

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

REINO CAPITAL S.A.

**ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2018 R.**

Sprawozdanie zawiera 7 stron

Poznań, dnia 27 kwietnia 2019 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej REINO Capital S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia bez zastrzeżeń

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **REINO Capital S.A.** z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”, „Jednostka”), na które składają się:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazujące sumę bilansową w wysokości 60 518 438,01 zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 219 036,65 zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego w wysokości 60 571 287,08 zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych w wysokości 22 386,13 zł,
- informacje objaśniające do rocznego sprawozdania finansowego, („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Jednostki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 27 kwietnia 2019 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2017 r., poz. 1089) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” - Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi

wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne kwestie

Sprawozdanie finansowe za poprzednio rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku było przedmiotem badania przez inną firmę audytorską – Misters Audytor Adviser sp. z o.o., która wydała z dniem 15 maja 2018 roku opinię z zastrzeżeniem dotyczącym zagrożenia kontynuacji działalności.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowe sprawy badania

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia

Podejście do badania

Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych

Spółka prezentowała w sprawozdaniu finansowym udziały i akcje w spółkach zależnych w łącznej kwocie 60 352 250,43 zł, które stanowiły 99,7% aktywów ogółem.

Udziały w spółce REINO Partners sp. z o.o. oraz akcje w REINO Dywidenda Plus S.A. zostały wniesione do Spółki w formie aportu, powiększając wartość kapitału podstawowego i zapasowego. Wartość wnoszonych spółek ustalona została w oparciu o wycenę metodą Discounted cash flow na dzień dokonania podwyższenia kapitału. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, Spółka dokonała testu na utratę wartości powyższych aktywów.

Ocena wartości odzyskiwalnej aktywów oparta jest na szeregu założeń i szacunków, w szczególności w odniesieniu do wysokości przyszłych przepływów pieniężnych oraz przyjętej stopy dyskonta. W szczególności, ocena ta została przeprowadzona w oparciu o prognozowane zdyskontowane przepływy

Nasze procedury badania obejmowały, między innymi:

- krytyczną ocenę przyjętych przez Spółkę założeń i dokonanych szacunków służących określeniu wartości odzyskiwalnej akcji i udziałów, korzystając w tym względzie ze wsparcia naszych wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen, w tym:
 - ocenę racjonalności przyjętych przez Spółkę kluczowych założeń makroekonomicznych na kolejne lata (w tym dotyczących: stopy dyskonta, poprzez porównanie ich do danych rynkowych);
 - ocenę modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych, wykorzystywanego przez Spółkę pod kątem jego zgodności z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, oraz
 - krytyczną ocenę założeń przyjętych do ustalenia przepływów pieniężnych i wartości rezydualnych po okresie

pieniężne netto na lata 2019-2023. Prognozy te, które zakładają utworzenie i zarządzanie przez REINO Partneres sp. z o.o. kilkoma funduszami inwestującymi w nieruchomości, obarczone są ryzykiem zmian ze względu na zmieniające się warunki rynkowe oraz otroczenie prawne na rynku nieruchomości.

Szczegółowe informacje dotyczące przeprowadzonego testu Spółka zawarła w nocie nr 4 „Zmiany wartości inwestycji długoterminowych”

Zarząd Spółki przyjął do realizacji na najbliższe lata plany finansowe, które wykazały iż nie nastąpiła utrata wartości przez wykazywane w ramach inwestycji długoterminowych udziały i akcje w spółkach zależnych. Powodzenie planów uzależnione jest od realizacji zamierzeń biznesowych i budowanych na tej podstawie prognoz finansowych, stanowiących podstawę dokonanych testów. Zdaniem Zarządu Spółki działania te powinny przynieść oczekiwane efekty, jednak wskazujemy iż pewności takiej nie ma. Zwracamy ponadto uwagę, iż większość działań biznesowych wpływających na wycenę udziałów i akcji rozpocznie się w 2 połowie 2019 roku, dlatego też weryfikacja tych założeń możliwa będzie na koniec roku 2019.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym nadwyżkę aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2018 roku w kwocie 105 830 zł. Ujęcie odroczonego podatku dochodowego miało istotny wpływ na wynik finansowy Spółki za rok 2018.

Znacząca część aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzona została od strat podatkowych z lat poprzednich.

Spółka przeprowadziła szczegółową analizę planu wykorzystania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Proces dokonania osądu przez Zarząd jest oparty o założenia dotyczące kwot przyszłych dochodów podatkowych i okresów ich występowania, które pozwolą wykorzystać ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe.

Spółka zawarła ujawnienie dotyczące podatku odroczonego oraz istotnych założeń leżących u podstaw szacunków w nocie 10 "Odroczony podatek dochodowy".

- objętym prognozą.
- ocenę przygotowanej przez Spółkę analizy wrażliwości wyników analizy alokacji wartości aktywów netto, w szczególności w zakresie potencjalnych zmian założeń o największym wpływie na wyniki analizy, tj. założeń dotyczących stopy dyskonta oraz poziomu wyników z działalności operacyjnej powiększonych o amortyzację oraz odpisy z tytułu utraty wartości;
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie utraty wartości.

W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu, dokonaliśmy oceny oraz przeprowadziliśmy testy kontroli wewnętrznych dotyczących kalkulacji podatku odroczonego.

Dokonaliśmy analizy założeń leżących u podstaw rozpoznania i kalkulacji podatku odroczonego.

Nasze procedury obejmowały przegląd modelu realizowalności aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i były ściśle związane z analizą testu na utratę wartości, jako że realizowalność aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest zależna od realizacji prognoz finansowych.

Dokonaliśmy przeglądu założeń biznesowych Spółki odnośnie spółek zależnych, w celu potwierdzenia, czy spełnione zostały przesłanki określone w MSR 12, w zakresie odstąpienia od tworzenia rezerwy na różnice przejściowe dotyczące spółek zależnych.

Zarząd Spółki oświadczył, iż nie planuje w dającej się przewidzieć przyszłości, dokonać sprzedaży spółek zależnych, która spowodowałaby zrealizowanie się różnicy

Zgodnie z postanowieniami MSR 12.39 Spółka przejściowej nie utworzyła ponadto rezerwy na odroczony podatek dochodowy od różnicy pomiędzy wartością księgową, a podatkową posiadanych udziałów i akcji w spółkach zależnych w łącznej kwocie 5 904 898 zł, którego skutki byłyby odniesione na kapitał zapasowy.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki oraz Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie wystarczającej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych

- pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
 - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
 - wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółki zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Komitetowi Audytu informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego i oświadczeniem na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art.49b ust. 1 Ustawy o rachunkowości, które są wyodrębnionymi częściami tego Sprawozdania oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raplocie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. 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 o informacjach bieżących” - Dz. U. z 2018 r., poz. 757 z późn. zm.);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c- f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji*Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy na rzecz Spółki usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, które są zabronione na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 1 marca 2019 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz pierwszy.

Adam Toboła

Członek Zarządu
Biegły rewident, Numer ewidencyjny 12269

Kluczowy biegły rewident działający w imieniu

B-think Audit sp. z o.o.**61-119 Poznań, ul. św. Michała 43**

Firma audytorska wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR,
pod numerem ewidencyjnym 4063

Poznań, dnia 27 kwietnia 2019 roku

Niniejsze sprawozdanie zawiera 7 stron.