



RAPORT ROCZNY

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i Spółki REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2022 – 31.12.2022

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



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za rok 2022 zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie).

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej), o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia.

**SPIS TREŚCI**

1.	Podstawowe informacje o REINO Capital SA	4
2.	Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej	4
3.	Przedmiot działalności Spółki dominującej	5
4.	Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital SA	6
5.	Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu	10
6.	Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze	16
7.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy	17
8.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres	18
9.	Wydarzenia po dacie bilansowej	18
10.	Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej	19
11.	Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie	20
12.	Rynki zbytu i zaopatrzenia oraz uzależnienie od odbiorców i dostawców	20
13.	Działania w zakresie badań i rozwoju	20
14.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy	20
15.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	23
16.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi	28
17.	Informacja o umowach dotyczących kredytów i pożyczek zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku oraz o pożyczkach udzielonych w danym roku obrotowym	29
18.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym	29
19.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych Spółki dominującej z innymi podmiotami oraz głównych inwestycjach kapitałowych Spółki	29
20.	Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	29
21.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji przeprowadzonej przez Spółkę dominującą	31
22.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	32
23.	Zarządzanie zasobami finansowymi	32
24.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych	32
25.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	33
26.	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki dominującej, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	33
27.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej	33
28.	Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	34
29.	Informacja o programach akcji pracowniczych	34
30.	Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje	34
31.	Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	34
32.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach	34
33.	Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy	35
34.	Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia	36
35.	Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu	36
36.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego	36



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O REINO CAPITAL SA

Firma : **REINO Capital Spółka Akcyjna**

Siedziba : 00-645 Warszawa ul. Waryńskiego 3A

Telefon : (022) 273 97 50

Fax : (022) 273 97 50

NIP : 8951853338

REGON : 02019581

Strona internetowa: www.reinocapital.pl

Czas trwania jednostki: nieograniczony

PKD : 64.20.Z

Spółka nie posiada oddziałów.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych (head offices).

Spółka REINO Capital SA (dalej jako „Spółka dominująca”) wchodzi w skład Grupy Kapitałowej REINO Capital SA (dalej jako „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) jako podmiot dominujący.

2. SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2022 wchodzi Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2022 wchodzi:

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Komitetu Audytu działa w następującym składzie:

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



3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem aktywami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Na dzień sporządzania raportu w Grupie Kapitałowej należy wyróżnić w szczególności następujące podmioty odpowiedzialne za realizację poszczególnych linii biznesowych:

- REINO Capital, a zatem podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, którymi zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej,
- REINO Partners oraz REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management),
- YATRE – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

W porównaniu ze stanem opisywanym w raportach poprzedzających, aktualny, poszerzony o YATRE skład Grupy Kapitałowej jest konsekwencją rozpoczęcia – od 1 stycznia br. – działalności operacyjnej na rynku usług facility management. Zarówno uruchomienie nowej linii biznesowej, jak i skala działalności od samego początku (11 budynków biurowych) stanowią kolejne istotne osiągnięcie w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej. W zakresie związanym z poszerzeniem działalności operacyjnej na rynku nieruchomości, to właśnie usługi z zakresu facility management stanowiły zdecydowany priorytet. Oczywistym i realnym celem jest stworzenie z YATRE równorzędnej (w stosunku do usług z zakresu asset management) linii biznesowej, w szczególności mierzonej skalą realizowanych przychodów ze sprzedaży.

Długoterminowa koncepcja rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej zakłada zachowanie istotnego znaczenia dotychczasowej działalności na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie strategicznym zamiarem pozostaje dalsza rozbudowa holdingu o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa.

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej. W okresie ostatnich dwóch lat finansowych, w wyniku realizacji kluczowych projektów, łączna wartość aktywów, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, wzrosła skokowo zbliżając się do niemal 600 mln euro.

Dalsza realizacja koncepcji może wiązać się z włączeniem do holdingu podmiotów licencjonowanych, w szczególności takich, które posiadają licencje 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).

Pierwsze działania w tym obszarze zostały podjęte. Emitent jest w trakcie przejęcia pakietu mniejszościowego luksemburskiego AIFM, który docelowo może stać się istotnym elementem w działaniach strategicznych związanych z tworzeniem i zarządzaniem funduszami inwestycyjnymi.

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia większościowym właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji. Ma to kluczowe znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek, zgodnie z koncepcją i strategią całego holdingu. Dodatkowo istotną kwestią w powyższym kontekście jest zapewnienie akcjonariuszom Spółki dominującej możliwie najwyższego, najlepiej pełnego, udziału w przepływach finansowych spółek zależnych.

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 stanowi 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.

Jak wspomniano powyżej, Spółka dominująca może również pełnić - zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w tym poprzez spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO IO Co Invest LLP i REINO Co-Invest Sp. z o.o. - rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

4. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

REINO CAPITAL I SPÓŁKI ZALEŻNE - STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Pozycja spółki w grupie	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym
REINO Capital SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000251987	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000871468	spółka zależna	100%
YATRE Sp. z o.o.	ul. Adama Mickiewicza 28/7, Poznań KRS 0000563174	spółka zależna	100%
REINO CO-Invest Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000919204	spółka zależna	100%

Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Rodzaj powiązania	Procentowy udział spółki dominującej lub zależnej w kapitale zakładowym
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	Podmiot stowarzyszony	REINO Capital SA - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	Podmiot stowarzyszony*	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	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 współkontrolę.

** Współkontrola sprawowana pośrednio przez udziały w głosach w REINO IO Logistics Sp. z o.o.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W TRAKCIE 2022 ROKU

Yatre Sp. z o.o. (dawniej REINO Suppcos Sp. z o.o.) – zmiana firmy spółki w związku z przygotowaniem do rozpoczęcia działalności w nowym obszarze.

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2022 – 31.12.2022

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2022 roku



Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży	14 175	10 664	3 024	2 330
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	847	649	181	142
Zysk (strata) brutto	(880)	671	(188)	146
Podatek dochodowy	(59)	196	(13)	43
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(821)	475	(175)	104
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	(821)	475	(175)	104
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	(821)	475	(175)	104
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 001	(2 129)	427	(467)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23 461)	(1 709)	(5 004)	(373)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 385)	31 421	(509)	6 864
Przepływy pieniężne netto razem	(23 844)	27 583	(5 086)	6 024
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,0102)	0,0059	(0,0022)	0,0013
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	52 349	24 786	11 162	5 389
Wartość firmy	6 915	6 915	1 474	1 503
Zobowiązania długoterminowe	17 484	18 415	3 728	4 004
Zobowiązania krótkoterminowe	3 126	1 839	666	400
Kapitał własny	39 643	40 464	8 453	8 798
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	13 766	14 037
Liczba akcji w szt.	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,49	0,50	0,10	0,11
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży	4 746	2 509	1 012	548
Strata z działalności operacyjnej	(600)	(1 833)	(128)	(401)
Strata brutto	(860)	(1 700)	(183)	(371)
Podatek dochodowy	(52)	(103)	(11)	(22)
Zysk (strata) netto	(808)	(1 597)	(172)	(349)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(330)	(3 225)	(70)	(704)
Przepływy pieniężne netto z działalności	(20 983)	(4 464)	(4 476)	(975)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 274)	32 143	(485)	7 022
Przepływy pieniężne netto razem	(23 587)	24 454	(5 031)	5 342
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,010)	(0,020)	(0,002)	(0,004)
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa razem	152 325	152 969	32 479	33 258
Inwestycje długoterminowe	144 648	117 070	30 842	25 453
Zobowiązania długoterminowe	17 179	18 081	3 663	3 931
Zobowiązania krótkoterminowe	2 073	1 032	442	224
Kapitał własny	132 914	133 722	28 341	29 074
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	13 766	14 037
Liczba akcji	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,65	1,66	0,35	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-



Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów prezentowane są za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2021.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych

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

Kurs EUR/PLN	31.12.2022	31.12.2021
- dla danych bilansowych	4,6899	4,5994
- dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,6883	4,5775



5. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

Rok 2022 był dla Grupy Kapitałowej okresem:

- maksymalizowania efektów finansowych przedsięwzięć i transakcji o kluczowym znaczeniu, podjętych w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu przyjętej pod koniec 2018 roku, której celem był w szczególności skokowy wzrost skali działalności i wyników finansowych, a także umacniania relacji z pozyskanymi partnerami biznesowymi,
- intensywnej pracy nad kolejnymi projektami inwestycyjnymi (investment pipeline) oraz pozyskaniem kolejnych partnerów (w szczególności jako nabywców tych aktywów),
- realizowania działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia spraw związanych ze wspólnym przedsięwzięciem z Grupą RF, w szczególności poprzez wykupienie udziałów w luksemburskim funduszu REINO RF CEE Real Estate i jego dalszy rozwój zgodnie z założeniami strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy w prowadzonym sporach, w tym poprzez dążenie do ich jak najszybszego zakończenia prowadzenia sporów z Grupą RF, będących w szczególności konsekwencją wycofania się Grupy RF ze zdecydowanej większości projektów przedstawionych przez Spółkę i realizowanych w ramach partnerstwa strategicznego,
- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie facility management, w scenariuszu organicznym, alternatywnym do zakładanego wcześniej (w którym podmioty takie miały zostać nabyte w ramach transakcji przejęcie spółek operacyjnych Grupy Buma i wspólnego przedsięwzięcia z Grupą RF).

Maksymalizacja efektów finansowych kluczowych projektów realizowanych w latach poprzedzających wynikała w szczególności ze sfinalizowania koinwestycji w luksemburski wehikuł inwestycyjny Polacca Sarl, będący właścicielem portfela aktywów o wartości brutto przekraczającej 270 mln EUR. W ramach inwestycji o łącznej wartości 5 mln EUR, REINO Capital poprzez spółkę zależną, objęła pakiet udziałów stanowiący 4,22% kapitału zakładowego

Przystąpienie przez REINO Capital do inwestycji spowodowało dwukrotny wzrost wynagrodzenia REINO Partners z tytułu usług zarządzania aktywami. Zdarzenie to miało także istotne znaczenie dla dalszej współpracy z Partners Group, wpływającej na potencjał i możliwości osiągnięcia kolejnego skokowego wzrostu wartości aktywów pod zarządem oraz wyników finansowych.

W związku z agresją Rosji na Ukrainę, a także wynikających z niej globalnych turbulencji gospodarczych, opóźniła się realizacja nowych projektów prowadzących do kolejnego znaczącego zwiększenia wartości zarządzanych aktywów (i uzyskania efektów skali). Zdecydowana większość inwestorów, w tym potencjalnych partnerów biznesowych Grupy Kapitałowej, wstrzymuje procesy i decyzje inwestycyjne, w oczekiwaniu na ustabilizowanie sytuacji oraz rynkowe określenie kluczowych parametrów (kryteriów). Grupa Kapitałowa uzupełnia kompetencje, pracuje nad projektami oraz podtrzymuje bieżące relacje z wyselekcjonowanym gronem inwestorów. W opinii Zarządu Spółki utrzymywanie gotowości w zakresie zasobów i celów inwestycyjnych będzie miało kluczowe znaczenie w momencie zmiany nastrojów inwestycyjnych i odblokowania decyzyjności. Dla Grupy Kapitałowej konsekwentnie budującej swoją pozycję lokalnego partnera pierwszego wyboru dla zagranicznych partnerów biznesowych taka gotowość, w połączeniu z utrzymywaniem kontaktów biznesowych, będzie decydująca dla zdyskontowania osiągniętej pozycji rynkowej. Związane z takimi działaniami koszty stanowią, póki co, formę inwestycji w przyszły rozwój biznesu Grupy Kapitałowej i osiągnięcie kolejnego skokowego wzrostu aktywów pod zarządem. W międzyczasie dzięki posiadanym kompetencjom i wykonywanej pracy, wartość już zarządzanych aktywów wzrosła do ok. 600 mln EUR.

W zakresie związanym ze sporem z Grupą RF, stanowiącym najistotniejsze ryzyko oraz generującym istotne koszty, Grupa Kapitałowa dokłada wszelkiej staranności, by równocześnie do dotychczas prowadzonych działań procesowych, podejmować konsekwentnie próby rozwiązania tego sporu w sposób polubowny, optymalny dla zaangażowanych stron. Celem tych działań jest doprowadzenie do porozumienia, którego podstawowym elementem jest wykupienie Grupy RF z luksemburskiego funduszu REINO RF CEE Real Estate, będącego właścicielem nieruchomości Malta House w Poznaniu. Ten sposób ostatecznie zamykający wspólne przedsięwzięcie z Grupą RF był i pozostaje priorytetem.

W zakresie związanym z rozbudową Grupy Kapitałowej o kolejne spółki operacyjne realizacja alternatywnego scenariusza zakończyła się dużym sukcesem w postaci uruchomienia działalności na rynku usług facility management. Efekty wynikające z działalności spółki YATRE będą widoczne dopiero w bieżącym roku obrotowym, ale już



w pierwszym pełnym roku działalności skala tych efektów powinna być znacząca dla skonsolidowanych wyników finansowych.

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Grupa Kapitałowa i Spółka dominująca (w zł)

Wyszczególnienie	2022	2022	2021	2021
	dane skonsolidowane	dane jednostkowe	dane skonsolidowane	dane jednostkowe
Przychody netto ze sprzedaży	14 175 131	4 745 683	10 664 175	2 508 974
Koszty działalności operacyjnej	13 332 096	5 371 348	9 814 965	4 013 789
Amortyzacja	657 021	506 349	512 670	404 161
Zużycie materiałów i energii	213 239	45 838	65 389	27 699
Usługi obce	8 019 451	3 647 849	5 839 644	2 533 726
Podatki i opłaty	67 346	56 401	210 423	110 142
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	3 397 647	849 099	2 473 016	723 386
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	452 825	103 133	382 592	91 979
Pozostałe koszty rodzajowe	524 566	162 679	331 231	122 695
Zysk (Strata) na sprzedaży	843 035	(625 665)	849 210	(1 504 815)
Pozostałe przychody operacyjne	76 783	48 351	158 397	10 029
Pozostałe koszty operacyjne	72 458	23 151	358 423	338 663
Zysk (Strata) na działalności operacyjnej	847 358	(600 465)	649 185	(1 833 449)
Przychody finansowe	457 492	1 837 167	235 376	378 508
Koszty finansowe	2 189 031	2 096 720	282 747	244 757
Zysk z j. podporządkowanych wycenianych met. praw własności	4 208		68 726	-
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	(879 973)	(860 018)	670 540	(1 699 698)
Podatek dochodowy	(58 629)	(51 997)	195 962	(102 858)
Zysk (Strata) netto	(821 344)	(808 022)	474 578	(1 596 840)

W roku 2022 przychody ze sprzedaży netto kształtowały się na poziomie ok. 14,2 mln zł (w ujęciu skonsolidowanym). Grupa zanotowała 33% wzrost przychodów w stosunku do roku poprzedniego. Warto w tym miejscu przypomnieć, że jeszcze w roku 2020 łączna wartość skonsolidowanych przychodów wynosiła ok. 3,5 mln zł. W ciągu 2 lat skala biznesu Grupy Kapitałowej mierzona wartością przychodów wzrosła zatem 3-krotnie.

Istotny wzrost skonsolidowanych przychodów wynika z kolejnego istotnego wzrostu wynagrodzenia z usług zarządzania aktywami. Jest to efekt zarówno zmiany parametrów wynagrodzenia za zarządzanie portfelem Polacca, w następstwie koinwestycji REINO Capital w ten portfel, jak i systematycznego wzrostu wartości aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej.

Należy ponadto zauważyć, że realny wzrost biznesu mierzony stałymi przychodami z zarządzania aktywami był większy. W roku finansowym 2021 w związku z finalizacją dwóch dużych transakcji udział jednorazowych przychodów był nietypowo wysoki.

Spółka dominująca osiągnęła w ubiegłym roku przychody w wysokości 4,7 mln zł wobec 2,5 mln w roku 2021. W tym przypadku również mamy do czynienia z mniej więcej 3-krotnym wzrostem przychodów w stosunku do roku 2020. Oczywiście w przypadku REINO Capital bieżąca wartość przychodów wynika zarówno ze wzrostu skali biznesu całej Grupy Kapitałowej, ale także konsekwentnemu rozwijaniu Spółki jako wewnętrznego centrum usług wspólnych, co przekłada się na odpowiedni model rozliczenia wewnątrz Grupy Kapitałowej i wartość usług świadczonych na rzecz spółek operacyjnych.

W ujęciu skonsolidowanym, pomimo istotnie wyższych przychodów wynik operacyjny, chociaż nominalnie wyższy o ok. 30% w porównaniu z rokiem 2021, nie odzwierciedla w pełni uzyskanego efektu skali. Rentowność na tym



poziomie (EBIT) utrzymuje się na poziomie ok. 6%. Efekt skali jest w istotnej części neutralizowany przez nieproporcjonalny wzrost niektórych kosztów operacyjnych.

Jest to wynik w szczególności następujących czynników:

- wzrostu kosztów osobowych, będących konsekwencją konieczności stałego urynkawiania wynagrodzeń i wymogiem dalszej rozbudowy zespołu (także w związku z realizowaniem celów biznesowych prowadzących do kolejnego istotnego wzrostu skali działalności), a także
- wzrostu kosztów usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją kumulacji zdarzeń i działań związanych z opisanymi w raporcie sporami, stanowiącymi pozostałość po partnerstwie strategicznym z Grupą RF Corval i efekt sposobu w jaki – z przyczyn leżących po stronie Grupy RF Corval – ta współpraca zakończyła się, pozostawiając kilka istotnych spraw do rozstrzygnięcia, zarówno natury biznesowej (wspólny fundusz będący właścicielem wyłącznie jednej nieruchomości), jak i formalnoprawnej.

Wynik na poziomie brutto obniżają istotnie koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji. Ostatecznie na poziomie wyniku finansowego netto Grupa zamknęła ubiegły rok obrotowy stratą w kwocie ok. 821 tys. zł.

Na potrzeby rzetelnej analizy realnej rentowności działalności Grupy na obecnym etapie, warto zwrócić uwagę na kwotowy wpływ istotnych pozycji obciążających wyniki tymczasowo, w szczególności kosztów usług związanych z obsługą sporów stanowiących pozostałość po partnerstwie z Grupą RF Corval, kosztów pozyskania partnerów biznesowych do kluczowych projektów (rozliczanych do I kwartału 2023 łącznie) oraz kosztów obsługi programu obligacji. Łączna kwota wydatków Grupy z tytułu trzech wspomnianych powyżej pozycji w poprzednim roku finansowym wyniosła ok. 5,3 mln zł, z czego ok. 3,3 mln zł przypadło na wydatki na poziomie operacyjnym.

Wyniki za rok obrotowy 2022 potwierdzają jednoznacznie trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów (ang. Assets Under Management). Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych przychodów za zarządzanie oraz realizację kolejnych projektów, których celem jest osiągnięcie kolejnego skokowego wzrostu skali biznesu, co powinno przynieść kolejne pozytywne efekty skali (która dla wyników Grupy ma znaczenie absolutnie kluczowe). Wyniki za ostatnie 24 miesiące potwierdzają krytyczne znaczenie powodzenia projektów realizowanych w ciągu ostatnich 4 lat dla działalności i wyników Spółki, a także jej zdolność do dalszego rozwoju i wzrostu, co jest fundamentalne z punktu widzenia strategicznego i właścicielskiego.

REZERWY I ODPISY

Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów Grupy Kapitałowej – zmiana stanu w ciągu 2022

	Stan na 31.12.2021	utworzone rezerwy (odpisy)	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy (odpisy)	Stan na 31.12.2022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0	0	0	0
rezerwa na badanie sprawozdania	72 300	111 100	72 300	111 100
rezerwy na pozostałe usługi	0	0	0	0
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	0	0	22 247
Przychody przyszłych okresów (czynsz)	51 283	54 191	51 283	54 191
Rezerwy razem	145 829	165 291	123 583	187 537

Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów w Spółce dominującej – zmiana stanu w ciągu roku 2022

	Stan na 31.12.2021	utworzone rezerwy	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy	Stan na 31.12.2022
rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0	0	0	0
rezerwa na badanie sprawozdania	60 000	82 000	60 000	82 000
rezerwy na pozostałe usługi	0	0	0	0
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	0	0	22 247
Przychody przyszłych okresów (czynsz)	51 282	54 191	51 283	54 191
Rezerwy razem	133 529	136 191	111 283	158 437



STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	52 349	24 786
Wartość firmy	6 915	6 915
Inwestycje długoterminowe	43 651	15 803
Prawo do użytkowania aktywów	820	1 391
Aktywa obrotowe	7 903	35 931
W tym środki pieniężne	3 786	27 628
AKTYWA RAZEM	60 253	60 718
Kapitał własny	39 643	40 464
Kapitał podstawowy	64 560	64 560
Kapitały zapasowy	44 285	44 285
Zobowiązania długoterminowe	17 484	18 415
Zobowiązania krótkoterminowe	3 126	1 839
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	60 253	60 718

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

	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	145 790	118 666
Inwestycje długoterminowe	144 648	117 069
Aktywa obrotowe	6 535	34 313
AKTYWA RAZEM	152 325	152 969
Kapitał własny	132 914	133 722
Kapitał podstawowy	64 560	64 560
Kapitały zapasowy	75 061	75 061
Zobowiązania długoterminowe	17 179	18 081
Zobowiązania krótkoterminowe	2 073	1 032
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	152 325	152 969

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W związku z zaciągnięciem przez Spółkę dominującą w latach 2020-2021 pożyczek na cele związane z bieżącą działalnością oraz zwiększenie kapitału obrotowego - w kwocie 200 tys. zł oraz 250 tys. EUR, Spółka ustanowiła zabezpieczenie ich spłaty na udziałach REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na łącznie 1 807 udziałach w spółce z o.o. .

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą emitent dokona inwestycji w portfel aktywów oraz cesją wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2026 r.

INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

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

Spółka dominująca objęła 2.000 udziałów w spółce Yatre Sp. z o.o. (poprzednio REINO Suppcos Sp. z o.o.) o łącznej wartości nominalnej 100 000,00 zł pokrywając je wkładem pieniężnym o wartości 300.000,00 zł


AKTYWA FINANSOWE

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone i współkontrolowane oraz pozostałe w kwocie 43 651 tys. zł (15 803 tys. zł na 31 grudnia 2021 r.).

Wzrost wynika głównie z inwestycji w udziały Polacca Sarl (15 527 tys. zł) oraz w formie pożyczki 7 903 tys. zł

INSTRUMENTY FINANSOWE
Obligacje

23 grudnia 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie emisji obligacji i dokonano przydziału 3.540 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 990,00 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Maksymalny termin wykupu Obligacji przypada 23 grudnia 2024 roku.

Udziały w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, stowarzyszonych oraz pozostałych jednostkach

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.		
REINO Partners Sp. z o.o.	2 574	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	17 150	100%
REINO RF Managment Sarl	6 000	10%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
Yatre Sp. z o.o.	4 000	100%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	62 500	2%
Udziały posiadane przez REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.		
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	250 214,947	7,9%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o. pośrednio przez REINO Partners Sp. z o.o.	600	60%
Polacca Sarl	1	0,0%
Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.		
Polacca Sarl	235 629	4,2%
Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.		
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	100	100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	150	100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	50	100%


Pożyczki udzielone i otrzymane
Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2022	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Reino Partners Sp. z o.o.	PLN	1 000 000,00	6%	12.03.2021	30.12.2023
Reino RF Management S a r l	EUR	320 000,00	3%	04.05.2020	24.02.2030
Reino RF Management S a r l	EUR	108 485,24	3%	22.05.2020	24.02.2030
Reino RF Management S a r l	EUR	21 514,76	3%	10.07.2020	24.02.2030
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	200 000,00	6%	25.09.2020	30.12.2023
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	26.02.2021	30.12.2023
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	25 000,00	6%	26.08.2021	30.12.2023
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	17.12.2021	30.12.2023
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	06.05.2022	30.12.2023
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	04.10.2022	30.12.2023
Yatre Sp. z o.o.	PLN	5 000,00	6%	11.12.2020	30.12.2023
Yatre Sp. z o.o.	PLN	1 000 000,00	6%	05.03.2022	30.12.2023
Reino Co-Invest	EUR	5 100 000,00	4%	31.01.2022	23.12.2024

Pożyczki udzielone przez REINO Partners Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2022	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital	PLN	5 000,00	6%	17.04.2019	30.12.2024
Poligo Capital	PLN	320 000,00	6%	26.07.2019	30.12.2024
Poligo Capital	PLN	361 000,00	6%	20.12.2019	30.12.2024
Poligo Capital	PLN	150 000,00	6%	07.01.2020	30.12.2024
Poligo Capital	PLN	416 318,90	6%	27.01.2020	30.12.2024
Poligo Capital	PLN	355 000,00	6%	29.01.2021	30.12.2024

Pożyczki udzielone przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2022	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Reino IO GP3 Sp.z o.	PLN	35 000,00	4%	17.02.2021	30.12.2023
Reino IO GP3 Sp.z o.	PLN	10 000,00	4%	02.06.2021	30.12.2023

Pożyczki udzielone przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2022	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca Sarl	EUR	1 685 195, 20 EUR	2,25%	13.05.2022	13.05.2051

Pożyczki zaciągnięte

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Capital S.A.	EUR	250 000,00	4,5%	24.08.2020	31.08.2023
REINO Capital S.A.	PLN	200 000,00	7%	19.02.2021	28.08.2024

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



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

Szczegółowy opis czynników ryzyka dotyczących działalności Grupy zawarty jest w dalszej części Sprawozdania natomiast opis ryzyk związanych z instrumentami finansowymi zamieszczono w nocie XIX skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01-31.12.2022 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01-31.12.2021) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 31.12.2022</u>	<u>stan na 31.12.2021</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	2,53	19,54
Wskaźnik szybkiej płynności II	2,39	18,93
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	1,21	15,02

Zasady wyliczenia wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe –zapasy

– pozostałe aktywa) /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe

wskaźniki płynności Spółki dominującej

	<u>stan na 31.12.2022</u>	<u>stan na 31.12.2021</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	2,93	29,43
Wskaźnik szybkiej płynności II	2,85	29,28
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,39	20,98

Zasady wyliczenia wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /(zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe –zapasy

– pozostałe aktywa) /(zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

6. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

W roku 2022 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające ze świadczenia usług wspólnych oraz podnajmu lokalu biurowego na rzecz podmiotów z Grupy oraz prowadzenia działań przygotowawczych do uruchomienia struktury inwestycyjnej i planowanych transakcji.

Przychody generowane przez Grupę na poziomie skonsolidowanym to głównie przychody z tytułu usług doradczych oraz usług zarządzania aktywami nieruchomościowymi, a zatem przychody z działalności prowadzonej przez REINO Partners oraz REINO IO Logistics.

Ani Spółka dominująca, ani Grupa nie wyodrębnia wewnętrznych segmentów operacyjnych. Działalność Spółki dominującej i Grupy traktowana jest przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. Zarząd Spółki dominującej nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty.



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

7. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT UMÓW ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

W 2022r. Grupa prowadziła działalność operacyjną, koncentrując się konsekwentnie na działaniach mających docelowo zmierzać do dalszego wzrostu skali działalności Grupy, w tym na rozpoznawaniu możliwości rynkowych w zakresie nowych projektów.

W wynikach roku obrotowego znalazły swoje odzwierciedlenie efekty finansowe kluczowych projektów, prowadzonych przez dwa poprzednie lata, przy czym udział stałych przychodów z zarządzania aktywami jest dominujący.

Potwierdza to trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów, która sięga obecnie blisko 600 mln EUR. Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych przychodów za zarządzanie oraz realizację kolejnych projektów, które zwiększą, w sposób skokowy, pulę aktywów pod zarządem Grupy.

SFINALIZOWANIE KOINWESTYCJI W PORTFEL NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

13 maja 2022 r., REINO Co-Invest Sp. z o.o., spółka zależna z Grupy Kapitałowej, przystąpiła do luksemburskiego wehikułu inwestycyjnego – Polacca Sarl (dalej „LuxCo”), będącego właścicielem portfela aktywów, nabytego w wyniku transakcji z 13 stycznia 2021 roku, której przedmiotem był portfel nieruchomości biurowych o aktualnej wartości brutto przekraczającej 270 mln EUR. Portfel aktywów zarządzany jest przez spółkę zależną z Grupy – REINO Partners Sp. z o.o.

W ramach inwestycji o łącznej wartości 5 mln EUR REINO Capital poprzez spółkę zależną, objęła pakiet udziałów stanowiący 4,22% kapitału zakładowego LuxCo oraz udzieliła tej spółce pożyczki. Warunki pożyczki nie odbiegają od standardów rynkowych.

Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej wspólników spółka zależna z Grupy kapitałowej będzie miała wpływ na podejmowanie kluczowych dla działalności LuxCo decyzji w sprawach, w których wymagana jest jednomyślność. Ponadto, delegowano swojego przedstawiciela do zarządu LuxCo.

Z kolei REINO Partners objęła jeden udział specjalny („promote share”), z którym związane jest prawo do dodatkowego wynagrodzenia za sukces w przypadku osiągnięcia minimalnej stopy zwrotu z inwestycji przez wspólnika większościowego.

Zgodnie z warunkami umowy o zarządzanie przystąpienie przez REINO Capital do inwestycji spowodowało także dwukrotny wzrost wynagrodzenia REINO Partners z tytułu usług zarządzania aktywami.

ROZPOCZĘCIE DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU USŁUG FACILITY MANAGEMENT

Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Usługi te są świadczone przez spółkę zależną Yatre Sp. z o.o. Umowy w tym zakresie zostały zawarte 1 grudnia 2022 r. Na podstawie zawartych umów spółka będzie świadczyć usługi dla portfela pięciu budynków biurowych zlokalizowanych w Krakowie oraz Wrocławiu, należących do wehikułu inwestycyjnego – Polacca Sarl, nabytego w wyniku transakcji z 13 stycznia 2021 roku. Portfel aktywów zarządzany jest przez spółkę zależną z Grupy – REINO Partners Sp. z o.o.

Rozpoczęcie świadczenia usług w tym segmencie jest elementem strategii Grupy dotyczącym rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management). Roczna wartość stałych przychodów netto ze sprzedaży usług z zawartych umów powinna być nie niższa niż 8 700 tys. zł.



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

Na początku 2022 roku nadal utrzymywała się pandemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa SARS-CoV-2, jednakże jej wpływ na działalność gospodarczą Grupy był praktycznie nieodczuwalny. Pod koniec I kwartału 2022 r. znoszono stopniowo obostrzenia związane z pandemią.

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa nie odczuwała wpływu epidemii w znaczący sposób. Grupa Kapitałowa realizowała zaplanowane projekty, zarówno na rynku biurowym, jak i logistycznym.

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 Grupy.

Mimo zmniejszenia się ilości zachorowań oraz zniesienia ograniczeń Spółka na bieżąco analizuje wpływ pandemii na jej działalność oraz kształtowanie się czynników ryzyka dla Grupy z tego wynikających.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

W lutym 2022 r. wybuchł rosyjsko - ukraiński konflikt zbrojny. Spółka przeprowadziła analizę wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółka nie posiada ani nie zarządza aktywami w Ukrainie, Rosji czy Białorusi, nie prowadzi również transakcji handlowych z klientami mającymi tam siedzibę, ani nie realizuje na ich terenie żadnych inwestycji.

Zarząd Spółki nie zanotował wpływu konfliktu na wyniki finansowe w bieżącym roku obrotowym 2022. Niemniej jednak oszacowanie wpływu konfliktu na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej w przyszłości jest obecnie niemożliwe ze względu na złożoność mechanizmów powodujących zmiany sytuacji gospodarczej w kraju i otoczeniu biznesowym Spółki oraz wielości możliwych scenariuszy rozwoju wydarzeń, będących całkowicie poza kontrolą Spółki.

Opis tego ryzyka oraz czynniki na jakie należy zwrócić uwagę przy ocenie wpływu konfliktu zbrojnego zostały opisane w części sprawozdania finansowego tj. XIX. Ryzyko Finansowe.

W roku 2022 do spółki wpłynęły pozwy, w których Spółka jest pozwany lub współpozwany, spory te zostały opisane w dalszej części niniejszego raportu. W dużej mierze stanowią one pozostałość po partnerstwie strategicznym z Grupą RF Corval i są efektem sposobu w jaki – z przyczyn leżących po stronie Grupy RF Corval – ta współpraca zakończyła się, pozostawiając kilka istotnych spraw do rozstrzygnięcia, zarówno natury biznesowej (wspólny fundusz będący właścicielem wyłącznie jednej nieruchomości), jak i formalnoprawnej.

Istotne koszty usług związanych z obsługą sporów to koszty obciążające wyniki Grupy jedynie tymczasowo, niemniej jednak wpłynęły one na rentowność działalności Spółki dominującej i Grupy w okresie sprawozdawczym.

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym Raportem nie doszło do innych nietypowych zdarzeń, które miałyby wpływ na wyniki Spółki lub Grupy.

9. WYDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Po dacie bilansowej nie doszło do zdarzeń istotnych dla działalności Spółki i Grupy i jej wyników finansowych.



10. INFORMACJE O AKCJACH I AKCJONARIACIE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL SA NA DZIEŃ 31.12.2022 ROKU

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosiła 64 560 000,00 zł.

Kapitał zakładowy Spółki dzielił się na:

- 781 250 akcji na okaziciela serii A,
- 150 000 akcji na okaziciela serii B,
- 100 000 akcji na okaziciela serii C,
- 1 031 250 akcji na okaziciela serii D,
- 25 808 300 akcji na okaziciela serii E,
- 10 976 000 akcji na okaziciela serii F,
- 3 631 250 akcji na okaziciela serii G,
- 7 500 000 akcji na okaziciela serii H,
- 4 953 082 akcji na okaziciela serii I,
- 25 768 868 akcji na okaziciela serii J.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki odpowiada liczbie akcji i wynosi 80 700 000 głosów.

Wszystkie akcje Spółki dominującej są akcjami na okaziciela, a ich wartość nominalna wynosi 0,80 zł.

Wszystkie wyemitowane przez Spółkę dominującą akcje są akcjami zwykłymi, żadna z akcji Spółki dominującej nie jest uprzywilejowana.

Spółka dominująca nie nabywała w okresie sprawozdawczym akcji własnych.

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 R.

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

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

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2022 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 415 382	21,58%
Dorota Latkowska-Diniejko	17 412 732	21,58%
Justyna Tinc	6 492 248	8,04%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,94%
Rafał Prądyński	5 129 728	6,36%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,38%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	56 390 090	69,88%
Pozostali	24 309 910	30,12%
Łącznie	80 700 000	100,00%



11.POLITYKA DYWIDENDY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ ORAZ INFORMACJA O WYPŁACONEJ DYWIDENDZIE

Po utworzeniu nowej grupy kapitałowej Zarząd nie sformułował polityki dywidendy.

Strategicznym długoterminowym celem Zarządu REINO Capital SA jest podniesienie wartości Spółki dominującej dla akcjonariuszy poprzez wzrost kursu akcji Spółki dominującej oraz zwiększenie stopy zwrotu z posiadanych akcji.

Każdorazowo wpływ na rekomendację Zarządu odnośnie wypłaty dywidendy będzie miała aktualna sytuacja finansowa Spółki dominującej, a w szczególności wysokość osiągniętego zysku netto, bieżące oraz planowane nakłady inwestycyjne oraz realizowane projekty i istniejące zobowiązania. Wszystkie te czynniki, a także perspektywy Spółki dominującej w danej sytuacji rynkowej będą podlegały analizie i ocenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki dominującej, która corocznie opiniuje rekomendację Zarządu dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy odnośnie wypłaty dywidendy.

W 2021 i 2022 roku nie dokonano wypłaty ani nie deklarowano wypłaty dywidendy, ani zaliczek na dywidendę ze względu na osiągnięte wyniki.

12.RYNKI ZBYTU I ZAOPATRZENIA ORAZ UZALEŻNIENIE OD ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW

W roku 2022 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z działalności administracyjnej na rzecz Grupy oraz prowadzenia działań przygotowawczych do uruchomienia struktury inwestycyjnej i planowanych transakcji.

Zgodnie z przedstawionymi informacjami na temat planowanej działalności grupy kapitałowej Spółka dominująca jako spółka holdingowa stanowi centrum usług wspólnych dla wszystkich spółek zależnych, a obszary wsparcia stanowiące zakres takiego centrum będą wynikały z kompetencji i działalności będących częścią wspólną dla wszystkich spółek, takich jak sprawy prawne i compliance, finanse i rachunkowość czy rozwój biznesu (business development).

Wzrost wartości Spółki dominującej będzie w szczególności wynikał ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych determinowanego wzrostem wartości aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu portfelem aktywów inwestycyjnych. Oprócz wzrostu wartości udziałów w spółkach portfelowych, głównym źródłem dochodów Spółki będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Wobec powyższego nie ma ryzyka uzależnienia od dostawców i odbiorców.

13.DZIAŁANIA W ZAKRESIE BADAŃ I ROZWOJU

REINO Capital SA w 2022 r. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

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

Grupa Kapitałowa zamierza konsekwentnie realizować przedsięwzięcia, które mają prowadzić do dalszego skokowego wzrostu skali działalności Grupy Kapitałowej, zarówno poprzez dalszy znaczący wzrost wartości zarządzanych aktywów, jak i akwizycje spółek uzupełniających dotychczasowe kompetencje i doświadczenia, nie tylko w obszarze nieruchomości komercyjnych.

Z oczywistych względów priorytetem będzie dalszy rozwój współpracy z już pozyskanymi partnerami oraz dokończenie, nadal trwających, projektów lub transakcji.

W związku z powyższym w kolejnych okresach Grupa Kapitałowa zamierza skoncentrować swoją działalność na następujących przedsięwzięciach i projektach:

- **Rozwijanie współpracy z Partners Group, w szczególności na rynku nieruchomości biurowych.**

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwości dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia br. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego



rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwi osiągnięcie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

- **Rozwijanie platformy logistycznej w ramach wspólnego przedsięwzięcia z IO Asset Management, w szczególności z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem.**

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym wygranym trwającej nadal pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskuje w aktualnych okolicznościach, a pewne zmiany pojawiające się w czasie pandemii będą miały charakter trwałe. Poza tym problemy (centra handlowe) lub wątpliwości (nieruchomości biurowe) związane z pozostałymi typami nieruchomości komercyjnych sprawiają, że znaczna część inwestorów przekierowuje swoje zainteresowanie lub budżety inwestycyjne na rynek magazynów.

Powyższe okoliczności istotnie sprzyjają budowaniu przez Grupę Kapitałową drugiej nogi, w szczególności w ramach zarządzania aktywami. Wspólne przedsięwzięcie z IO Asset Management oraz niezwykle prestiżowa współpraca z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem platformy umożliwiło zbudowanie od podstaw portfela aktywów, którego wartość wzrośnie wkrótce do ponad 200 mln EUR.

Intencją Grupy Kapitałowej jest – w możliwie najkrótszym okresie – wykorzystanie sprzyjających okoliczności i istniejącego apetytu inwestycyjnego do maksymalnego wzrostu wartości portfeli aktywów logistycznych. Ambicją Grupy Kapitałowej jest zwiększenie obecności na rynku nieruchomości magazynowych do poziomu nie niższego niż 500 mln EUR. Efekt taki powinien zostać osiągnięty przez pozyskanie do współpracy kolejnych dużych inwestorów instytucjonalnych, zainteresowanych zarówno wspólnym inwestowaniem z Grupą Grosvenor, jak i rozwijaniem własnych portfeli, ze zbliżonymi lub innymi strategiami inwestycyjnymi, dla których rolę asset managera będzie pełniła spółka REINO IO Logistics Sp. z o.o.

- **Wykupienie Grupy RF CorVal i dalszy rozwój funduszu luksemburskiego REINO CEE Real Estate w alternatywnym scenariuszu.**

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 i odstąpieniu od transakcji na spółkach i aktywach Grupy BUMA fundusz zdążył sfinalizować jedną transakcję, związaną z nabyciem spółki celowej, będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu.

Aktualnie fundusz luksemburski (wraz z komplementariuszem), jego jedyna inwestycja oraz wszelkie sprawy powiązane, to jedyna pozostałość po współpracy strategicznej Grupy Kapitałowej z Grupą RF CorVal. Intencją Grupy Kapitałowej jest całkowite zakończenie tej współpracy. Wariantem preferowanym jest wykupienie 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.

17 grudnia 2021 r. REINO Capital złożył większościowemu wspólnikowi ofertę nabycia wszystkich posiadanych przez niego udziałów w Funduszu.

Złożona oferta stanowi propozycję uregulowania relacji wynikających ze współpracy między byłymi partnerami.

Zgodnie z ofertą wraz z udziałami w Funduszu zostałyby nabyte wszystkie udziały w spółce będącej komplementariuszem Funduszu, co zapewni Spółce dominującej przejęcie pełnej, operacyjnej kontroli na tą strukturą oraz nad obecnymi i przyszłymi inwestycjami Funduszu. Następnie struktura Funduszu byłaby



wykorzystana do realizacji pierwotnych planów strategicznych Grupy, stworzenia platformy inwestycyjnej dla rynku nieruchomości w Polsce i krajach naszego regionu, dla której Malta House ma stanowić pierwsze aktywo.

Grupa RF CorVal nie odpowiedziała na złożoną ofertę.

Niezależnie od tego w marcu 2023 rozpoczęły się rozmowy z RF CorVal na temat całkowitego uregulowania spraw pomiędzy stronami.

- **Uzupełnienie holdingu o spółki operacyjne uzupełniające posiadane dotychczas kompetencje i doświadczenia.**

Niezwykle istotną przesłanką realizacji przedsięwzięcia związanego z przejściem aktywów i spółek Grupy Buma, obok skokowego wzrostu skali działalności w obszarze zarządzania aktywami, była również istotna rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners. W związku z wycofaniem się Grupy RF CorVal transakcja ta nie odbyła się, a alternatywny scenariusz realizowany z Partners Group obejmował wyłącznie aktywa (nieruchomości).

Grupa rozpoczęła działalność w zakresie facility management, pod koniec 2022 roku pozyskała pierwsze kontrakty w tym zakresie. Dalsze uzupełnianie posiadanych kompetencji i doświadczeń, w szczególności na rynku nieruchomości, nie tylko komercyjnych, pozostaje strategicznym celem Grupy Kapitałowej.

- **Rozwój działalności w zakresie usług Facility Management**

Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Usługi te są świadczone przez spółkę zależną Yatre Sp. z o.o.

Rozpoczęcie świadczenia usług w tym segmencie jest elementem strategii Grupy dotyczącym rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management). Łączenie tych kompetencji daje możliwość synergii poprzez zwiększenie efektywności zarówno operacyjnej, jak i ekonomicznej.

Spółka Yatre zamierza zwiększać swoją działalność i dalej eksplorować rynek, pozyskując kolejne kontrakty w tym obszarze. Planuje również rozbudowę swoich kompetencji i rozszerzenie działalności poprzez oferowanie usług dodatkowych, komplementarnych do już oferowanego zakresu.

- **Powołanie własnej struktury typu REIT.**

REINO Partners, spółka zależna Spółki dominującej, była pomysłodawcą i twórcą pierwszej zarejestrowanej w Polsce spółki powołanej zgodnie z modelem podmiotu typu REIT. Spółka, jak i jej udziałowcy, działają aktywnie na rzecz wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa odpowiednich przepisów, w szczególności poprzez Stowarzyszenie REIT Polska.

Grupa Kapitałowa ma także wieloletnie doświadczenia z tworzeniem wehikułów inwestycyjnych dla polskich inwestorów, będąc jednym z liderów na rynku tego typu produktów. Działalność w tym zakresie jest systematycznie wygaszana w związku z niemożliwością osiągnięcia odpowiedniej skali.

Wprowadzenie przepisów dot. polskich podmiotów typu REIT stanowi czynnik, który w sposób znaczący może zmienić sposób postrzegania wehikułów dla polskich inwestorów. W przypadku wprowadzenia dobrych rozwiązań prawnych, ambicją i intencją Grupy Kapitałowej jest zaoferowanie takiego rozwiązania polskimi inwestorom, być może w sposób pozwalający na wspólne koinwestowanie z podmiotami zagranicznymi współpracującymi z Grupą Kapitałową.

Tego typu przedsięwzięcie stanowiłoby dodatkowe istotne źródło przychodów, a także dodatkową dywersyfikację grona inwestorów.

- **Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane**

Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane, których działalność związana jest z zarządzaniem funduszami (w oparciu o Dyrektywę AIFMD) oraz oferowaniem papierów wartościowych, nadal mieści się w koncepcji rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, prowadzącej działalność istotnie związaną z inwestowaniem oraz zarządzaniem aktywami. W przypadku podmiotów typu AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), preferencją są podmioty działające w jurysdykcji zagranicznej, w szczególności luksemburskiej.



W zakresie oferowania papierów wartościowych, alternatywą dla inwestycji w tego typu podmiot, jest wystąpienie o właściwe zezwolenie przez jedną ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Intencją ewentualnego uzupełnienia holdingu o wymienionej powyżej podmioty, jest z jednej strony uzyskanie pełnej swobody i kontroli w zakresie tworzenia i zarządzania funduszami inwestycyjnymi, a drugiej – umożliwienie dystrybuowania certyfikatów inwestycyjnych funduszy tworzonych i zarządzanych z udziałem Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku polskim.

15.OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Grupa narażona jest na ryzyka finansowe oraz ryzyka rynkowe związane z działalnością operacyjną. Poniżej wskazano najistotniejsze z ryzyk jakie obecnie identyfikuje Grupa. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2021 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 8 oraz pkt. 15 Sprawozdania.

RYZIKO STRATEGII ROZWOJU BIZNESU

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, która zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury 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.

Należy zwrócić uwagę, że każda strategia obarczona jest możliwością jej niepowodzenia. Istnieje ryzyko, że działania Spółki dominującej prowadzące do dalszej rozbudowy holdingu nie przyniosą sukcesu w odniesieniu do części lub całości planów. Spółka dominująca nie gwarantuje osiągnięcia tego celu. Błędne decyzje związane z założeniami lub realizacją strategii mogą dodatkowo prowadzić do strat związanych z trwałym obniżeniem wartości Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki dominującej.

W celu ograniczenia ryzyka realizacji strategii rozwoju biznesu, Spółka dominująca na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju jej biznesu, a także dochowuje należytej staranności przy wyborze potencjalnych celów inwestycyjnych i partnerów biznesowych oraz określaniu założeń biznesowych, finansowych i prawnych związanych z dalszą rozbudową holdingu, korzystając przy tym z opinii, wiedzy i doświadczeń profesjonalnych podmiotów o ustalonej renomie. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD HOLDINGU

Zgodnie z koncepcją i strategią rozwoju biznesu holdingu w skład grupy kapitałowej wchodzi lub mogą wchodzić podmioty specjalizujące się w zarządzaniu inwestycjami i wehikułami inwestycyjnymi w poszczególnych klasach aktywów, w szczególności nieruchomości komercyjnych, a także podmioty licencjonowane o istotnym znaczeniu dla działalności w zakresie tworzenia, zarządzania i oferowania produktów inwestycyjnych, takie jak dom maklerski czy towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub zarządzający alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (zgodnie z dyrektywą AIFMD).

Powyższe związane jest z wieloma istotnymi czynnikami ryzyka, wśród których największe znaczenie mają ryzyka związane z wynikami inwestycyjnymi oraz odpowiedzialnością prawną i finansową podmiotów pełniących rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnym, a także ryzyko regulacyjne podmiotów, których działalność jest licencjonowana i podlega ściśłemu nadzorowi odpowiednich instytucji, takich jak Komisja Nadzoru Finansowego i jej odpowiednicy w innych jurysdykcjach.

Wymienione i powiązane czynniki ryzyka mogą prowadzić do nałożenia na podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sankcji administracyjnej w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązujących przepisów, okresowej lub trwałej utraty możliwości prowadzenia działalności przez dany podmiot, w szczególności w przypadku niezyskania, ograniczenia lub cofnięcia formalnej zgody na prowadzenie działalności podlegającej licencjonowaniu, uznaniu dotychczas wykonywanej działalności za spełniającej warunki do uzyskania licencji, a także istotnego spadku zakresu lub skali działalności biznesowej, rozumianej w szczególności jako wartość aktywów



wehikułów inwestycyjnych, dla których podmiot wchodzący w skład holdingu pełni rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi.

W celu ograniczenia powyższych ryzyk, w stosunku do podmiotów włączanych do holdingu zarówno na obecnym etapie, jak i w przyszłości, Spółka dominująca dochowuje i będzie dochowywać należytej staranności w zakresie oceny kompetencji i doświadczeń osób o kluczowym znaczeniu, a także wprowadza i zapewnia istnienie i bieżące egzekwowanie procedur i instrukcji wewnętrznych oraz wykonywanie zadań i przebiegu procesów w obszarze compliance, obejmujących w szczególności politykę i system kontroli wewnętrznej, funkcję audytu wewnętrznego, politykę zarządzania ryzykiem, system zapewnienia zgodności działalności z prawem, procedury podejmowania i realizacji decyzji inwestycyjnych, system ujawniania i zarządzania konfliktem interesów, system ochrony informacji poufnych i informacji chronionych, w tym stanowiących tajemnicę zawodową oraz informację poufną w rozumieniu MAR.

Dodatkowo wszelkie wymienione i niewymienione powyżej działania, których celem jest ograniczenie czynników ryzyka związanych z działalnością spółek wchodzących w skład holdingu, będą definiowane, uzgadniane i egzekwowane na poziomie Spółki jako spółki holdingowej. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPÓLKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD HOLDINGU, INNYMI NIŻ SPÓŁKI KOMPETENCYJNE

Spółka dominująca może pełnić, bezpośrednio lub poprzez spółki zależne, rolę inwestora lub koinwestora w strukturach lub wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi. Sytuacja taka wiąże się z możliwością osiągnięcia dodatkowych zysków kapitałowych, ale także z dodatkowymi czynnikami ryzyka, w szczególności ryzykiem poniesienia straty z tego typu inwestycji, w postaci okresowej lub trwałej utraty wartości nabytych udziałów.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka Spółka dominująca będzie dokonywała tego typu inwestycji wyłącznie w przypadku, gdy będzie ona konieczna dla realizacji danego projektu i uzyskania przez spółkę wchodzącą w skład holdingu przychodów o istotnej wartości, a także wyłącznie po dokonaniu wnikliwej i kompleksowej analizy.

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku każdej tego typu inwestycji, analiza będzie dokonywana przez profesjonalny podmiot wchodzący w skład holdingu, posiadający kompetencje i doświadczenia do oceny inwestycji w danej klasie aktywów (które to kompetencje i doświadczenia stanowiły decydującą przesłankę włączenia danego podmiotu do holdingu). Ponadto, zarówno wnioski z analizy, jak i same decyzje inwestycyjne, będą każdorazowo tożsame z decyzjami innych niezależnych podmiotów, w szczególności spełniających kryteria inwestora profesjonalnego, których efektem będzie przystąpienie do danego wehikułu inwestycyjnego poprzez objęcie większości (zwykle 90 – 95 proc.) udziałów. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

RYZYKA ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM I OBSŁUGĄ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na różnych poziomach holdingu i struktury właścicielskiej, działalność Spółki dominującej lub Grupy Kapitałowej może być finansowana z wykorzystaniem kapitału obcego, w szczególności w formie kredytu bankowego, pożyczek, obligacji i rozwiązań typu mezzanine finance.

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne warunki takiego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z obligacji, umów kredytowych lub pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na zakres i harmonogram realizacji strategii inwestycyjnej, działalność i wyniki Spółki lub poszczególnych podmiotów wchodzących w skład holdingu, a w szczególności na możliwość nabycia nowych celów inwestycyjnych, a także konieczność przedwczesnego wyjścia z niektórych projektów na warunkach gorszych od zakładanych w momencie dokonywania inwestycji.

Dodatkowo istnieje ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia. W przypadku zaistnienia takiego zdarzenia Spółka może okresowo lub trwale ponieść straty, lub negatywnie zweryfikować bilansową wartość należności w sposób wpływający na wartość aktywów netto Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca będzie korzystała z finansowania dłużnego w sposób zapewniający odpowiednią równowagę pomiędzy kapitałem własnym a kapitałem obcym, w szczególności poprzez każdorazowe korzystanie z finansowania zewnętrznego wyłącznie w zakresie i na warunkach, które z punktu widzenia



planów finansowych, tworzonych z dochowaniem należytej staranności i zgodnie z jak najlepszą wiedzą, zapewniają odpowiedni margines bezpieczeństwa, zarówno z punktu widzenia czynników ryzyka związanych zarówno ze źródłami spłaty, jak i kosztem obsługi zadłużenia. Dodatkowo Spółka dominująca będzie dążyła do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Spółce dominującej i poszczególnym podmiotom wchodzącym w skład holdingu odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIETRAFNE PRZYJĘTYMI ZAŁOŻENIAMI MODELI FINANSOWYCH

Wszelkie decyzje związane z potencjalnymi akwizycjami oraz istotne działania prowadzone w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu, podejmowane są w oparciu o analizy, których założenia wynikają z możliwie najlepszego stanu wiedzy Spółki oraz dostępnych raportów zewnętrznych, dotyczących zarówno sytuacji makroekonomicznej, jak i rynku nieruchomości, w szczególności nieruchomości komercyjnych.

Należy jednak brać pod uwagę, że wszelkie modele finansowe mogą uwzględniać założenia, które nie zostaną zrealizowane w przyszłości lub zrealizują się w sposób znacząco odbiegający od aktualnego stanu wiedzy, wynikającego z dostępnych informacji.

Negatywne kształtowanie się istotnych założeń, w tym kluczowych parametrów lub trendów, może prowadzić do odmiennego od zakładanego efektu ekonomicznego prowadzonych działań oraz realizowanych akwizycji.

RYZIKO WYCENY AKTYWÓW EMITENTA WEDŁUG WARTOŚCI GODZIWEJ

Zgodnie z przepisami, wniesienie do Spółki dominującej pakietów większościowych udziałów REINO Partners Sp. z o.o. i akcji REINO Dywidenda Plus SA (obecnie po przekształceniu REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.) w zamian za akcje serii E, F i J nowych emisji, wiązało się z określeniem wartości godziwej aportów przez niezależnego biegłego rewidenta. W związku z powyższym, istotną pozycją bilansu Spółki dominującej w ujęciu jednostkowym (w odniesieniu do REINO Dywidenda Plus także w ujęciu skonsolidowanym) będzie wartość firmy.

W przypadku, gdy rozwój i wyniki spółek, których udziały lub akcje były przedmiotem aportu, nie będą zgodne z założeniami wycen, istnieje ryzyko docelowego obniżenia wartości firmy wynikającej z wartości godziwej aportów, co może w sposób istotny obniżyć kapitały Spółki w ujęciu jednostkowym i skonsolidowanym. Na moment sporządzenia tego raportu powyższe ryzyko dotyczy w szczególności wyceny udziałów REINO Partners, których wartość godziwa została określona przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów finansowych, przy założeniu istotnego wzrostu skali działalności oraz przychodów w okresie kolejnych pięciu lat, co wprawdzie wynika z prowadzonych i znajdujących się na zaawansowanym etapie projektów biznesowych, a także z okoliczności, standardów i parametrów typowych dla tego typu przedsięwzięć i prowadzonej działalności, ale jest obarczone istotną niepewnością co do efektów.

Zarówno Spółka dominująca, jak i osoby zarządzające REINO Partners, wykorzystując całą posiadaną wiedzę i wieloletnie doświadczenia, dokładają należytej staranności, by istotne cele biznesowe mające kluczowe znaczenie dla pozytywnej weryfikacji wyceny w przyszłości zostały osiągnięte w całości lub znaczącej części. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące.

W przypadku REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. dalsze kształtowanie się wartości udziałów będzie wynikało z realizacji scenariuszy związanych z posiadanymi udziałami w funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA, w szczególności w odniesieniu do wartości nieruchomości Malta House (z potencjalnymi ryzykami pandemii COVID-19 i konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy) i ostatecznego rozliczenia inwestycji z Grupą RF CorVal, a także ze scenariuszy odnoszących się do funduszu luksemburskiego oraz spółki REINO Dywidenda Plus jako wehikułu inwestującego w inne struktury inwestycyjne.

Zależnie od scenariusza, jaki może zostać zrealizowany w związku z mechanizmem zapewniającym partnerowi osiągnięcie minimalnej stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości Malta House, w przypadku nieosiągnięcia Grupy RF CorVal wpływów z inwestycji na poziomie określonym w przyjętym modelu biznesowym (określającym docelowy oczekiwany poziom stopy zwrotu, IRR), Spółki z Grupy będą zobowiązane do wyrównania Partnerowi różnicy pomiędzy założoną w modelu stopą zwrotu z inwestycji a stopą zwrotu faktycznie uzyskaną.

Dodatkowo zasady dystrybucji dochodów z inwestycji Funduszu, preferują inwestorów innych niż Grupa Kapitałowa REINO, poprzez zastosowanie mechanizmu waterfall, zapewniające im pierwszeństwo w uzyskaniu oczekiwanej stopy zwrotu. Zasady te będą obowiązywać do czasu rozliczenia wpływów ze sprzedaży Nieruchomości Malta House.



Istnieje zatem ryzyko nieosiągnięcia założonych wyników finansowych z tego projektu oraz istotne obniżenie przychodów czerpanych z tego rodzaju działalności na skutek mechanizmu waterfall.

Do działań podejmowanych w celu wyeliminowania lub przynajmniej ograniczenia czynników ryzyka z powyższego zakresu, należy zaliczyć w szczególności: działania związane ze wzrostem wartości nieruchomości Malta House, działania związane z alternatywnymi scenariuszami dla funduszu luksemburskiego, a także dalsze wykorzystanie spółki zależnej jako wehikułu do koinwestowania w aktywa zarządzane przez REINO Partners, w przypadku których podstawowym celem jest osiągnięcie ponadprzeciętnych stóp zwrotu, co może mieć kluczowe i bardzo pozytywne znaczenie dla przyszłej wyceny spółki zależnej. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące.

RYZYKA ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z PARTNERAMI STRATEGICZNYMI ORAZ UMOWAMI WYNIKAJĄCYMI Z TEJ WSPÓŁPRACY

Realizowanie projektów inwestycyjnych prowadzących do istotnego wzrostu skali działalności, w tym w zakresie wartości aktywów w funduszach, dla których spółki z Grupy Kapitałowej REINO Capital pełnią funkcję zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, wynikającego w szczególności z planowanego przejęcia holdingu nieruchomości, możliwe jest dzięki strategicznej współpracy z partnerami strategicznymi jak Partners Group oraz IO Asset Management, ich sile kapitałowej oraz zdolności do wzmocnienia możliwości pozyskiwania kapitału od kolejnych inwestorów.

Jednakże partnerstwo czy wspólne przedsięwzięcia (ang. joint venture) wiążą się z czynnikami ryzyka wynikającymi z umów o wspólnym prowadzeniu projektów, koinwestowaniu oraz współwłasności podmiotów, w ramach których kontrola nad wehikułami inwestycyjnymi odbywa się poprzez posiadane wspólnie spółki, w tym możliwością ich rozwiązania. Poziom powyższego ryzyka wynika również z nierównowagi kapitału partnerów.

Spółka dominująca dochowuje należytej staranności, by wszelkie umowy związane z partnerstwem strategicznym zabezpieczały interes akcjonariuszy Spółki w możliwie najszerszym zakresie. Niemniej wyeliminowanie tego ryzyka nie jest możliwe, a inwestorzy rozważający nabycie lub objęcie akcji Spółki dominującej, powinni brać to ryzyko pod uwagę.

RYZYKO OGRANICZONEJ KONTROLI ORAZ UTRATY KONTROLI NAD SPÓŁKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓŁZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI

Intencją Spółki dominującej jest uczestniczenie w spółkach zależnych i stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki dominującej jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej kontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym dla nich znaczeniu.

W przypadku posiadania pakietu mniejszościowego i w efekcie potencjalnych działań pozostałych akcjonariuszy/wspólników tych spółek zależnych, albo w wyniku realizacji przez nich postanowień umów zawartych z kluczowymi partnerami w projektach, kontrola ta może zostać ograniczona lub też całkowicie utracona. Decyzje pozostałych wspólników, będących partnerami Grupy, dysponujących pakietem większościowym, mogą być odmienne od zamierzeń Spółki dominującej, a w rezultacie ograniczyć jej wpływ na podmiotów powiązanych na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych na niezgodny ze strategią Grupy.

Ryzyka powyższe będą pojawiały się również w przypadkach, w których Spółka dominująca jest współnikiem większościowym, ale w spółce z osobami o kluczowym znaczeniu dla rozwoju biznesu w danym obszarze, w szczególności w danej klasie aktywów. W takiej sytuacji, nawet egzekwowanie praw większościowego właściciela może nie zapewnić wystarczającej ochrony interesów Spółki dominującej. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

RYZYKO NIESPRAWNOŚCI NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO

Strategia Spółki dominującej zakłada wykorzystanie konstrukcji spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, zarówno w odniesieniu do spółek kompetencyjnych o kluczowym znaczeniu dla realizacji strategii holdingu, jak i w odniesieniu do inwestycji kapitałowych. Efektywna realizacja zamierzeń i założeń biznesowych oraz kontrola kosztów w tych spółkach, wymagać będzie sprawnego nadzoru właścicielskiego sprawowanego przez Spółkę dominującą. W przypadku, w którym na efektywność nadzoru właścicielskiego wpływać będą zdarzenia niezależne od Spółki dominującej, może to pośrednio wpłynąć negatywnie na wartość aktywów netto, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.



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

RYZIKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ

Skuteczność Grupy w doradztwie przy zarządzaniu inwestycjami wynika między innymi z właściwego doboru składników portfela oraz określenia odpowiedniego momentu zakupu i sprzedaży poszczególnych nieruchomości, a także jest potwierdzona dotychczasowymi osiągnięciami zespołu

Sukces rynkowy Spółki dominującej zależy od możliwości pozyskania i utrzymania wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej wysokiego szczebla, którą w chwili obecnej stanowią menedżerowie oraz profesjonaliści składający się na zespół spółek Grupy. Nie jest wykluczone, że w przyszłości menedżerowie REINO Partners przestaną zarządzać tą spółką. W konsekwencji Spółka dominująca może nie być w stanie skutecznie pozyskiwać i utrzymywać kadry zarządzającej o odpowiednim poziomie wiedzy i doświadczenia. Utrata, a także niemożność pozyskania lub utrzymania takich osób może istotnie negatywnie wpływać na możliwość realizacji strategii biznesowej, a w konsekwencji na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki dominującej.

RYZIKO NIEMPROWADZENIA AKCJI DO OBROTU GIEŁDOWEGO

Intencją Spółki dominującej jest możliwie najszybsze wprowadzenie akcji serii E - J do obrotu giełdowego. Biorąc pod uwagę wszystkie istotne okoliczności, Spółka dominująca będzie działała w jak najlepszej wierze, podejmując bez zbędnej zwłoki, wymagane przepisami prawa działania prowadzące do wprowadzenia do obrotu giełdowego akcji objętych w ramach subskrypcji prywatnych, w tym w szczególności akcji serii G, H i I.

Jednakże należy brać pod uwagę ryzyko opóźnienia tego procesu lub niewprowadzenia akcji do obrotu giełdowego, w szczególności z przyczyn niezależnych od Spółki dominującej lub przesłanek, na których wpływ Spółki jest ograniczony. Zamiarem Spółki jest ograniczenie tego ryzyka poprzez podejmowanie właściwych działań, z dochowaniem należytej staranności oraz zachowaniem terminów przewidzianych przepisami prawa we współpracy ze starannie dobranym gronem doradców i zleceniobiorców.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka przeprowadziła analizę wpływu pandemii na jej działalność oraz ryzyk dla Spółki z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, skutki związane z pandemią koronawirusa nie miały wpływu na wynik finansowy Spółki w okresie 2022 roku.

W związku z dużą niepewnością dotyczącą rozwoju pandemii nie można tego wykluczyć wystąpienia negatywnych skutków dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej w dalszej perspektywie, w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów przebiega bez zakłóceń. Spółka nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU KRYZYSU NA UKRAINIE NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

W lutym 2022 r. wybuchł rosyjsko - ukraiński konflikt zbrojny. Spółka przeprowadziła analizę wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółka nie posiada ani nie zarządza aktywami w Ukrainie, Rosji czy Białorusi, nie prowadzi również transakcji handlowych z klientami mającymi tam siedzibę ani nie realizuje na ich terenie żadnych inwestycji.

Zarząd Spółki nie wyklucza, że trwający konflikt może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w kolejnych latach, w szczególności poprzez opóźnienie kolejnych projektów o znaczeniu strategicznym lub na skutek zmian strategii inwestycyjnych potencjalnych partnerów do kolejnych przedsięwzięć, ale z dzisiejszej perspektywy ocenia, że może być on nieistotny, tym bardziej w średnim i długim okresie. Skala tego wpływu uzależniona będzie między innymi od długości trwania konfliktu oraz sytuacji gospodarczej w Polsce w kontekście skutków sankcji gospodarczo-politycznych nałożonych przez społeczność międzynarodową na Rosję i Białoruś.

Zarząd ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania,



w szczególności w Polsce oraz spadek koniunktury ogólnoswiatowej. W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą wstrzymywać się z decyzjami o kolejnych inwestycjach lub podejmować decyzje o wyjściu z inwestycji po cenach niższych od zakładanych w biznesplanach, co może mieć wpływ na wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne wartości transakcji.

Ponadto, z racji bliskości geograficznej strefy konfliktu oraz uwzględnienia ryzyka geopolitycznego, pogorszeniu może ulec ocena sytuacji gospodarczej w Polsce, co może mieć wpływ na wyceny nieruchomości znajdujących się pod zarządzaniem spółek Grupy Kapitałowej.

Oszacowanie wpływu tego ryzyka na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest obecnie niemożliwe ze względu na złożoność mechanizmów powodujących zmiany sytuacji gospodarczej w kraju i otoczeniu biznesowym Spółki oraz wielości możliwych scenariuszy rozwoju wydarzeń, będących całkowicie poza kontrolą Spółki.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd będzie na bieżąco monitorował wpływ sytuacji w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

RYZYKO WYNIKAJĄCE Z PROWADZONYCH I PRZYSZŁYCH SPORÓW SĄDOWYCH

Grupa Kapitałowa realizuje liczne działania i dokłada wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy, w szczególności poprzez odkupienie od Grupy RF Corval udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jego komplementariuszu.

Aktualnie RF Corval realizuje strategię sporu na drodze sądowej, której kluczowym działaniem jest złożenie pozwu sądowego (opisany w poniższej części sprawozdania). Istnieje istotne ryzyko, że Grupa RF nie zdecyduje się porzucić tej agresywnej strategii, a wręcz będzie eskalować swoje działania i roszczenia, w szczególności po otrzymaniu wezwania do zaspokojenia roszczeń podmiotów z Grupy Kapitałowej REINO oraz wszczęciu innych procedur prawnych. Istnieje zatem ryzyko powiększania kwoty domniemanych roszczeń przeciwko podmiotom Grupy Kapitałowej, w szczególności po przeforsowaniu przez Grupę RF Corval transakcji sprzedaży nieruchomości Malta House na warunkach znacząco odbiegających od realnej wartości aktywa. Ich łączna kwota może przekroczyć 5 mln EUR.

Istnieje również ryzyko wynikające z opisanego powyżej pozwu Prime, które jednak w ocenie Spółki i jej doradców prawnych jest relatywnie niskie, a w przypadku sprzedaży nieruchomości Malta House na rzecz powoda powinno ulec dalszemu obniżeniu. Pozew Prime należy traktować jako element strategii prowadzącej do zrealizowania przez Prime transakcji na warunkach właściwych dla sprzedaży wymuszonej, która jest forsowana przez Grupę RF Corval z uwagi na jej partykularny interes.

Grupa Kapitałowa będzie konsekwentnie ponawiać próby ugodowego zakończenia spraw związanych z partnerstwem z Grupą RF Corval. Równocześnie i niezmiennie Grupa Kapitałowa będzie wykorzystywać wszelkie możliwości na drodze prawnej służące ochronie interesów spółek Grupy Kapitałowej i jej akcjonariuszy. We wszystkich istotnych jurysdykcjach Spółka współpracuje ze starannie wybranymi doradcami prawnymi, a także podejmuje i będzie podejmować zdecydowane działania biznesowe i formalnoprawne zarówno w celu ochrony przed agresywnymi działaniami Grupy RF Corval, jak i uzyskania odszkodowania z tytułu poniesionych szkód. Rezygnacja z tych roszczeń może nastąpić wyłącznie po doprowadzeniu do rozwiązania ugodowego na warunkach zaakceptowanych przez Grupę Kapitałową. Jednakże do tego czasu ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest bardzo istotne.

16. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

REINO Capital SA nie jest zależna od innego podmiotu nadrzędnego. Aktualna struktura akcjonariatu Spółki dominującej została przedstawiona w punkcie 10 Informacje o akcjach i akcjonariacie niniejszego Sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w notce nr XIV Sprawozdania finansowego REINO Capital za 2022 rok.

Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej są wskazane w punkcie 27 niniejszego Sprawozdania.



17. INFORMACJA O UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU ORAZ O POŻYCZKACH UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM

UMOWY POŻYCZEK

Grupa kapitałowa w roku 2022 zawarła następujące umowy pożyczek:

- Pożyczka udzielona przez REINO Co-Invest do Polacca Sarl w kwocie EUR 1 685 195,20 oprocentowana stawką 2,45% w skali roku
- Pożyczka wewnątrz Grupy udzielona przez REINO Capital do REINO Co-Invest w kwocie EUR 5 100 000,00 oprocentowana stawką 4% w skali roku

Według stanu na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie upłynął termin zapadalności ww. pożyczki.

18. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM

Spółki Grupy Kapitałowej w 2022 roku nie udzielały nowych poręczeń ani gwarancji.

19. INFORMACJA O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ GŁÓWNYCH INWESTYCJACH KAPITAŁOWYCH SPÓŁKI

Spółka REINO Capital SA jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 4 Sprawozdania.

20. POSTĘPOWANIA SĄDOWE W ZAKRESIE ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK GRUPY KAPITAŁOWEJ

• Pozew Grupy RF CorVal

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew o zapłatę złożony w Gospodarczym Sądzie Okręgowym w Londynie o zapłatę kwoty 2.910.538 EUR należnej według powodów na dzień 30 września 2021 r. wraz z odsetkami w wysokości 8 % w skali roku. Pozew złożony został przez podmioty z Grupy RF Corval. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie jest umowa zawarta pomiędzy Grupą RF Corval a Emitentem oraz jego spółką zależną – REINO Partners Sp. z o.o. (współpozwaną), dotycząca inwestycji realizowanych przez powoływany w ramach umowy o strategicznym partnerstwie fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Pozew jest elementem przyjętej przez Grupę RF Corval strategii rozliczenia się stron umowy o partnerstwie strategicznym po jej rozwiązaniu przez Emitenta i spółkę zależną w związku z zerwaniem współpracy przez Grupę RF, w tym w szczególności odstąpieniem przez Fundusz od negocjacji zakupu aktywów grupy Buma.

REINO Capital pod koniec 2021 r. złożyła większościowym wspólnikom Funduszu (tj. podmiotom z Grupy RF Corval) ofertę odkupienia posiadanych przez nich udziałów, uznając, że jest to optymalny sposób zakończenia istniejących między stronami sporów.

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew kwestionując zasadność roszczenia, podejmowane są dalsze, przewidziane procedurą, kroki.

Brak możliwości ustalenia warunków ostatecznego rozliczenia współpracy stron w ramach umowy o partnerstwie strategicznym sprawił, że w celu ochrony interesów Emitenta. Spółka przygotowuje się do dochodzenia roszczeń od Grupy RF Corval z tytułu szkody związanej z poniesionymi kosztami przez Grupę REINO oraz utraconymi korzyściami.

• Pozew Prime Hold 17 Management Kft

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12.854.042 EUR.



Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime”). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (współpozwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Na roszczenia powoda składają się rzekome straty w kwocie 2.820.000 EUR oraz domniemane utracone korzyści w wysokości 9.739.076 EUR.

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie, nie istnieją bowiem przesłanki do przypisania mu jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Prime, w tym w szczególności z tytułu rzekomego popełnienia czynów nieuczciwej konkurencji. Emitent podjął wszelkie niezbędne kroki prawne w celu dowiedzenia powyższego oraz ochrony interesów Emitenta i jego akcjonariuszy, co stanowi podstawową motywację wszelkich działań podejmowanych przez Emitenta.

Działania inicjowane przez Prime, w tym naruszające dobre imię Emitenta twierdzenia, wygłaszane publicznie przez przedstawicieli Prime, Emitent odbiera jako próbę wywierania presji, w celu powstrzymania się przez niego od działań mających zapewnić, że sprzedaż nieruchomości Malta House przez podmioty kontrolowane przez Grupę RF CorVal nastąpi za cenę odpowiadającą jej rynkowej wartości.

- **Podjęcie kroków prawnych przeciwko podmiotom z Grupy RF**

Spółka dominująca 23 września 2022 r. podjęła decyzję o dochodzeniu od RF CorVal Europe Ltd z siedzibą w Londynie, RF CorVal International Holdings Ltd na Kajmanach oraz menedżerów reprezentujących te spółki w relacjach z Grupą Kapitałową Emitenta, naprawienia szkody wyrządzonej niezgodnymi z prawem działaniami tych podmiotów, w szczególności w związku z transakcją nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma.

Szacowana wartość szkody poniesionej przez spółki z Grupy Kapitałowej REINO na dzień podjęcia decyzji wynosi maksymalnie 78 675 589,53 EUR. Do osób odpowiedzialnych za wyrządzenie szkody wystosowane zostało wezwanie do zapłaty na wyżej wskazaną kwotę w dniu 23 września 2022r.

Działania podmiotów Grupy RF uniemożliwiły realizację istotnej części strategicznych celów inwestycyjnych Emitenta, w szczególności w zakresie uzupełnienia holdingu o dodatkowe spółki operacyjne. Doprowadziło to do utraty znaczących korzyści przez Grupę Kapitałową REINO. Jednocześnie w związku z wycofaniem się podmiotów z Grupy RF Corval ze wspólnie realizowanych projektów, Grupa Kapitałowa REINO poniosła straty finansowe.

Brak możliwości ustalenia warunków ostatecznego rozliczenia współpracy stron w ramach umowy o partnerstwie strategicznym sprawił, że w celu ochrony interesów Emitenta, niezbędne stało się skierowanie na drogę sądową roszczeń o naprawienie szkody poniesionej przez Grupę Kapitałową REINO.

Ponadto Spółka dominująca podjęła działania niezbędne do obrony przed roszczeniami podmiotów z Grupy RF CorVal, o których mowa powyżej. W odpowiedziach od powyższe pozwy, Emitent przedstawił dowody na poparcie swoich twierdzeń o niezasadności roszczeń.

Niezależnie od powyższego strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów. Pierwsze spotkanie w tym zakresie odbyło się w marcu 2023 r. Strony zmierzają do możliwie najszybszego uzgodnienia podstawowych warunków porozumienia.

- **Komentarz Spółki do wymienionych powyżej pozwów**

Wskazując powyższe postępowania należy wyraźnie zaznaczyć, że zarówno opisane pozwy, jak i wszelkie działania podejmowane – aktualnie i w przyszłości – przez Grupę Kapitałową REINO Capital, w odniesieniu do przywołanych powyżej podmiotów i kwestii są ściśle związane z relacjami biznesowymi i formalnoprawnymi z Grupą RF Corval.

Są to zdarzenia mające miejsce w czasie trwania tej relacji, w której jedynym zrealizowanym przedsięwzięciem okazało się nabycie spółek będących właścicielem nieruchomości Malta House przez luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate, i dla której punktem zwrotnym było wycofanie się Grupy RF Corval z transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma oraz transakcji nabycia kompleksu nieruchomości biurowych Dom50. Stanowi to kontekst zarówno dla analizy poszczególnych zdarzeń, jak i postrzegania decyzji i działań Grupy Kapitałowej REINO Capital.

Z uwagi na kluczowe znaczenie projektów prowadzonych z Grupą RF Corval, Grupa Kapitałowa REINO Capital od samego początku, działając w jak najlepszej wierze i wykazując maksimum dobrej woli, dochowywała najwyższej staranności w celu najpierw doprowadzenia do sukcesu wszystkich wspólnych projektów, a następnie do ugodowego zakończenia wszelkich spraw pozostałych pomiędzy byłymi partnerami strategicznymi.



W ocenie Spółki Grupa RF Corval, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma, planowała całkowite usunięcie Grupy Kapitałowej REINO Capital z tej transakcji i przeprowadzenie jej bez udziału Spółki lub przynajmniej całkowite zmarginalizowanie pozycji Grupy REINO jako polskiego partnera, przede wszystkim w zakresie udziałowym i decyzyjnym. REINO Capital poniosłoby zarówno koszty, jak i całą odpowiedzialność za niepowodzenie wspólnego przedsięwzięcia.

Ostatecznie do skutku doszła transakcja nabycia części aktywów Grupy BUMA z udziałem innego inwestora. REINO Partners jest asset managerem dla tego portfela, a REINO Capital koinwestorem. Niemniej Grupa Kapitałowa REINO Capital poniosła konkretne szkody na skutek działań RF Corval.

Z uwagi na złożony charakter przedsięwzięć oraz przekonanie, zgodnie z którym ugodowe rozwiązania w sposób możliwie najlepszy dla akcjonariuszy służą rozwojowi biznesowemu i sytuacji finansowej, Spółka przez 2 lata po wycofaniu się Grupy RF Corval z większości wspólnych projektów – działając w jak najlepszej wierze – szukała możliwości polubownego zakończenia i rozliczenia wszystkich wspólnych spraw. Kluczowym momentem i działaniem w tym zakresie było złożenie formalnej oferty odkupienia od Grupy RF Corval wszystkich posiadanych przez nią udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jej komplementariuszu. Wraz z transakcją na udziałach funduszu zrealizowane zostałyby wszystkie wymienione wyżej cele.

Niestety Grupa RF Corval nie odpowiedziała na ofertę Spółki i nie podjęła żadnych rzeczywistych negocjacji. Równolegle konsekwentnie realizowała szkodliwy scenariusz, którego celem była sprzedaż nieruchomości Malta House za cenę nieodpowiadającą jej wartości rynkowej, usiłując przerzucić konsekwencje tego na Grupę kapitałową REINO Capital. W ramach potencjalnej transakcji z Prime, forsowanej przez przedstawicieli Grupy RF Corval w zarządzie Funduszu i spółki celowej posiadającej to aktyw, wbrew sprzeciwom Spółki i przedstawicieli Grupy Kapitałowej REINO Capital we władzach tych podmiotów, nieruchomość Malta House miałaby zostać sprzedana za cenę niższą o ponad 2 mln EUR od wartości z ostatniego operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę.

Działania Prime służą nabyciu bardzo dobrego aktywa, jakim jest Malta House, na warunkach uzgadnianych z Grupą RF Corval jako większościowym udziałowcem spółek celowych funduszu REINO RF CEE Real Estate za skrajnie oportunistyczną cenę, właściwą dla sprzedaży wymuszonej (dla której nie ma żadnych przesłanek). Istotnym elementem tej strategii jest wywieranie nacisku na Spółkę, m.in. poprzez opisany powyżej pozew.

Wszelkie działania Grupy Kapitałowej REINO Capital, a także osób z nią związanych, odnoszące się do potencjalnej transakcji z Prime na powyższych warunkach, służą wyłącznie jak najlepiej rozumianemu interesowi akcjonariuszy Spółki.

W opinii Spółki pozew jest całkowicie bezzasadny, oparty na fałszywych przesłankach i usiłowaniu przypisania Spółce i jej prezesowi odpowiedzialności za niezamknięcie transakcji. Spółka wykorzysta drogę sądową do ochrony swoich interesów, a także wykazania zarówno bezzasadności zarzutów Prime, jak i słuszności własnych argumentów biznesowych i formalnoprawnych.

Grupa RF Corval zdecydowała się skorzystać z drogi sądowej jako najkorzystniejszego dla niej sposobu zakończenia i rozliczenia partnerstwa strategicznego, w ramach którego – z uwagi na decyzje i działania Grupy RF Corval – przeprowadzono wyłącznie jedną transakcję. Intencją Grupy RF Corval jest dowiedzenie roszczenia związanego z niezyskanymi dochodami z jedyne sfinalizowanego projektu. Zgodnie z tą intencją, Grupa Kapitałowa REINO Capital miałaby docelowo wyrównać brak oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji i w tym celu przedstawiciele Grupy RF Corval forsują sprzedaż nieruchomości Malta House na niekorzystnych warunkach.

Z związku z niepowodzeniem dotychczasowych działań REINO Capital, których celem jest polubowne zakończenie i rozliczenie wszelkich relacji z Grupą RF Corval, Spółka zdecydowała się również sięgnąć po sądowe środki prawne. Kolejnym etapem jest pozew Spółki przeciwko podmiotom z Grupy RF Corval. Stosowne wezwanie do zapłaty zostało skierowane przez podmioty Grupy Kapitałowej REINO Capital do podmiotów z grupy RF Corval i osób je reprezentujących.

Jeżeli polubowne zakończenie sporów nie powiedzie się, Spółka jest przygotowana do prowadzenia spraw wytoczonych przeciwko niej oraz dochodzenia swoich praw i roszczeń na drodze sądowej. Interes Spółki i akcjonariuszy pozostaną najistotniejszym kryterium dalszego postępowania w powyższych kwestiach.

21. EMISJA AKCJI I WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PRZEPROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ DOMINUJĄCĄ

Spółka dominująca nie przeprowadzała w 2022 roku emisji akcji.



22.OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PROGNOZAMI WYNIKÓW

Spółka dominująca w 2022 roku nie przedstawiła prognoz wyników finansowych na poziomie jednostkowym ani skonsolidowanym.

23.ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie kapitałem w spółkach Grupy Kapitałowej ma na celu zachowanie zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planów, przy jednoczesnym zabezpieczeniu właściwej struktury finansowania.

Zgodnie z praktyką Spółki dominującej zarządzanie kapitałem oraz analiza zadłużenia monitorowana jest i dokonywana w trybie ciągłym.

Poniżej zaprezentowano wartość wskaźnika zadłużenia kapitału własnego.

Wskaźniki struktury finansowania

	<u>stan na 31.12.2022</u>	<u>stan na 31.12.2021</u>
Grupy Kapitałowa		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,52	0,50
Spółka dominująca		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,14	0,14
<i>wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/ kapitał własny</i>		

24.OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH

Istotnym dla dalszej działalności Grupy będzie pozyskanie środków na realizację planów strategicznych, w tym na:

- wykupienie Grupy RF ze spółek funduszu luksemburskiego REINO RF CEE Real Estate, najprawdopodobniej w scenariuszu wspólnego przedsięwzięcia z pozyskanym inwestorem (podmiotem trzecim), w którym inwestycja własna Grupy będzie stanowiła wyłącznie część finansowania potencjalnej transakcji,
- sfinansowania koinwestycji w portfele aktywów zarządzane przez podmioty z Grupy, w szczególności w przypadku pozyskania kolejnych kontraktów z zakresu asset management,
- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (Grupy Kapitałowej) zgodnie ze strategią rozwoju biznesu.

Środki finansowe na te cele (poza przychodami realizowanymi przez bieżące świadczenie usług shared services dla spółek Grupy oraz dywidendami ze spółek zależnych i stowarzyszonych), mogą być pozyskane poprzez podwyższenie kapitału spółki dominującej.

Ponadto w 2021 r. uruchomiono program emisji obligacji. 23 grudnia 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie emisji obligacji i dokonano przydziału 3.540 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 990,00 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Maksymalny termin wykupu Obligacji przypada 23 grudnia 2024 roku.

Dodatkowo Grupa może w celu realizacji zamierzeń strategicznych skorzystać z innych instrumentów o charakterze dłużnym.

Czynnikami istotnymi dla realizacji zamierzeń strategicznych emitenta mogą być potencjalne negatywne skutki pandemii COVID-19 oraz konflikt zbrojny w Ukrainie oraz jego konsekwencje dla globalnej sytuacji gospodarczej. Szerzej ryzyka wynikające z tych okoliczności zostały opisane w poprzedzającej części niniejszego Sprawozdania.



25.ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

26.INFORMACJE O UMOWACH O ŚWIADCZENIE USŁUG CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ, OKREŚLAJĄCYCH ŚWIADCZENIA WYPŁACANE W CHWILI ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY

Zarząd jest jednoosobowy. Członkowie Zarządu Spółki dominującej pełnią funkcje na podstawie powołania.

Brak jest umów o świadczenie usług zawartych pomiędzy członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki a REINO Capital SA.

27.WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu jest oparta o funkcjonujące w Spółce dominującej praktyki, Spółka dominująca nie posiada sformalizowanej polityki wynagrodzeń.

Ustalając wynagrodzenia członków organów oraz kluczowych menedżerów, Spółka dominująca bierze pod uwagę ich kompetencje i doświadczenie, a także możliwości finansowe Spółki dominującej i rynkowy poziom wynagrodzenia na stanowiskach o porównywalnym profilu i zakresie odpowiedzialności.

W ocenie Zarządu funkcjonujące zasady zapewniają Spółce dominującej długoterminowy wzrost wartości dla akcjonariuszy i stabilność funkcjonowania.

Spółka dominująca nie zawierała umów z osobami zarządzającymi, przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Spółka dominująca nie identyfikuje zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.

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

W 2022 roku Spółka dominująca wypłaciła członkowi Zarządu łącznie 120.000,00 zł wynagrodzenia z tytułu pełnienia przez niego funkcji prezesa zarządu. Członek Zarządu Spółki dominującej nie otrzymywał innych dodatkowych świadczeń od Spółki dominującej natomiast pobierał wynagrodzenie za pełnienie funkcji w zarządach spółek zależnych oraz świadczenie usług dla spółki zależnej w kwocie 334 718,27zł .

Imię i nazwisko	Okres pełnienia funkcji w 2022 roku	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji - rok 2022 (zł)
Radosław Świątkowski	1.01.2022 – 31.12.2022	120 000,00

W 2022 roku Spółka dominująca wypłaciła członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia łącznie w kwocie 176 160 zł brutto. Poszczególni członkowie Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej w wysokości określonej odpowiednimi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Imię i nazwisko	Okres pełnienia funkcji w 2022	Wynagrodzenie rok 2022 (zł)
Andrzej Kowal	1.01.2022 – 31.12.2022	42 630,00
Beata Binek-Ćwik	1.01.2022 – 31.12.2022	42 630,00
Karolina Janas	1.01.2022 – 31.12.2022	30 450,00
Małgorzata Kosińska	1.01.2022 – 31.12.2022	30 450,00



Kamil Majewski	1.01.2022 – 31.12.2022	30 000,00
----------------	------------------------	-----------

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2022r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Radosław Świątkowski	17 415 382	13 932 305,60

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31.12.2022 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2022r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Kamil Majewski	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. żaden z pozostałych członków Rady Nadzorczej bezpośrednio ani pośrednio nie posiadał akcji Spółki dominującej. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

28. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Zarządowi Spółki dominującej nie są znane żadne umowy w wyniku których miałyby w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

29. INFORMACJA O PROGRAMACH AKCJI PRACOWNICZYCH

W omawianym okresie sprawozdawczym w Spółce dominującej ani pozostałych Spółkach Grupy nie funkcjonowały żadne programy motywacyjne czy premie oparte na kapitale.

30. INFORMACJA O OGRANICZENIACH DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI AKCJI ORAZ O WSZELKICH OGRANICZENIACH W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE

W prezentowanym okresie nie istniały żadne ograniczenia w zbywalności akcji Spółki dominującej. Nie istniały także żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z tych akcji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

31. WSKAZANIE POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka dominująca nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

32. UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADAŃ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I INFORMACJA O WYNAGRODZENIACH

W dniu 25 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza – organ uprawniony na podstawie Statutu Spółki dominującej – po przeprowadzeniu procedury wyboru firmy audytorskiej, wybrała spółkę B-think Audit sp. z o.o., ul. św. Michała 43, 61-119 Poznań, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4063, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, w szczególności powierzając firmie audytorskiej:



- a. badanie jednostkowego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022;
- b. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022;
- c. przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2020, 30.06.2021, 30.06.2022;
- d. przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej REINO sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2020, 30.06.2021, 30.06.2022.

Umowa z ww. audytorem na okres przeprowadzenia wskazanych wyżej przeglądów oraz badań została zawarta w dniu 7 lipca 2020 r.

Za wykonanie tych usług audytor otrzyma wynagrodzenie w wysokości:

- 22 500 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 – 31.12.2020),
- 22 500 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 31.12.2021),
- 30 000 zł netto (badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 31.12.2022),
- 37 500 zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 – 31.12.2020),
- 37 500 zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 31.12.2021),
- 35 000 zł netto (badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 31.12.2022),
- 15 000 zł netto (przeгляд jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2020 – 30.06.2020),
- 15 000 zł netto (przeгляд jednostkowego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 30.06.2021),
- 20 000 zł netto (przeгляд jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 30.06.2022),
- 15 000 zł netto (przeгляд skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2020 – 30.06.2020),
- 15 000 zł netto (przeгляд skonsolidowanego sprawozdania finansowego 1.01.2021 – 30.06.2021),
- 18 000 zł netto (przeгляд skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2022 – 30.06.2022).

Ponadto, za przeprowadzenie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach w zakresie zamieszczenia w nim informacji wymaganych na podstawie art. 90g ust. 1–5 oraz 8 ustawy z dnia 29 lipca 2015 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 623, ze zm. firma audytorska otrzyma wynagrodzenie w kwocie 4 000 zł netto za każde sprawozdanie za rok 2020, 2021 oraz 7 000 za rok 2022.

Za weryfikację poprawności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardem ESEF firma audytorska otrzyma wynagrodzenie w kwocie 10 000 zł.

B-think Audit sp. z o.o. badała i przeglądała sprawozdania finansowe Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz spółki REINO Dywidenda Plus za lata 2018-2019 oraz otrzymała za to wynagrodzenie w wysokości:

- 155 000 tys. zł netto za badania statutowe oraz przegląd sprawozdań finansowych REINO Capital za lata obrotowe 2018 i 2019.

- 45 000 tys. zł netto za badania statutowe sprawozdań finansowych REINO Dywidenda Plus za lata obrotowe 2018 i 2019.

Firma audytorska nie świadczyła innych usług atestacyjnych na rzecz tych podmiotów ani innych spółek Grupy Kapitałowej.

33.POLITYKA SPONSORINGOWA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA GRUPY

Spółka dominująca i spółki Grupy nie prowadzą działań sponsoringowych, nie sformułowano też polityki w tym zakresie.



34. NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI DOTYCZĄCE ZAGADNIEŃ ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZATRUDNIENIA

Uwzględniając okoliczności związane z rozpoczęciem i rozwojem działalności operacyjnej przez Spółkę dominującą oraz fakt, że Spółka dominująca dopiero w 2020 roku zatrudniła pracowników, Spółka dominująca nie wyodrębniła kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności, które byłyby istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji jednostki oraz miały wpływ na proces podejmowania decyzji czy plany rozwoju, czy wykorzystanie zasobów Spółki dominującej i Grupy.

Kluczową kwestią w doborze wskaźników powinna być strategia organizacji, a same wskaźniki powinny dotyczyć zagadnień, które są istotne dla Spółki dominującej oraz być dostosowane do jego sytuacji oraz specyfiki sektora, w którym ono działa. Wobec powyższego Zarząd jest zdania, że wyodrębnienie wskaźników niefinansowych będzie możliwe i celowe w przyszłości wraz ze wzrostem skali jej działalności, z uwzględnieniem nowej strategii rozwoju.

35. OPIS POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI – WYJAŚNIENIE O NIESTOSOWANIU

W Spółce dominującej nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki dominującej oraz jej kluczowych menedżerów. Dobierając osoby mające pełnić rolę kluczowych menedżerów, Zarząd będzie brał pod uwagę przede wszystkim ich kompetencje, wiedzę i doświadczenie oraz znajomość branży, w której działa Spółka dominująca. Ma to na celu jak najlepsze dopasowanie zatrudnianych osób i współpracowników do potrzeb Spółki dominującej oraz najbardziej efektywne spełnianie zadań przed nimi stawianych.

36. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

REINO Capital SA stosowała zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” wprowadzonym Uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA z dnia 29 marca 2021. Tekst zbioru tych zasad dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych SA www.gpw.pl.

Na podstawie par. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA, Spółka REINO Capital SA przekazała raport stanu stosowania zasad szczegółowych zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” w dniu 30 lipca 2021 r., który dostępny jest na stronie internetowej Spółki

Oświadczenie o stosowaniu przez REINO Capital SA zasad ładu korporacyjnego w 2022 roku stanowi odrębny załącznik do Raportu Roczno REINO Capital SA za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

Warszawa, 27 kwietnia 2023 roku

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym