w związku z art. 431 § 7 oraz art. 441 § 2 pkt 5 Kodeksu spółek handlowych, złożonego dnia 10 grudnia 2019 r. w wyniku dojścia do skutku emisji akcji serii G. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 31.077.440,00 zł do kwoty 33.982.440,00, w drodze emisji 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

# RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ROCZNE SKONSOLIDOWANE 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>(3 915 520)</b>	<b>(2 347 377)</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>773 124</b>	<b>286 885</b>
Amortyzacja	494 620	59 210
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	32 172	108 167
Odsetki i udziały w zyskach	262 828	(121 248)
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	5 978	1 477
Zmiana stanu zapasów	6 750	-
Zmiana stanu rezerw	-	-
Wynik na utracie kontroli w spółce zależnej	(73 904)	-
Zmiana stanu należności	(570 240)	493 914
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	561 305	283 488
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(161 872)	20 237
Podatek dochodowy	(165 764)	(144 487)
Udział w zysku j. stowarzyszonych	(231 303)	-
Inne korekty	612 553	(413 873)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 142 396)</b>	<b>(2 060 492)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>2 326 833</b>	<b>1 218 538</b>
Zbycie wartości niematerialnych	-	-
Zbycie udziałów jednostkach zależnych	44 133	-
Spłata pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	-	-
Spłata pożyczek udzielonych pozostałym jednostkom	500	-
Inne wpływy inwestycyjne	2 282 200	1 218 538
<b>Wydatki</b>	<b>4 085 952</b>	<b>29 290</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	55 307	31 945
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym	4 000	-
Udzielenie pożyczek pozostałym jednostkom	3 248 539	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	2 132 250
Na aktywa finansowe, w tym:	778 106	3 859 835
- w jednostkach powiązanych	-	373
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>- 1 759 119</b>	<b>(4 805 492)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>4 659 400</b>	<b>9 219 575</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	5 810 000
Kredyty i pożyczki	4 659 400	3 409 575
<b>Wydatki</b>	<b>1 006 438</b>	<b>2 194 152</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	396 565	2 131 200
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	447 207	-
Odsetki	162 666	62 952
Inne wydatki finansowe	-	-
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>3 652 962</b>	<b>7 025 423</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)</b>	<b>(1 248 553)</b>	<b>159 439</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(1 248 512)</b>	<b>156 545</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	41	(2 894)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 314 032</b>	<b>1 161 433</b>
<b>G. Przepływy działalności zaniechanej</b>	<b>(3 164)</b>	<b>(3 946)</b>
<b>H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+G+D)</b>	<b>62 356</b>	<b>1 314 032</b>

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



## **E. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

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

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

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01-31.12.2020 Grupa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego 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 Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 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:

- **Zmiany 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, za wyjątkiem MSSF 16, nie będą miały wpływu na politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

#### **Wpływ MSSF 16 Leasing na sprawozdanie finansowe Grupy**

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

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

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

- umowa najmu powierzchni biurowej zawarta w 20.04.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres pięciu lat, począwszy od sierpnia 2018 roku. Z umowy wydzielono elementy leasingowe (czynsz najmu) oraz elementy nieleasingowe (koszty opłat eksploatacyjnych); umowa została przeniesiona 20.04.2020 cesją na REINO Capital,
- umowa leasingu samochodu osobowego zawarta 10.12.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres 48 miesięcy, począwszy od stycznia 2019 r.
- umowa leasingu samochodu osobowego zawarta 25.11.2020 r. przez REINO Capital Sp. z o.o. 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 rachunku wyników za 2020 rok:

- wzrost amortyzacji o kwotę 396.277 zł
- zmniejszenie kosztów usług obcych o kwotę 332.956 zł
- wzrost kosztów finansowych o kwotę 93.055 zł

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



- prawo do użytkowania aktywów – wzrost o 1.136.715 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów krótkoterminowe – wzrost o 393.546 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowe – wzrost o 690.920 zł

## II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

## III. ZASADY KONSOLIDACJI

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

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

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

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

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

### a) Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę 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 początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez





przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

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

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

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

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

**c) Jednostki stowarzyszone**

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

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

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

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

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

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

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

**III. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

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

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

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

Grupa koncentruje swoją działalność na rozwijaniu 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 największym 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 tys. mkw., położoną w bezpośrednim sąsiedztwie parku logistycznego. W przypadku pomyślnego zrealizowania części deweloperskiej projektu Logistic City, w szczególności w oparciu o nabytą dzisiaj 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 będą realizować przychody z tytułu doradztwa przy zarządzaniu oraz zarządzania aktywami.

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

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

Ponadto, nowo wdrażany model biznesowy, w którym Spółka dominująca pełni rolę centrum usług wspólnych, zapewni Spółce dominującej 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 Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

**V. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI****a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

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

**b) Transakcje i salda**

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

**VI. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

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

**Profesjonalny osąd**

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

**Niepewność szacunków**

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

**Utrata wartości aktywów**

Na każdy dzień bilansowy Spółka dominująca 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 dominująca dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów został przypisany.

**Test na utratę wartości firmy**

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

**Wycena rezerw**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce dominującej 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 dominująca 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 dominująca kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notcie XIX.

**Ujmowanie przychodów**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka dominująca 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 dominująca 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 ujmują 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 ujmują 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 7at
- w przypadku środków transportu od 2,5 roku do 5lat.

Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nie podlegają amortyzacji.

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

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

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

## **Inwestycje kapitałowe**

### **Jednostki zależne**

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

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

### **Jednostki stowarzyszone**

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

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

Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych ujmowana jest początkowo w cenie nabycia powiększonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu inwestycje te wycenia się metodą praw własności tj. wartość inwestycji korygowana jest o udział inwestora w wyniku jednostki stowarzyszonej wygenerowany od dnia objęcia znaczącego wpływu (ustalony z uwzględnieniem wpływu wycen do wartości godziwej z dnia nabycia inwestycji), udział



w pozostałych całkowitych dochodach oraz udział w innych zmianach aktywów netto jednostki stowarzyszonej. Udział w stracie ujmowany jest do momentu obniżenia wartości inwestycji do zera; dalsze straty ujmowane są tylko jeżeli na inwestorze ciąży prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania płatności w imieniu jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

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

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

### **Utrata wartości**

Spółka dominująca 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 składnik wartości niematerialnych nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W razie stwierdzenia takich przesłanek Spółka dominująca dokonuje dokładnego szacunku wartości odzyskiwalnej danego składnika wartości niematerialnych. W przypadku stwierdzenia, iż wartość bilansowa jest wyższa niż wartość odzyskiwalna – Spółka dominująca dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

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

### **Wartość firmy**

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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





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

### **Wycena – ujęcie początkowe**

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

### **Wycena na dzień bilansowy**

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

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

### **Instrumenty finansowe**

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

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

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej.

### **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

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

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne**

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

### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

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

### **Aktywa trwałe (grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży**

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



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

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

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

### **Kapitał własny**

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym kapitał własny stanowią:

- 1) Kapitał zakładowy (akcyjny),
- 2) Pozostałe kapitały, na które składają się:
  - kapitał z aktualizacji wyceny ustalony w wysokości wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne odpowiadającej skutecznej części zabezpieczenia,
  - kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zakwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży.
- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się:
  - 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 lub umową spółek Grupy,
  - kapitał rezerwowany tworzony na cele określone w statucie lub umowie spółek Grupy,
  - wynik finansowy bieżącego okresu obrotowego.

### **Zobowiązania**

Zobowiązania finansowe zalicza się do dwóch kategorii instrumentów finansowych:

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

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

- eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania (określanej również jako „niedopasowanie księgowe”), która powstałaby, gdyby przyjęto inny sposób wyceny tych zobowiązań finansowych lub inny sposób ujęcia związanych z nimi zysków lub strat lub
- grupa zobowiązań finansowych jest odpowiednio zarządzana, a wyniki tej grupy oceniane są w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną.

- b) Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Pozostałe zobowiązania finansowe stanowią:

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

W ramach innych zobowiązań finansowych ujmuje się w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń osobowych,
- zobowiązania z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych,
- zobowiązania finansowe ujęte w wysokości kwoty otrzymanej płatności z tytułu aktywów finansowych, których transfer nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (np. zobowiązania z tytułu factoringu niepełnego, które dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych ujmuje się w działalności operacyjnej),
- zobowiązania z tytułu dywidend,



- zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, jeżeli ich rozliczenie nastąpi w formie pieniężnej,
- zobowiązania z tytułu odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań,
- zobowiązania z tytułu umów gwarancji finansowych.

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

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

#### **Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych**

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

W jednostce nie przewiduje się tworzenia funduszy specjalnych.

#### **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują głównie:

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

#### **Rezerwy**

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

Rezerwę tworzy się wówczas, gdy:

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

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

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

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

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

#### **Podatki (w tym podatek odroczony)**

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





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

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

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

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

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

#### **Zobowiązania warunkowe i pozostałe zobowiązania pozabilansowe**

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

#### **Przychody**

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

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

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

#### **Koszty**

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

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

#### **Pozostałe przychody operacyjne oraz pozostałe koszty operacyjne**

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

#### **Transakcje i salda**

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

Na każdy dzień bilansowy:

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



- pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia ustalenia wartości godziwej.

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

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

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

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

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

#### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

#### **Zarządzanie kapitałem**

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

Efektywne wykorzystanie kapitału ustalane jest między innymi na podstawie:

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

Zestawienie zmian w kapitale własnym powinno zawierać:

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

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

- kwoty transakcji z akcjonariuszami lub udziałowcami działającymi w ramach uprawnień posiadaczy kapitału własnego, wykazując oddzielnie kwoty im wypłacone,
- saldo zysków zatrzymanych (niepodzielonego wyniku finansowego) na początek okresu i na dzień bilansowy oraz zmiany w ciągu roku,



- uzgodnienie wartości bilansowej każdej kategorii wniesionego kapitału własnego oraz wszystkich kapitałów rezerwowych na początek i na koniec okresu wraz z oddzielnym ujawnieniem każdej zmiany stanu.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

#### IX. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.

#### X. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH

##### 1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2020 - 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020	51 155	170 094	219 142	440 391
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	-	51 892	3 415	55 307
- nabycia środków trwałych	-	51 892	3 415	55 307
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-
- likwidacja środka trwałego	-	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020 roku	51 155	221 986	222 557	495 698
Umorzenie na dzień 1.01.2020 roku	6 394	147 933	52 385	206 712
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	5 116	45 985	47 243	98 344
- amortyzacji okresu	5 116	45 985	47 243	98 344
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	-	-	-
- wyłączenie danych z konsolidacji	-	-	-	-
- likwidacja środka trwałego	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 31.12.2020 roku	11 510	193 918	99 628	305 056
Odpisy aktualizujące na 1.01.2020 roku	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na 31.12.2020 roku	-	-	-	0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	44 761	22 161	166 757	233 679
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku	39 646	28 068	122 929	190 642

##### 2. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W 2019 roku REINO Capital objęła udziały w spółkach Ten Office Sp. z o.o., Projekt GN 54 Sp. z o.o. oraz Modlin Projekt R Sp. z o.o. które są przeznaczone do sprzedaży w kolejnym roku. Aktywa zostały wycenione zgodnie z MSSF 5.

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 Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne.

**4. Zmiany wartości firmy za okres 01.01.2020-31.12.2020 r.**

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	943 076	11 007 992	11 951 068
Cena nabycia	42 429 592	17 922 658	60 352 250
Wartość firmy	<b>41 486 516</b>	<b>6 914 666</b>	<b>48 401 183</b>

**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 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 tys. mkw., położoną w bezpośrednim sąsiedztwie parku logistycznego. W przypadku pomyślnego zrealizowania części deweloperskiej projektu Logistic City, w szczególności w oparciu o nabytą dzisiaj 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 firmy dotyczącej 644 udziałów REINO Partners.

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 firmy dotyczącej 17 150 udziałów REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. prezentowanych w sprawozdaniu finansowym REINO Capital SA.


**5. Inwestycje długoterminowe**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
REINO RF CEE Real Estate S.C.A,	13 348 888	13 348 888
REINO RF AM Ltd	4	4
REINO RF ADVISORS Sp. z o.o.	-	50 000
REINO RF Management SARL	25 903	25 903
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	262 003	31 050
REINO Deweloperski FIZ	-	61 283
RDMH Property SCSP	-	111
REINO IO Co Invest LLP	778 595	489
<b>Suma</b>	<b>14 415 394</b>	<b>13 517 728</b>

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. Kapitał objęty Funduszu wynosi EUR 31,527,151.47 Spółka dominująca 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 w jednostki inne wyceniane według ceny nabycia**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
REINO Deweloperski FIZ	61 283	61 283
REINO RF CEE Real Estate SCA	13 348 888	-
RDMH Property SCSP	-	111
<b>Suma</b>	<b>13 410 171</b>	<b>61 394</b>

**6. Zmiana wartości szacunkowych należności**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 324 564</b>	<b>768 668</b>
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	-	-
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>1 324 564</b>	<b>768 668</b>

Wg stanu na 31.12.2020 roku grupa kapitałowa posiadała należności walutowe na kwotę 17.683 eur. Należności przeterminowane wyniosły na koniec 2020 roku 158.822 zł.

**Struktura należności krótkoterminowych**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
<b>Należności krótkoterminowe brutto, w tym:</b>	<b>1 324 564</b>	<b>768 668</b>
<b>Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych brutto</b>	<b>481 615</b>	<b>253 682</b>



**RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



<b>Należności pozostałe brutto, w tym:</b>	<b>842 948</b>	<b>514 986</b>
Należności handlowe	787 290	429 839
Należności pozostałe	55 659	85 147
<b>Odpis aktualizujący wartość należności, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Odpis na należności handlowe	-	-
Odpis na należności z tytułu sprzedaży akcji	-	-
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>1 324 564</b>	<b>768 668</b>
<b>Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych netto</b>	<b>481 615</b>	<b>253 682</b>
<b>Należności pozostałe netto, w tym:</b>	<b>842 948</b>	<b>514 986</b>
Należności handlowe	787 290	429 839
Należności pozostałe	55 659	85 147

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek okresu.</b>	-	<b>37 182</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	-
Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	-	-
Zakwalifikowanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych	-	-
Zwiększenie odpisów aktualizujących należności na sprzedaż akcji	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	<b>(37 182)</b>
Wyłączenie z konsolidacji podmiotu postawionego w stan likwidacji	-	(37 182)
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec okresu.</b>	-	-

**7. Aktywa finansowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	3 501 257	692 311
Depozyt notarialny	-	2 129 250
Udziały w innych jednostkach	61 283	-
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>3 638 285</b>	<b>2 897 306</b>

**Struktura należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Reino RF Management S.a.r.l *	2 117 234	-
Pożyczki udzielone Poligo Capital Sp. z o.o.	1 358 708	691 811
Pożyczka udzielona Projekt GN54 Sp. z o.o.	4 132	-
Pożyczka udzielona Modlin Projekt R Sp. z o.o.	21 183	-
Pożyczka udzielona RD 50 Sp. z o.o. Sp.k.	-	500
<b>Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>3 501 257</b>	<b>692 311</b>

\*Spółka REINO RF Management - General Partner, czyli komplementariusz spółki funduszkowej - REINO RF CEE Real Estate SCA, spółka o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania Funduszu i sprawowania kontroli przez partnerów w którego kompetencjach jest w szczególności wybór licencjonowanej spółki zarządzającej, AIFM, oraz egzekwowanie decyzji inwestycyjnych. Pożyczka na sfinansowanie działalności związanej z pełnieniem tych funkcji została, udzielona spółce przez każdego z partnerów (REINO Capital i RF CorVal którzy posiadali początkowo po 50 % udziałów) w równej części.


**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 Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	14 573	4%	20.12.2019	30.12.2021
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	18 411	4%	26.07.2019	26.07.2021
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	342	4%	17.04.2019	30.12.2021
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	5 918	4%	07.01.2020	30.12.2021
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	15 512	4%	27.01.2020	30.12.2021
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	50 000	1 633	4%	09.03.2020	30.12.2021
Pożyczka udzielona Projekt GN54 Sp. z o.o.	4 000	132	4%	06.03.2020	30.12.2021
Pożyczki udzielona Modlin Projekt R Sp. z o.o.	16 000	172	4%	25.09.2020	30.12.2021
Pożyczki udzielona Modlin Projekt R Sp. z o.o.	5 000	11	4%	11.12.2020	30.12.2021
Pożyczka udzielona Reino RF Management Sarl	1 476 736	29 781	3%	30.04.2020	na żądanie
Pożyczka udzielona Reino RF Management Sarl	500 638	9 345	3%	22.05.2020	na żądanie
Pożyczka udzielona Reino RF Management Sarl	99 286	1 448	3%	10.07.2020	na żądanie
<b>Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>3 403 979</b>	<b>97 278</b>			

**Ryzyko otrzymania spłaty pożyczki udzielonej Poligo przez spółki Grupy Kapitałowej**

Poligo Capital posiada aktywa finansowe w postaci akcji spółki REINO Capital SA które docelowo zamierza sprzedać, pozyskując w ten sposób środki na spłatę zaciągniętych pożyczek. Obecnie, ze względu na niewielką płynność tych instrumentów, realna ich wycena i sprzedaż jest utrudniona. Wprowadzenie do obrotu giełdowego kolejnych serii akcji E, F, G. planowane jest w roku 2021.

**8. Środki pieniężne**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	62 356	1 314 032
<b>Środki pieniężne</b>	<b>62 356</b>	<b>1 314 032</b>

**9. Kapitały**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał podstawowy	33 982 440	31 077 440
Kapitał zapasowy	30 957 091	29 794 131
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	5 810 000
Strata z lat poprzednich	(639 227)	(1 060 827)
Zysk (strata) netto	(2 991 690)	(1 280 747)
<b>Kapitał własny</b>	<b>61 308 615</b>	<b>64 339 997</b>

**Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2020**

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



# RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



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

## 10. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych, w tym:		
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	-	-
Zobowiązania wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	513	0
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	513	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w tym	5 403 747	1 305 779
- z tytułu dostaw i usług	1 479 834	968 996
- z tytułu wynagrodzeń	49 417	39 836
- pożyczki	3 341 756	-
- pozostałe	139 195	296 947
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	393 546	341 525
<b>Zobowiązania krótkoterminowe netto</b>	<b>5 404 260</b>	<b>1 647 304</b>

## 11. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Pożyczka	5 879 896	1 272 501


**Struktura zapadalności pożyczek otrzymanych**

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 31.12.2020	Odsetki naliczone i niezapłacone na 31.12.2020	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty kredytu
<b>Długoterminowe</b>				
Pożyczka (250 000 EUR)	1 153 700	-	26.08.2020	31.08.2023
Pożyczka (300 000 EUR)	1 384 440	-	26.07.2019	26.07.2022
<b>Krótkoterminowe</b>				
Pożyczka (160 000 EUR)	738 368	34 612	27.01.2020	30.12.2021
Pożyczka	700 000	41 732	20.04.2020	30.04.2021
Pożyczka	1 800 000	-	30.04.2020	30.04.2021
Krótkoterminowa część pożyczek długoterminowych (odsetki)	-	27 044	-	-
<b>Łącznie</b>	<b>3 238 368</b>	<b>103 388</b>		
	<b>5 776 508</b>	<b>103 388</b>		

**12. Odroczone podatki dochodowy**

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Aktywo na podatek odroczone powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2020
Rezerwa na badanie sprawozdań	22 500	65 000	-	87 500	(22 500)
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	753 871	(753 498)	172 952	373	(580 919)
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych - CIT 9%	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należność	23 096	(23 096)	-	-	(23 096)
Rezerwa na usługi	6 200	(6 200)	-	-	(6 200)
Rezerwa na usługi - CIT 9%	-	-	-	-	-
Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezpiec. Społ.	-	72 729	48 889	72 729	48 889
Złe długi	-	-	48 634	-	48 634
Wycena pozycji walutowych	859 652	(859 652)	-	-	(859 652)
Wycena pozycji walutowych - CIT 9%	-	6 800	368 484	6 800	368 484
Wycena IRS	146 588	(146 588)	-	-	(146 588)
Przychody opodatkowane w przyszłych okresach	43 030	(43 030)	-	-	(43 030)
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości - CIT 19%	-	1 477	19 142	-	20 619
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości - CIT 9%	-	2 425 314	3 029 194	-	5 454 508
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	-	1 340 876	-	177 977	1 162 899
<b>Suma różnic przejściowych</b>	<b>1 854 937</b>	<b>2 080 132</b>	<b>3 687 294</b>	<b>345 379</b>	<b>5 422 046</b>
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	9%	9%	9%	9%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>352 438</b>	<b>1 866</b>	<b>333 771</b>	<b>31 084</b>	<b>304 552</b>

# RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	Rezerwa na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2020
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	780 091	(780 091)	-	-	(780 091)
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	-	6 045	166 854	6 045	166 854
Wycena nieruchomości	2 848 025	(2 848 025)	-	-	(2 848 025)
Niezafakturowane przychody	133 242	(133 242)	-	-	(133 242)
Wycena pozycji walutowych	382 585	(376 680)	166 662	5 905	(215 923)
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	1304134	0	167 419	1 136 715
<b>Suma różnic przejściowych</b>	<b>4 143 943</b>	<b>(2 827 859)</b>	<b>333 516</b>	<b>179 368,9</b>	<b>2 673 712</b>
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	9%	9%	9%	9%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>787 349</b>	<b>-668 901</b>	<b>30 016</b>	<b>16 143</b>	<b>655 028</b>

## Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana	304 552	1 866
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	655 028	668 901
<b>Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>959 580</b>	<b>670 767</b>
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	(281 096)	(281 096)
Aktywo/Rezerwa na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	(434 911)	(434 911)
Korekta podatku odroczonego dotycząca spółki postawionej w stan likwidacji	-	40 904
<b>Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>243 573</b>	<b>(4 336)</b>

Zarząd Spółki dominującej 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 czterech latach Spółka mogłaby wykorzystać stratę z transakcji sprzedaży udziałów Graviton 1 Sp. z o.o. ze stratą 27 mln zł.
- udziały w REINO Partners, głównym aktywie finansowym, są o absolutnie strategicznym znaczeniu dla Grupy Kapitałowej REINO Capital. Nie są inwestycją kapitałową i w żadnym scenariuszu, zarówno krótko, jak i długoterminowym nie są przeznaczone na sprzedaż. Jest zatem kontrola oraz brak zamiaru sprzedaży. Sprzedaż udziałów mogłaby nastąpić wyłącznie w sytuacji istotnej zmiany strategii Grupy wynikającej z istotnej zmiany właścicielskiej. Nawet sama zmiana właścicielska nie oznacza zmiany zamiarów co do udziałów REINO Partners.
- w przypadku REINO Dywidenda Plus 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
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	(19 142)	562 460
Podatek 19%	(3 637)	106 867
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	(3 029 194)	645 962
Podatek	(272 627)	58 137
<b>Łącznie podatek bieżący</b>	-	<b>165 004</b>

**13. Rozliczenia międzyokresowe**

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Rezerwy na badanie bilansu	15 000	87 500
Rezerwy na usługi księgowo	-	-
Rezerwy na koszty wynagrodzeń	101 347	22 247
Rezerwa na pozostałe usługi	-	-
Przychody przyszłych okresów	50 738	48 185
<b>Razem, w tym:</b>	<b>167 084</b>	<b>157 932</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	167 084	157 932

**14. Rezerwy na koszty restrukturyzacji**

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

**15. Sprawy sądowe**

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

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

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	3 506 005	3 312 267
Pozostałe przychody operacyjne	158 304	110 746
Przychody finansowe	137 545	1 727 059
<b>Suma przychodów ogółem</b>	<b>3 801 854</b>	<b>5 150 072</b>

Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 31.12.2020	1.01.2019 - 31.12.2019
Usługi doradcze	2 632 763	2 568 272
Usługi najmu samochodu	50 506	-
Usługi najmu nieruchomości	822 736	743 995
<b>Suma przychodów ogółem</b>	<b>3 506 005</b>	<b>3 312 267</b>

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



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

W zakres świadczonych usług wchodzi między innymi:

- doradztwo w procesie nabywania/realizacji inwestycji,
- przygotowanie biznes planów prowadzących do zwiększania wartości poszczególnych aktywów,
- doradztwo przy tworzeniu budżetów operacyjnych i nakładów kapitałowych,
- systematyczne monitorowanie bieżącego działania operacyjnego (wliczając kontrolę nad zarządcą nieruchomości) i raportowanie,
- zarządzanie sytuacjami kryzysowymi,
- regularne przeglądy rynku mające prowadzić do wskazania optymalnego momentu wyjścia z inwestycji i osiągnięcia najwyższej ceny.

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

#### Salda dotyczące umów z klientami

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Należności handlowe długo i krótkoterminowe	787 290	613 531
Aktywa z tytułu umów z klientami	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-

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

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

## XII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

## XIII. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W roku finansowym 2020, Spółka dominująca nie przeprowadziła emisji ani nie prowadziła wykupu lub spłaty kapitałowych papierów wartościowych takich jak obligacje oraz inne instrumenty tego typu.

**RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

**XIV. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

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

**Transakcje z jednostkami powiązanyymi i stowarzyszonyymi na dzień 31.12.2020**

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
PROJEKT GN54 Sp. z o.o.	5 532	-	-	10 774
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	1 264 216	-	-	28 764
RNC Investment Sp. z o.o.	6 800	-	-	2 460
RNC Investment 2 Sp. z o.o.	5 400	-	-	6 642
RNC INVESTMENT Sp. z o.o. REAL ESTATE 1 SPÓŁKA KOMANDYTOWA	8 800	-	-	4 920
TEN OFFICE Sp. z o.o.	5 400	-	-	6 642
Modlin Projekt R Sp. o.o.	5 583	-	-	31 831
RD WRC Sp. z o.o.	1 019	-	-	-
REINO IO Co Invest LLP	-	-	513	-
<b>RAZEM</b>	<b>1 302 751</b>	<b>-</b>	<b>513</b>	<b>81 258</b>

**Transakcje z jednostkami powiązanyymi i stowarzyszonyymi na dzień 31.12.2019**

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

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

Nie występują.

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

Nie występują.

**XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA DOKONANE W CIĄGU OKRESU 1.01.2020 – 31.12.2020**

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

**RD WRC Sp. z o.o.** - spółka decyzją zgromadzenia wspólników została postawiona w stan likwidacji spółki. 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 przekształcenie formy prawnej ze spółki akcyjnej na podstawie uchwały wspólnika z dn. 10.09.2020, postanowienie sądu rejestrowego z dn. 27.11. 2021

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

**XVIII. RYZYKO PODATKOWE**

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku nie ma potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw.

**XIX. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM GRUPY**

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

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

**Ryzyko stopy procentowej**

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

**Ryzyko walutowe**

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

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

**Ryzyko kredytowe**

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





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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

#### **Ryzyko związane z płynnością**

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

#### **Ryzyko kapitałowe**

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

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

#### **Wartość godziwa aktywów i zobowiązań**

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

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

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

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 ogólnoświatowej pandemii choroby wywołanej przez niego, określanej jako pandemia COVID-19.

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

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





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

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

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

W powyższym kontekście, zarówno w odniesieniu do samego przedsięwzięcia, jak i oceny wpływu COVID-19 na Grupę Kapitałową, należy jednoznacznie wskazać, że pomimo trwającej pandemii i związanej z nią niepewności, Spółce udało się doprowadzić do realizacji modelu alternatywnego, który wprowadzicie 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 20120 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Grupy, 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. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

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

Wyszczególnienie	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 Logistcs (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 dominująca 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.

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

Z uwagi na otrzymane przez Spółkę dominującą zalecenie Komisji Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego („Komisja”) dokonania korekty skonsolidowanych danych finansowych, poprzez prezentowanie transakcji przejścia przez Emitenta 50,04% udziałów REINO Partners Sp. z o.o. oraz 100% akcji REINO Dywidenda Plus S.A. („Transakcja”), jako transakcji przejścia odwrotnego w rozumieniu par. B19 Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 3 Połączenia jednostek, w której jednostką przejmującą z ekonomicznego punktu widzenia będzie REINO Partners Sp. z o.o., natomiast Emitent będzie jednostką przejmowaną, Emitent przedstawia poniżej szacunki wybranych pozycji sprawozdania finansowego przekształconego zgodnie z tym zaleceniem oraz podsumowanie argumentów, na jakich odpowiednio Emitent oraz Komisja opierali się przy dokonywaniu osądu co do skutków Transakcji.

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

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

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

posiadał wystarczającą liczbę głosów przyznanych na podstawie posiadanych instrumentów kapitałowych w REINO Partners oraz REINO Dywidenda dających mu możliwość bieżącego kierowania istotnymi działaniami, tj. działaniami, które znacząco wpływają na wyniki finansowe tych jednostek w sposób jednostronny. Oznacza to, że Emitent sprawował władze nad REINO Partners oraz REINO Dywidenda;

z tytułu swojego zaangażowania w REINO Partners oraz REINO Dywidenda, podlegał ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiadał prawa do takich zmiennych wyników finansowych;

miał możliwość korzystania ze swojej władzy w celu wywierania wpływu na przypisane mu wyniki finansowe związane z jego zaangażowaniem w REINO Partners oraz REINO Dywidenda. Jednocześnie na moment połączenia nie istniały jakiegokolwiek umowy lub porozumienia pomiędzy inwestorami (w tym wskazanymi osobami fizycznymi tj. udziałowcami REINO Partners Sp. z o.o., którzy objęli 66,44% akcji i głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta), co do wykonywania prawa głosu, nabywania akcji Emitenta ani realizowania trwałej polityki wobec Emitenta. Kontakty i powiązania pomiędzy udziałowcami REINO Partners dotyczyły wyłącznie powiązań biznesowych w związku z prowadzeniem spółki jako jej udziałowcy.



analizując dane finansowe Emitenta oraz pozostałych spółek biorących udział w Transakcji, nie można jednoznacznie stwierdzić, ani która spółka jest większa, ani które kryterium wielkości ma mieć znaczenie decydujące. Gdyby zatem dla przykładu przyjęć jako punkt odniesienia sumę bilansową wówczas REINO Partners stanowiłoby najmniejszą spółkę biorącą udział w transakcji, w szczególności mniejszą od Emitenta

ponadto transakcja została zainicjowana wspólnie przez REINO Dywidenda i REINO Partners oraz Emitenta. Realizacja Transakcji uzależniona była od łącznego uczestnictwa tych podmiotów w transakcji, co odzwierciedla zamiar biznesowy, jaki przyświecał Transakcji oraz roli, jaką w grupie sprawuje Emitent, czyli podmiot, który faktycznie sprawuje kontrolę nad grupą i nią zarządza jako spółka holdingowa.

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

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

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

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

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

Nowe ujęcie Transakcji spowoduje istotne zmiany w sposobie prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Poniżej Spółka przedstawia szacunki wybranych pozycji sprawozdania finansowego przekształconego przy założeniu odwrotnego przejęcia przez REINO Partners Sp. z o.o. Zaprezentowane dane stanowią szacunki Emitenta przygotowane według najlepszej wiedzy zarządu.

Największą różnicę w stosunku do danych zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Emitenta przedstawionych w niniejszym sprawozdaniu finansowym jest zmniejszenie wysokości kapitału własnego o kwotę

## RAPORT ROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 31.12.2020

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



41 487 tysięcy złotych według stanu na 31 grudnia 2020 w korespondencji ze zmniejszeniem wartości firmy o tę samą kwotę.

Dane szacunkowe wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego na 31.12.2020 r. przed przekształceniem oraz przekształcone przy założeniu odwrotnego przejścia dokonanego przez REINO Partners Sp. z o.o. (niebadane przez biegłego rewidenta).

AKTYWA	31.12.2020	31.12.2020
	Dane przekształcone w tys. zł	Dane przed przekształceniem w tys. zł
Aktywa trwałe	23 250	64 736
<i>W tym wartość firmy</i>	<i>6 914</i>	<i>48 401</i>
Aktywa obrotowe	5 312	5 313
<b>Aktywa razem</b>	<b>28 562</b>	<b>70 049</b>

  

PASywa	31.12.2020	31.12.2020
	Dane przekształcone w tys. zł	Dane przed przekształceniem w tys. zł
Kapitał własny	19 822	61 309
Kapitał przypadający udziałom niedającym kontroli	(317)	(317)
Zobowiązania długoterminowe i rezerwy na zobowiązania	3 486	3 486
Zobowiązania krótkoterminowe	5 404	5 404
Rozliczenia międzyokresowe	167	167
<b>Pasywa razem</b>	<b>28 562</b>	<b>70 049</b>

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu .....

Sprawozdanie sporządził: Małgorzata Przeplasko .....