



# RAPORT ROCZNY

## Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i Spółki REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023

---

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



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za rok 2023 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 Grupy Kapitałowej .....	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 .....	18
8.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres .....	19
9.	Wydarzenia po dacie bilansowej .....	19
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 .....	21
14.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy .....	21
15.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń .....	23
16.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi .....	29
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 .....	32
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 .....	33
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 .....	35
30.	Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje .....	35
31.	Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne .....	35
32.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach .....	35
33.	Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy .....	36
34.	Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu .....	36
35.	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

NIP : 8951853338

REGON : 02019581

Strona internetowa: [www.reinocapital.pl](http://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 2023 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2023 wchodzi Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

### RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2023 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 2023 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

W Grupie Kapitałowej należy wyróżnić w szczególności następujące podmioty odpowiedzialne za realizację poszczególnych linii biznesowych:

- REINO Capital – podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidującym kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach,
- 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).

Aktualny, poszerzony o YATRE skład Grupy Kapitałowej jest konsekwencją rozpoczęcia – od 1 stycznia 2023 – działalności operacyjnej na rynku usług facility management. Zarówno uruchomienie nowej linii biznesowej, jak i skala działalności, od samego początku 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 było stworzenie z YATRE równorzędnej (w stosunku do usług z obszaru asset management) linii biznesowej, w szczególności mierzonej skalą realizowanych przychodów ze sprzedaży. Cel ten został osiągnięty już w pierwszym roku.

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 wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w obszarze 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 wyniku realizacji kluczowych projektów, łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej przekroczyła 600 mln euro.

Od końca roku 2019, pomimo niezwykle niesprzyjających okoliczności, wynikających najpierw z pandemii COVID, a następnie wojny w Ukrainie, wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej wzrosła 5-krotnie, a skala biznesu mierzona wartością skonsolidowanych przychodów zwiększyła się ponad 8-krotnie. Osiągnięcie założonych poziomów rentowności i wyników finansowych, wymaga jednak dalszego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów, nad czym Grupa Kapitałowa intensywnie pracuje.

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 31.12.2023 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%

## RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2023 roku



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 współników, 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 2023 ROKU

W 2023 roku nie zachodziły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

# RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2023 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	
	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży	27 565	14 175	6 087	3 024
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 854	847	409	181
Zysk (strata) brutto	456	(880)	101	(188)
Podatek dochodowy	158	(59)	35	(13)
Zysk (strata) netto	298	(821)	66	(175)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 420	2 001	534	427
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(211)	(23 461)	(47)	(5 004)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 959)	(2 385)	653	(509)
Przepływy pieniężne netto razem	(749)	(23 844)	(165)	(5 086)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0037	(0,0102)	0,0008	(0,0022)
<b>POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aktywa trwałe	53 705	52 349	12 352	11 162
Wartość firmy	6 915	6 915	1 590	1 474
Zobowiązania długoterminowe	3 876	17 484	891	3 728
Zobowiązania krótkoterminowe	20 448	3 126	4 703	666
Kapitał własny	39 417	39 643	9 066	8 453
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	14 848	13 766
Liczba akcji w szt.	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	0,49	0,49	0,11	0,10
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

### Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2022 - 31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży	6 622	4 746	1 462	1 012
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	314	(600)	69	(128)
Strata brutto	(929)	(860)	(205)	(183)
Podatek dochodowy	(103)	(52)	(23)	(11)
Zysk (strata) netto	(827)	(808)	(183)	(172)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 853	(330)	409	(70)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	860	(20 983)	190	(4 476)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 870)	(2 274)	(634)	(485)
Przepływy pieniężne netto razem	(158)	(23 587)	(35)	(5 031)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,010)	(0,010)	(0,002)	(0,002)
<b>POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aktywa razem	154 041	152 325	29 477	32 479
Inwestycje długoterminowe	122 360	144 648	28 142	30 842
Zobowiązania długoterminowe	3 809	17 179	876	3 663
Zobowiązania krótkoterminowe	18 035	2 073	4 148	442
Kapitał własny	132 088	132 914	30 379	28 341
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	14 848	13 766
Liczba akcji	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	1,64	1,65	0,38	0,35
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów prezentowane są za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2022.

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



**Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych**

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

Kurs EUR/PLN	31.12.2023	31.12.2022
- dla danych bilansowych	4,3480	4,6899
- dla danych sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,5284	4,6883



## 5. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

Rok 2023 był dla Grupy Kapitałowej okresem:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, czego efekty są wyraźnie widoczne w wynikach finansowych,
- intensywnej pracy nad dalszym skokowym wzrostem skali biznesu w linii biznesowej związanej z zarządzaniem aktywami (ang. asset management), w tym w szczególności nad kolejnymi projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline), umacnianiem relacji z posiadаныmi partnerami biznesowymi oraz pozyskaniem kolejnych partnerów (zarówno jako nabywców tych aktywów wchodzących w skład investment pipeline, jak i podmiotów zainteresowanych usługami zarządzania aktywami dla istniejących/zainwestowanych portfeli nieruchomości),
- rozpoczęciem prac nad wejściem Grupy Kapitałowej na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe stworzenie platformy inwestycyjnej i świadczenie na jej rzecz usług zarządzania,
- 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 sporze, będącym w szczególności konsekwencją wycofania się Grupy RF ze zdecydowanej większości projektów przedstawionych przez Spółkę i realizowanych w ramach partnerstwa strategicznego. Spółka dąży do jak najszybszego zakończenia tego sporu.

W związku z agresją Rosji na Ukrainę, a także wynikających z niej globalnych turbulencji gospodarczych, w szczególności bezprecedensowego wzrostu inflacji, a w konsekwencji stóp procentowych, 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, nadal wstrzymywała 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, do czego powinno dojść w II połowie bieżącego roku.

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.


**STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW**
**Grupa Kapitałowa i Spółka dominująca (w zł)**

Wyszczególnienie	2023	2023	2022	2022
	dane skonsolidowane	dane jednostkowe	dane skonsolidowane	dane jednostkowe
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>27 564 606</b>	<b>6 621 544</b>	<b>14 175 131</b>	<b>4 745 683</b>
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>25 799 420</b>	<b>6 430 294</b>	<b>13 332 096</b>	<b>5 371 348</b>
Amortyzacja	691 513	495 232	657 021	506 349
Zużycie materiałów i energii	699 515	48 343	213 239	45 838
Usługi obce	16 102 629	4 388 522	8 019 451	3 647 849
Podatki i opłaty	22 359	3 170	67 346	56 401
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	6 461 810	1 072 531	3 397 647	849 099
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	995 031	138 868	452 825	103 133
Pozostałe koszty rodzajowe	826 562	283 627	524 566	162 679
<b>Zysk (Strata) na sprzedaży</b>	<b>1 765 187</b>	<b>191 250</b>	<b>843 035</b>	<b>(625 665)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	344 924	353 477	76 783	48 351
Pozostałe koszty operacyjne	256 463	230 635	72 458	23 151
<b>Zysk (Strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>1 853 647</b>	<b>314 092</b>	<b>847 358</b>	<b>(600 465)</b>
Przychody finansowe	731 424	1 650 689	457 492	1 837 167
Koszty finansowe	2 061 203	2 894 032	2 189 031	2 096 720
Zysk z j. podporządkowanych wycenianych met. praw własności	(67 397)	0	4 208	
<b>Zysk (Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>456 471</b>	<b>(929 251)</b>	<b>(879 973)</b>	<b>(860 018)</b>
Podatek dochodowy	158 480	(102 719)	(58 629)	(51 997)
<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>297 991</b>	<b>(826 532)</b>	<b>(821 344)</b>	<b>(808 022)</b>

W roku 2023 skonsolidowana wartość przychodów ze sprzedaży netto wyniosła ok. 27,6 mln zł. Grupa Kapitałowa zanotowała 94%-owy wzrost przychodów w stosunku do roku poprzedniego, niemalże podwajając wielkość biznesu.

Należy przy tym zwrócić uwagę na strukturę przychodów. W ubiegłym roku udział stałych przychodów z działalności asset management oraz facility management był dominujący. Innymi słowy, Spółka nie odnotowała przychodów jednorazowych, co ma istotne pozytywne znaczenie dla oceny zdolności przychodowej Grupy w długim okresie.

Warto zaznaczyć, że od końca 2019 roku, a zatem w okresie ostatnich 4 lat, w czasach najpierw pandemii, a następnie wojny w Ukrainie i jej konsekwencji gospodarczych, biznes Grupy Kapitałowej mierzony wartością skonsolidowanych przychodów wzrósł ponad 8-krotnie (z ok. 3,3 mln zł do ok. 27,6 mln zł).

Istotny wzrost skonsolidowanych przychodów wynika z wejścia w nowy obszar działalności jakim jest facility management. Biznes ten odpowiada za ponad 50% przychodów Grupy. Trzeba wspomnieć, że są to przychody o charakterze stałym, powtarzalnym, realizowane na podstawie umów indeksowanych do wskaźnika inflacji, co zapewnia coroczne urealnianie przychodów.

Spółka dominująca osiągnęła w 2023 roku przychody w wysokości ok. 6,6 mln zł. Oczywiście w przypadku REINO Capital bieżąca wartość przychodów wynika zarówno ze wzrostu skali biznesu całej Grupy Kapitałowej, ale także konsekwentnego rozwijania Spółki jako wewnętrznego centrum usług wspólnych, co przekłada się na odpowiedni model rozliczenia wewnątrz Grupy Kapitałowej i wartość usług świadczonych na rzecz spółek operacyjnych.

Wysoki wzrost skonsolidowanych kosztów działalności operacyjnej jest przede wszystkim związany z konsolidacją spółki zależnej YATRE, co wpływa istotnie zarówno na poziom przychodów, jak i kosztów.

Grupa nadal ponosi wysokie koszty usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją działań zmierzających do rozliczenia spraw związanych z zakończeniem partnerstwa z RF CorVal oraz obsługą sporów.



Ponadto, wskutek dalszej rozbudowy zespołu na potrzeby wzrostu skali działalności (gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów) oraz utrzymywania płac na poziomie rynkowym, wzrosły również koszty wynagrodzeń i innych świadczeń pracowniczych.

Wzrost przychodów jest zatem w znaczącej części neutralizowany przez nieproporcjonalny wzrost niektórych kosztów operacyjnych. Pomimo powyższego, wzrost wyniku na poziomie operacyjnym był wyższy niż wzrost przychodów (zysk operacyjny wzrósł o ok. 119%), a Grupa utrzymała jednoznacznie dodatnią rentowność na tym poziomie, która wzrosła do ok. 7%.

Wynik na poziomie brutto obniżają istotnie koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji.

W ujęciu skonsolidowanym Grupa zanotowała zysk netto na poziomie ok. 0,3 mln zł, co jest istotną poprawą w stosunku do roku 2022, który zakończył się stratą netto.

Dalsza poprawa wyników finansowych wiąże się z uzyskaniem kolejnego skokowego wzrostu skali biznesu, co dotyczy w szczególności linii biznesowej związanej z zarządzaniem aktywami. Rynek usług asset management przynosi znaczące efekty skali, które w przypadku Grupy Kapitałowej powinny być wyraźnie widoczne w wynikach z każdym kolejnym dużym kontraktem, w szczególności już przy podwojeniu aktualnej wartości zarządzanych aktywów (ok. 600 mln EUR na koniec 2023 r.).

## REZERWY I ODPISY

### Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów Grupy Kapitałowej – zmiana stanu w ciągu 2023

	Stan na 31.12.2022	utworzone rezerwy (odpisy)	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy (odpisy)	Stan na 31.12.2023
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0	0	0	0
rezerwa na badanie sprawozdania	111 100	116 300	111 100	116 300
rezerwy na pozostałe usługi	0	0	0	0
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	0	0	22 247
Przychody przyszłych okresów (czynsz)	54 191	0	54 191	0
<b>Rezerwy razem</b>	<b>187 537</b>	<b>116 300</b>	<b>165 291</b>	<b>138 547</b>

### Rezerwy oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów w Spółce dominującej – zmiana stanu w ciągu roku 2023

	Stan na 31.12.2022	utworzone rezerwy	rozwiązane/ wykorzystanie rezerwy	Stan na 31.12.2023
rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0	0	0	0
rezerwa na badanie sprawozdania	82 000	87 000	82 000	87 000
rezerwy na pozostałe usługi	0	0	0	0
rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	0	0	22 247
Przychody przyszłych okresów (czynsz)	54 191	0	54 191	0
<b>Rezerwy razem</b>	<b>158 437</b>	<b>87 000</b>	<b>136 191</b>	<b>109 247</b>



**STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO I JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

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

	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	53 705	52 349
Wartość firmy	6 915	6 915
Inwestycje długoterminowe	40 705	43 651
Prawo do użytkowania aktywów	4 965	820
Aktywa obrotowe	10 035	7 903
W tym środki pieniężne	3 038	3 786
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>63 741</b>	<b>60 253</b>
Kapitał własny	39 417	39 643
Kapitał podstawowy	64 560	64 560
Kapitały zapasowy	44 285	44 285
Zobowiązania długoterminowe	3 876	17 484
Zobowiązania krótkoterminowe	20 448	3 126
<b>KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>63 741</b>	<b>60 253</b>

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

	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	128 166	145 790
Inwestycje długoterminowe	122 360	144 648
Aktywa obrotowe	25 875	6 535
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>154 041</b>	<b>152 325</b>
Kapitał własny	132 088	132 914
Kapitał podstawowy	64 560	64 560
Kapitały zapasowy	75 061	75 061
Zobowiązania długoterminowe	3 809	17 179
Zobowiązania krótkoterminowe	18 035	2 073
<b>KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>154 041</b>	<b>152 325</b>

**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 (pożyczka została częściowo spłacona i obecnie kwota zobowiązania głównego wynosi 150 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 dokonał inwestycji oraz cesję wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługujących 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.


**AKTYWA FINANSOWE**

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone i współkontrolowane oraz pozostałe w kwocie 40 705 tys. zł (43 651 tys. zł na 31 grudnia 2022 r.).

W roku 2023 podwyższono wartość 50 dotychczasowych udziałów w kapitale zakładowym spółki wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej REINO Co-Invest Sp. z o.o. z kwoty 1 000 zł do kwoty 16.600 zł (łącznie 830.000,00 zł). REINO Capital S.A. objęła te udziały w nowej wartości, pokrywając je wkładem pieniężnym w kwocie 2.475.000,00 (poprzez potrącenie wierzytelności REINO Capital o zwrot pożyczki o adekwatną kwotę). Nadwyżka wartości emisyjnej udziałów ponad ich wartość nominalną w kwocie 1. 650.000 zł została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.

**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. Spółka jest w bieżącym kontakcie z obligatariuszami, celem ustalenia najbardziej optymalnego dla Spółki i obligatariuszy terminu spłaty obligacji, przy czym nie jest wykluczona zmiany terminu wykupu i przedłużenia terminu zapadalności obligacji.

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

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
<b>Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.</b>		
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%
<b>Udziały posiadane przez REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.</b>		
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	250 214,947	7,9%
<b>Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.</b>		
REINO IO Logistics Spółka z o.o. pośrednio przez REINO Partners Sp. z o.o.	600	60%
Polacca Sarl	1	0,0%
<b>Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.</b>		
Polacca Sarl	235 629	4,2%
<b>Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.</b>		
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%

# RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL SA ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w 2023 roku



## Pożyczki udzielone i otrzymane

### Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2023	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Reino Partners Sp. z o.o.	PLN	1 000 000,00	6%	12.03.2021	30.12.2024
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	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	26.02.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	25 000,00	6%	26.08.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	17.12.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	06.05.2022	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	04.10.2022	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	27.02.2023	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	30.08.2023	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000,00	6%	29.12.2023	30.12.2025
Reino Co-Invest	EUR	4 525 794,03	4%	31.01.2022	23.12.2024

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2023	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital	PLN	5 000,00	6%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital	PLN	320 000,00	6%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital	PLN	361 000,00	6%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital	PLN	150 000,00	6%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital	PLN	416 318,90	6%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital	PLN	355 000,00	6%	29.01.2021	30.12.2030

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2023	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Reino IO GP3 Sp.z o.	PLN	35 000,00	4%	17.02.2021	30.12.2024
Reino IO GP3 Sp.z o.	PLN	10 000,00	4%	02.06.2021	30.12.2024

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na 31.12.2023	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	150 000,00	10%	24.08.2020	30.04.2024
REINO Capital S.A.	PLN	200 000,00	7%	19.02.2021	30.04.2024

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 01.01-31.12.2023 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01-31.12.2022) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2023 r.

### Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,49	2,53
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,47	2,39
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,15	1,21

Zasady wyliczania 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

	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,43	2,93
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,41	2,85
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,04	0,39

Zasady wyliczania 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

Podstawą wyodrębnienia segmentów operacyjnych w Grupie REINO Capital jest rodzaj świadczonych usług, z których Grupa czerpie przychody.

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową została na tej podstawie podzielona na trzy segmenty operacyjne (linie biznesowe):

Działalność koinwestycyjna – zakres działalności obejmujący REINO Capital, a zatem podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej. Spółka dominująca pełni rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych 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. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach





inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

Asset Management – usługi świadczone przez REINO Partners oraz REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management). Obecnie łączna wartość aktywów, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, wynosi niemal 600 mln euro.

Facility Management – działalność wykonywana przez YATRE – spółkę operacyjną, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

Zarząd Spółki dominującej zidentyfikował segmenty operacyjne na podstawie sprawozdawczości finansowej spółek wchodzących w skład Grupy. Informacje pochodzące z tej sprawozdawczości są wykorzystywane przy podejmowaniu decyzji strategicznych w Grupie. Pozostała działalność (usługi świadczone w ramach centrum usług wspólnych czy usługi podnajmu), nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny.

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy analizowaną przez Zarząd Jednostki dominującej jest zysk/strata przed opodatkowaniem segmentu ustalony/a według zasad MSR/MSSF. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi są wyceniane w sposób spójny ze sposobem zastosowanym przy ustalaniu skonsolidowanego wyniku finansowym.

Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż między segmentami realizowana jest na warunkach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki dominującej do oceny wyników działalności poszczególnych segmentów, przychód oraz marża są rozpoznawane w wyniku segmentu w momencie dokonanej sprzedaży poza segment. W wyniku finansowym poszczególnych segmentów nie są zawarte przychody i koszty finansowe.

Wyszczególnienie	1.01.2023-31.12.2023					
	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	RAZEM
przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	-	12 217 680	14 754 226	937 625	-	27 909 530
koszty działalności operacyjnej	305 071	10 847 837	13 676 553	1 157 434	68 987	26 055 883
Amortyzacja	-	166 648	29 633	4 960	490 272	691 513
zużycie materiałów i energii	-	95 730	555 442	48 343	-	699 515
usługi obce	192 229	6 306 265	10 597 684	(572 265)	(421 285)	16 102 629
Podatki	-	6 960	863	14 536	-	22 359
wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	108 000	3 725 977	2 411 466	1 211 399	-	7 456 841
pozostałe koszty rodzajowe	4 843	546 256	81 466	450 460	-	1 083 025
<b>wynik brutto segmentu</b>	<b>(305 071)</b>	<b>1 369 843</b>	<b>1 077 673</b>	<b>(219 809)</b>	<b>(68 987)</b>	<b>1 853 647</b>
przychody z tytułu odsetek	187 011	96 439	-	61 999	-	345 449
koszty z tytułu odsetek	1 532 237	514 488	189	14 289	-	2 061 203
udział jednostki w zysku lub stracie jednostek stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć konsolidowanych metodą praw własności	-	(67 397)	-	-	-	(67 397)
przychody podatkowe	149 056	12 350 572	14 754 707	1 528 600	-	28 782 935
koszty podatkowe	2 312 110	11 346 948	13 755 730	1 412 620	-	28 827 409
	<b>Stan na 31.12.2023</b>					
aktywa z tytułu podatku odroczonego	593 006	53 476	-	-	-	646 483
suma aktywów	40 704 506	4 523 956	4 143 832	14 368 316	-	63 740 610
suma zobowiązań	12 709 430	4 472 511	1 714 362	5 427 466	-	24 323 769

\*Żadna z działalności wykazywanych w kolumnie Pozostała działalność w tym najem” nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny



Wyszczególnienie	1.01.2022-31.12.2022					RAZEM
	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	
przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	-	13 187 699	495 000	569 215	-	<b>14 251 913</b>
koszty działalności operacyjnej	263 154	11 172 550	279 302	1 731 290	(41 742)	<b>13 404 554</b>
Amortyzacja	-	150 672	-	3 007	503 342	<b>657 021</b>
zużycie materiałów i energii	-	96 144	71 257	45 838	-	<b>213 239</b>
usługi obce	163 154	7 793 374	128 272	479 735	(545 084)	<b>8 019 451</b>
Podatki	-	2 207	492	64 647	-	<b>67 346</b>
wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	100 000	2 720 261	77 979	952 232	-	<b>3 850 472</b>
pozostałe koszty rodzajowe	-	409 891	1 302	185 831	-	<b>597 024</b>
<b>wynik brutto segmentu</b>	<b>(263 154)</b>	<b>2 015 149</b>	<b>215 698</b>	<b>(1 162 076)</b>	<b>41 742</b>	<b>847 359</b>
przychody z tytułu odsetek	125 366	83 140	-	64 630	-	<b>273 136</b>
koszty z tytułu odsetek	1 569 835	523 458	-	22 843	-	<b>2 116 136</b>
udział jednostki w zysku lub stracie jednostek stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć konsolidowanych metodą praw własności	-	4 208	-	-	-	<b>4 208</b>
przychody podatkowe	458 310	12 891 346	495 016	5 500 482	-	19 345 155
koszty podatkowe	390 981	11 873 499	385 611	7 287 139	-	19 937 230
<b>Stan na 31.12.2022</b>						
aktywa z tytułu podatku odroczonego	253 677	(25 461)	-	220 589	-	<b>448 805</b>
suma aktywów	34 872 948	6 749 621	1 657 225	16 972 812	-	<b>60 252 606</b>
suma zobowiązań	16 743 887	713 425	102 353	3 050 215	-	<b>20 609 880</b>

\*Żadna z działalności wykazywanych w kolumnie Pozostała działalność w tym najem" nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny

## 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

Skala biznesu Grupy, mierzona wielkością zarządzanych aktywów, sięga obecnie 600 mln EUR. Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych, powtarzalnych przychodów z tytułu świadczenia usług zarządzania aktywami.

Od dłuższego czasu rośnie udział stałych przychodów, zarówno z działalności asset management jak i facility management – obecnie jest to dominujący składnik przychodów skonsolidowanych. W roku 2023, Spółka nie odnotowała przychodów jednorazowych, co ma istotne pozytywne znaczenie dla oceny zdolności przychodowej Grupy w długim okresie.

Grupa konsekwentnie realizuje swoje cele strategiczne związane z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości 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).

Rok 2023 dla Grupy Kapitałowej to przede wszystkim wejście w nowy obszar działalności biznesowej, uzupełniającej dotychczas świadczone usługi, tj. usługi z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Usługi te są świadczone przez spółkę zależną YATRE sp. z o.o. Praktycznie od początku działalności objęto usługami portfel pięciu budynków biurowych zlokalizowanych w Krakowie oraz Wrocławiu, należących do spółek zależnych wehikułu inwestycyjnego – Polacca Sarl. Aktywa do tego portfela nabyte zostały w wyniku transakcji z 13 stycznia 2021 roku. Portfelem, składającym się nie tylko z aktywów należących do Polacca sarl, zarządza spółka zależna z Grupy – REINO Partners sp. z o.o., stopniowo go powiększając. Obecnie w zarządzanym przez nią portfelu aktywów znajduje się 14 obiektów, w tym parki logistyczne.



Efekty finansowe działalności spółki YATRE widoczne są wyraźnie w przychodach Grupy Kapitałowej - ten obszar działalności odpowiada już za większość przychodów Grupy. Roczna wartość przychodów netto ze sprzedaży usług facility management osiągnęła niemal 15 mln zł, co przekroczyło wartość szacowaną w momencie wchodzenia w ten obszar działalności. Warto zwrócić uwagę, że są to w przeważającej mierze usługi generujące stałe comiesięczne przychody.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. nie miały miejsca zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na osiągnięte wyniki, wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki i Grupy Kapitałowej.

## **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 31.12.2023 ROKU**

Na dzień 31 grudnia 2023 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 2023 R.**

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31 grudnia 2023 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 31.12.2023 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-Diniejo	17 413 682	21,58%
Justyna Tinc	6 492 248	8,04%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,94%
Rafał Prączyński	5 129 728	6,36%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,38%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	<b>56 391 040</b>	<b>69,88%</b>
Pozostali	24 308 960	30,12%
<b>Łącznie</b>	<b>80 700 000</b>	<b>100,00%</b>

**Zmiany w strukturze akcjonariatu w roku 2023 r.**

W 2023 roku doszło do zmiany stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez Panią Dorotę Latkowską- Diniejo. Poprzednio posiadana ilość akcji to 17 412 732 (zmiana o 950 szt.). Udział akcjonariusza w liczbie głosów ogółem nie uległ zmianie.

## **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 ma 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 odnośnie wypłaty dywidendy.

W 2022 i 2023 roku nie dokonano 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 2023 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.



Spółki kompetencyjne z Grupy Kapitałowej świadczą usługi związane z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management), zarówno biurowymi jak i logistycznymi oraz usługi z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

Grupa pozyskuje 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.

Spółka dominująca pełni rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych. Wpływa to na stabilność i długoterminowość relacji biznesowych.

Wobec powyższego ryzyko uzależnienia od dostawców i odbiorców jest ograniczone.

## 13. DZIAŁANIA W ZAKRESIE BADAŃ I ROZWOJU

REINO Capital S.A. w 2023 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 2021r.. 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 tym w ramach wspólnego przedsięwzięcia z IO Asset Management, z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem.**

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym wygranym pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskuje w aktualnych okolicznościach, a pewne zmiany które pojawiły się w czasie pandemii będą miały charakter trwały. 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 wzrosła do ponad 250 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 z Grupy Kapitałowej.

- **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 polska 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.

W marcu 2023 rozpoczęły się rozmowy z RF CorVal na temat całkowitego uregulowania spraw pomiędzy stronami. Ze względu na stopień skomplikowania rozliczeń, rozmowy nadal trwają i nie zostały sfinalizowane jak dotąd.

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

Rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners jest niezwykle ważnym czynnikiem do wzrostu skali działalności Grupy.

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 rozszerzanie 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 polskim 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 wymienioną 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 ZAGROZEŃ

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 2023 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 8 oraz pkt. 15 Sprawozdania.

### RYZYKO STRATEGII ROZWOJU BIZNESU

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, która zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające 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 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 inwestycyjnymi, a także ryzyko regulacyjne podmiotów, których działalność jest licencjonowana i podlega ścisłemu nadzorowi odpowiednich instytucji, takich jak Komisja Nadzoru Finansowego i jej odpowiednicy w innych jurysdykcjach.

Wymienione i powiązane czynniki ryzyka mogą prowadzić do nałożenia na podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sankcji administracyjnej w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązujących przepisów, okresowej lub trwałej utraty możliwości prowadzenia działalności przez dany podmiot, w szczególności w przypadku nieuzyskania, ograniczenia lub cofnięcia formalnej zgody na prowadzenie działalności podlegającej licencjonowaniu, uznaniu dotychczas wykonywanej działalności za 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 dominującej jako spółki holdingowej. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

#### **RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPÓŁKAMI 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, 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.

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z NIETRAFNIE 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.

#### **RYZYKO 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 obciążone 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 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 nieruchomość 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 współpracy z partnerami strategicznymi jak Partners Group oraz IO Asset Management, ich sile kapitałowej oraz zdolności do wzmocnienia możliwości pozyskiwania kapitału od kolejnych inwestorów.

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 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, powinni brać to ryzyko pod uwagę.

#### **RYZYKO OGRANICZONEJ KONTROLI ORAZ UTRATY KONTROLI NAD SPÓLKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓLZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI**

Intencją Spółki jest uczestniczenie w spółkach zależnych i stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej (spółkach celowych, SPV) w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki 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, a w rezultacie ograniczyć jej wpływ na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych, realizowanych w ramach podmiotów powiązanych, na niezgodny ze strategią Grupy.

Ryzyka powyższe będą pojawiały się również w przypadkach, w których Spółka dominująca jest wspólnikiem 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 wspólnika może nie zapewnić wystarczającej ochrony interesów Spółki dominującej. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

#### **RYZYKO NIESPRAWNOŚCI NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO**

Strategia Spółki 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. W przypadku, w którym na efektywność nadzoru właścicielskiego oddziaływać będą zdarzenia niezależne od Spółki, może to pośrednio wpłynąć negatywnie na wartość aktywów netto, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

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

#### **RYZYKO 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 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 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 Grupy Kapitałowej.

#### **RYZYKO NIEMPRAWODZENIA 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 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 akcje 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 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.

#### **RYZYKO 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 zidentyfikował w okresie od wybuchu wojny większą ostrożność inwestorów i powstrzymanie się od transakcji, co wpłynęło na opóźnienie w realizacji planów. Zarząd nie wyklucza, że trwający konflikt może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w kolejnych latach, w szczególności poprzez opóźnienie realizacji 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 Spółki 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 ogólnoświatowej. 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 od 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.

#### **RYZIKO 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 powiększenia 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 poniżej 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 powiązаныmi 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 powiązаныmi zostały przedstawione w nocie nr XIV skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy REINO Capital za 2023 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**

W 2023 roku REINO Capital S.A udzieliła następujących pożyczek w ramach Grupy:

- pożyczka z dn. 27.02.2023r w kwocie 50.000,00 udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.
- pożyczka z dn. 30.08.2023r w kwocie 50.000,00 udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.
- pożyczka z dn. 29.12.2023r w kwocie 50.000,00 udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.

Poza tym spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały ani nie zaciągały nowych pożyczek ani kredytów.

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

Spółki Grupy Kapitałowej w 2023 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.

Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współkontrolowanych a także udziały mniejszościowe zostały wskazane w punkcie 5 Sprawozdania.

W roku 2023 podwyższono wartość 50 dotychczasowych udziałów w kapitale zakładowym spółki wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej REINO Co-Invest Sp. z o.o. z kwoty 1 000 zł do kwoty 16.600 zł (łącznie 830.000,00 zł). REINO Capital S.A. objęła te udziały w nowej wartości, pokrywając je wkładem pieniężnym w kwocie 2.475.000,00 (poprzez potrącenie wierzytelności REINO Capital o zwrot pożyczki o adekwatną kwotę). Nadwyżka wartości emisyjnej udziałów ponad ich wartość nominalną w kwocie 1. 650.000 zł została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.

## **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.





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

Niezależnie od powyższego strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów, wskutek czego postępowanie, na zgodny wniosek stron, zostało zawieszono do dnia 31 maja 2024 r.

- **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.

Spółka złożyła odpowiedź na pozew, w którym kwestionuje zasadność roszczeń i neguje wyrządzenie powódce szkody, strony wymieniły się dalszymi pismami procesowymi, zaplanowane rozprawy odbyły się w kwietniu, wyznaczono również kolejne terminy.

Spółka 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. Działania inicjowane przez Prime, w tym naruszające dobre imię Spółki twierdzenia, wygłaszane publicznie przez przedstawicieli Prime, Spółka 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.

#### **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 aktywo, wbrew sprzeciwom Spółki i przedstawicieli Grupy Kapitałowej REINO Capital we władzach tych podmiotów, nieruchomości Malta House miałyby 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 miałyby docelowo wyrównać brak oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji i w tym celu przedstawiciele Grupy RF Corval forsują sprzedaż nieruchomości Malta House na niekorzystnych warunkach.

Strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów. 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.

- **Pozew Apleona FMS sp z o.o.**

22 maja 2023 r. Spółka otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zaniechanie czynów nieuczciwej konkurencji złożony przez spółkę Apleona FMS sp z o.o. z siedzibą w Krakowie. Pozwanymi w tej sprawie, oprócz Emitenta jest również spółka zależna: YATRE sp. z o.o. oraz jeden z jej członków zarządu.

Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – powód zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązania zawartych przez niego umów. W związku z powyższym powód domaga się nakazania przez sąd zaniechania domniemyanych działań, a ponadto zakazania zawierania przez pozwane spółki umów z pracownikami i współpracownikami w zakresie usług, w tym usług utrzymania technicznego oraz utrzymania czystości budynków, a z kontrahentami – w zakresie technicznego zarządzania budynkami (ang. facility management) w odniesieniu do budynków biurowych, przez okres 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umów łączących te kategorie podmiotów z powodem.

Nakazy i zakazy, których nałożenia domaga się Apleona FMS dotyczą przyszłych działań Emitenta i jego spółki zależnej. Ponadto, roszczenia zgłoszone w pozwie mają charakter niepieniężny – poza żądaniem zwrotu kosztów procesu, powód nie domaga się zapłaty żadnych kwot pieniężnych. Pozew nie ma bezpośredniego wpływu na bieżącą działalność Emitenta i jego spółki zależnej. Wszystkie umowy w zakresie facility management zawarte z pracownikami, współpracownikami oraz kontrahentami są wykonywane zgodnie z ich treścią i nie są przy tym ujawniane, ani wykorzystywane informacje stanowiące tajemnicę handlową powoda. Nie ma miejsca również nakłanianie innych osób do niewykonania lub rozwiązania umów zawartych przez nie z powodem.

Spółka zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie i podejmie niezbędne kroki prawne w celu obrony interesów pozwanych przed bezpodstawnymi działaniami powoda. Co więcej, w ocenie Zarządu działania Apleona FMS Sp. z o.o. mogą nosić znamiona nieuczciwej gry rynkowej, w której podmiot nadużywa działań i instrumentów prawnych do zapewnienia sobie specjalnej ochrony, w szczególności poprzez ograniczenie, na lokalnym rynku, swobody zawierania kontraktów przez zleceniodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników



i kontrahentów (podwykonawców), co w tym wąskim zakresie rynkowym, może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

W związku z ww. opisanym powództwem, Sąd Okręgowy w Warszawie XXII Wydział Własności Intelektualnej w dniu 27 stycznia 2023 r. wydał na wniosek Apleona FMS Sp z o.o. w Krakowie postanowienie w sprawie udzielenia zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych przed wszczęciem postępowania.

Postępowanie zabezpieczające toczy się z udziałem, oprócz Spółki, spółki zależnej YATRE Sp z o.o. oraz Rajmunda Walasa (członka jej zarządu). Przedmiotem zabezpieczenia roszczeń wywiedzionym przez Wnioskodawcę z przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji jest zakazanie zobowiązanym podejmowania działań, których celem lub skutkiem jest nakłonienie osób świadczących określone usługi na rzecz wnioskodawcy do niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania zawartych umów, ujawniania osobom nieuprawnionym informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa uprawnionego, ich wykorzystywania, zawierania umów z osobami, które uprzednio były pracownikami, współpracownikami lub klientami Wnioskodawcy w zakresie usług zarządzania budynkami biurowymi lub utrzymania technicznego budynków oraz utrzymania czystości budynków.

Wydane zabezpieczenie nie ma bezpośredniego wpływu na prowadzenie przez Spółkę i jej spółkę zależną bieżącej działalności. Zażalenia Spółki i spółki zależnej na postanowienie o zabezpieczeniu roszczeń zostały oddalone, a wniosek o uchylenie zabezpieczenia, złożony w grudniu 2023 r., nie został jeszcze rozpoznany.

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

Spółka dominująca nie przeprowadzała w 2023 roku emisji akcji.

## **22. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PROGNOZAMI WYNIKÓW**

Spółka dominująca w 2023 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 31.12.2023</u>	<u>stan na 31.12.2022</u>
<b>Grupy Kapitałowa</b>		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,62	0,52
<b>Spółka dominująca</b>		
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,17	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, 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. Spółka zmierza do wydłużenia terminu spłaty wyemitowanych obligacji. Uzyskano w tej sprawie list intencyjny od obligatariuszy, dotyczący możliwości wydłużenia terminu spłaty obligacji, jednak szczegółowe warunki zmiany terminu nie zostały jeszcze określone.

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

## **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 2023 roku Spółka dominująca wypłaciła członkowi Zarządu łącznie 120 000 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 1 106 000 zł.

Imię i nazwisko	Okres pełnienia funkcji w 2023 roku	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji - rok 2023 (zł)
Radosław Świątkowski	1.01.2023 – 31.12.2023	120 000,00

W 2023 roku Spółka dominująca wypłaciła członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia łącznie w kwocie 206 520 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 2023	Wynagrodzenie rok 2023 (zł)
Andrzej Kowal	1.01.2023 – 31.12.2023	48 720
Beata Binek-Ćwik	1.01.2023 – 31.12.2023	48 720
Karolina Janas	1.01.2023 – 31.12.2023	36 540
Małgorzata Kosińska	1.01.2023 – 31.12.2023	36 540
Kamil Majewski	1.01.2023 – 31.12.2023	36 000

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2023r. prezentuje poniższe zestawienie:

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

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31.12.2023 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2023r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
<b>Kamil Majewski</b>	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 31.12.2023 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 31 marca 2023 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 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025;
- b. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025;
- c. przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025;
- d. przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej REINO sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025;

Umowa z ww. audytorem na okres przeprowadzenia wskazanych wyżej przeglądów oraz badań została zawarta w dniu 17 lipca 2023 r.

Ponadto, umowa obejmuje 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) za rok 2023, 2024 i 2025, oraz weryfikację poprawności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardem ESEF.

Za wykonanie wyżej wymienionych usług firma audytorska otrzyma wynagrodzenie w następującej wysokości:

- za usługi dotyczące roku obrotowego 2023 – 130 000 zł;
- za usługi dotyczące roku obrotowego 2024 – 146 000 zł;
- za usługi dotyczące roku obrotowego 2025 – 164 000 zł.

B-think Audit sp. z o.o. badała i przeglądała sprawozdania finansowe Spółki dominującej za lata 2020-2022 oraz otrzymała za to wynagrodzenie w wysokości:



- 94 000 tys. zł netto za badania statutowe oraz przegląd sprawozdań finansowych REINO Capital i ocenę sprawozdania z wynagrodzeń za rok 2020.

- 94 000 tys. zł netto za badania statutowe oraz przegląd sprawozdań finansowych REINO Capital i ocenę sprawozdania z wynagrodzeń za rok 2021.

- 120 000 tys. zł netto za badania statutowe oraz przegląd sprawozdań finansowych REINO Capital i ocenę sprawozdania z wynagrodzeń za rok 2022.

Firma audytorska przeprowadzała również badania statutowe dla Spółek REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO Co-Invest Sp. z o.o.

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.

#### **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.

### **34. 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.

### **35. 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](http://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 2023 roku stanowi odrębny załącznik do Raportu Roczno REINO Capital SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Warszawa, 25 kwietnia 2024 roku

**Radostaw Świątkowski**

Prezes Zarządu

*Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*