



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy REINO Capital

ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

zawierające

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

POLNA CORNER, UL. WARYŃSKIEGO 3A, 00-645 WARSZAWA



SPIS TREŚCI

- A. WYBRANE DANE FINANSOWE - str. 3**
- B. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY – str. 4**
- C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA – str. 8**
- D. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 13**
- E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO - str. 30**
- F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA - str. 44**


A. 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	
	1.01–30.09.2019	1.01–30.09.2018	1.01–30.09.2019	1.01–30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży	2728	0	633	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1125	-58	-261	-14
Zysk (strata) brutto	-573	-61	-133	-14
Podatek dochodowy	-105	-6	-24	-1
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-467	-67	-108	-16
Zysk netto z działalności zaniechanej	79	97	18	23
Zysk (strata) netto	-388	30	-90	7
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-46	30	-11	7
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1491	111	-346	26
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2408	0	-559	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3176	-87	737	-20
Przepływy pieniężne netto razem	-724	24	-168	6
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0100	0,0145	-0,0024	0,0034
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe	61 827	59 924	14 136	13 936
Wartość firmy	48 401	48 401	11 067	11 256
Zobowiązania długoterminowe	1 343	253	307	59
Zobowiązania krótkoterminowe	4 380	943	1 001	219
Kapitał własny	59 853	59 858	13 685	13 920
Kapitał podstawowy	31 077	31 077	7 106	7 227
Liczba akcji w szt.	38 846 800	38 846 800	38 846 800	38 846 800
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,54	1,54	0,35	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Kurs EUR/PLN	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
- dla danych bilansowych	4,3736	4,3000	4,2714
- dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,3086	4,2669	4,2535

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu średniego NBP na dzień bilansowy.

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



B. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Firma:	REINO Capital Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Ludwika Waryńskiego 3A 00-645, Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności	Działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS (0000251987)
Numer statystyczny REGON:	020195815

Spółka dominująca 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.

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 30 września 2018 r. dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku oraz od 1 lipca 2019 r. do 30 września 2019 r. i 1 lipca 2018 r. do 30 września 2018 r. dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

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

III. ZASADY SPORZĄDZANIA

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej nr 34, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 września 2019 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2019 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

**RADA NADZORCZA**

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 września 2019 r. oraz sporządzenia raportu za III kwartał 2019 r. wchodzili:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL SA NA DZIEŃ 30.09.2019 ROKU**

Na dzień 30 września 2019 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosi 31 077 440,00 zł.

Kapitał zakładowy Spółki dzieli 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.

Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 38 846 800 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 dominującej nie nabywała w okresie sprawozdawczym akcji i udziałów własnych.

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 R. ORAZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU OKRESOWEGO

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30 września 2019 r.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 622 150	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejko	11 621 750	29,92%
Justyna Tinc	2 564 800	6,60%
Andrzej Kurasik	5 600 000	14,42%



Mariusz Bogacz	2 368 000	6,10%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 776 300	86,95%
Pozostali	5 070 500	13,05%
Łącznie	38 846 800	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od 30 września 2019 r. do dnia przekazania raportu za III kwartał 2019r.

Wg. najlepszej wiedzy Spółki w okresie od 30 września 2019 roku do dnia przekazania raportu nie zaszły zmiany w składzie akcjonariatu.

VI. PODMIOTY POWIĄZANE

SPÓŁKI ZALEŻNE

Jednostki wchodzące w skład Grupy i podlegające konsolidacji

Nazwa podmiotu	Pozycja spółki w grupie	Kapitał zakładowy	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym spółki
REINO Capital SA	podmiot dominujący	31 077 440,00 zł	
REINO Partners Sp. z o.o.	spółka zależna	128 700,00 zł	50,04%
REINO Dywidenda Plus SA	spółka zależna	1 715 000,00 zł	100%
RD WRC Sp. z o.o.	spółka zależna	100 000,00 zł	100%
REINO Capital Management S.a.r.l	spółka zależna	12 000,00 euro	100%
Reino RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF	spółka zależna	32 000,00 euro	100%

REINO Partners Sp. z o.o., z siedzibą we Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000363327 (dalej jako „REINO Partners”)

REINO Dywidenda Plus SA, z siedzibą we Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, wpisana do Rejestru przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Przedsiębiorców przez pod numerem KRS 0000563808 (dalej jako „RDPSA”)

RD WRC Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, Plac Powstańców Śląskich 1 lok. 201, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000271207 (dalej jako „RD WRC”)

REINO Capital Management S.a.r.l. w dniu 13.02.2019 r. doszło do utworzenia Spółki REINO Capital Management S.à r.l, (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, z siedzibą 94, rue du Grunewald, L-1912 Luxembourg, zarejestrowaną w R.C.S. Luxembourg: B 232788

Reino RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF w dniu 20.09.2019 r. doszło do utworzenia Spółki Reino RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF, (Société en commandite par actions – spółka komandytowo-akcyjna), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, z siedzibą 94, rue du Grunewald, L-1912 Luxembourg, zarejestrowaną w R.C.S. Luxembourg: B 238126

SPÓŁKI STOWARZYSZONE RDPSA

Spółka zależna, RDPSA, posiada w swojej strukturze spółki stowarzyszone, które zostały utworzone wraz z innymi inwestorami na potrzeby nabycia nieruchomości biurowych Alchemia I w Gdańsku oraz Malta House w Poznaniu.



Z uwagi na sprzedaż spółki celowej posiadającej nieruchomości Alchemia I w roku 2017, luksemburskie spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Alchemia mają marginalne znaczenie z punktu widzenia sprawozdawczości RDPSA oraz Spółki i Grupy Kapitałowej.

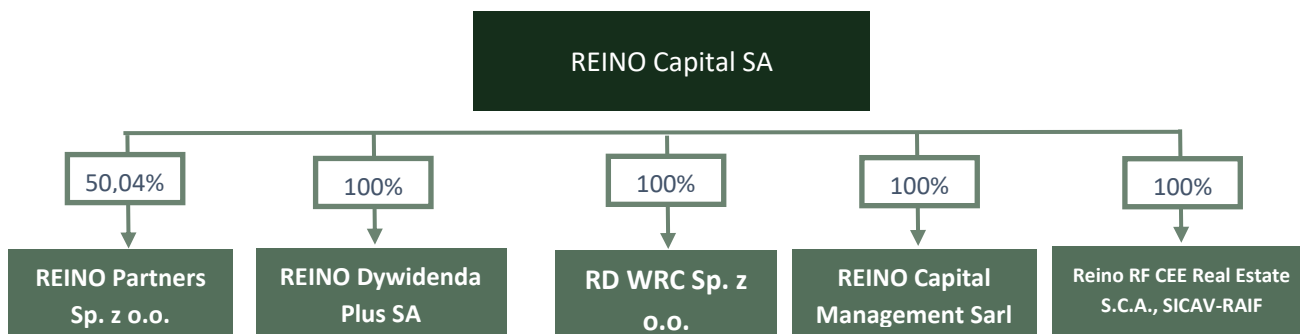
Spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Malta House:

- RD2 Investment S.à r.l., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada bezpośrednio 30,00% udziałów,
- RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada łącznie 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,15% ogólnej liczby głosów, z czego udział w wysokości 14,85% posiada bezpośrednio, natomiast udział w wysokości 0,30% posiada poprzez RD2 Investment S.à r.l.,
- REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, w której RDPSA posiada bezpośrednio 30,00% udziałów, co uprawnia do wykonywania 30,00% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o.,
- REINO Dywidenda 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Inwestycyjny 2 Sp.k., z siedzibą w Warszawie, w której RDPSA, poprzez RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., posiada 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,00% ogólnej liczby głosów.

Spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Alchemia:

- RD3 Investment S.à r.l., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada bezpośrednio 30,00% udziałów, co uprawnia do wykonywania 30,00% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników RD3 Investment S.à r.l.,
- RD3 Investment S.à r.l. S.C.Sp., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada łącznie 30,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 30,00% ogólnej liczby głosów, z czego udział w wysokości 29,70% posiada bezpośrednio, natomiast udział w wysokości 0,30% posiada poprzez RD3 Investment S.à r.l.

VII. GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 R.





C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	2 728 349	0	1 145 268	0
Koszty działalności operacyjnej	3 937 067	96 516	1 124 751	18 683
Amortyzacja	329 098	1 338	112 895	446
Zużycie materiałów i energii	99 413	0	25 358	0
Usługi obce	1 963 812	72 084	505 259	17 629
Podatki i opłaty	84 923	862	17 229	0
Wynagrodzenia	970 348	19 123	315 948	523
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	178 999	3 109	53 709	85
Pozostałe koszty rodzajowe	310 474	0	94 353	0
Zysk (strata) na sprzedaży	-1 208 718	-96 516	20 517	-18 683
Pozostałe przychody operacyjne	83 623	51 853	177	1
Pozostałe koszty operacyjne	193	13 519	8	7 616
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 125 288	-58 182	20 686	-26 298
Przychody finansowe	662 172	0	328 674	0
Koszty finansowe	109 435	3 035	-59 473	1 362
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-572 551	-61 217	408 833	-27 660
Podatek dochodowy	-105 328	6 026	12 598	13 505
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-467 224	-67 243	396 235	-41 165
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	78 831	97 579	19 955	84 062
Zysk (strata) netto	-388 393	30 336	416 190	42 897
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-46 380	30 336	530 632	42 897
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-342 013	0	-114 442	0
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-0,0100	0,0147	0,0107	0,0208
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0100	0,0147	0,0107	0,0208
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0100	0,0147	0,0107	0,0208
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	-0,0120	-0,0017	0,0102	-0,0011
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0120	-0,0017	0,0102	-0,0011
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0120	-0,0017	0,0102	-0,0011
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,0020	0,0025	0,0005	0,0022

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
Zysk (strata) netto	-388 393	30 336	416 190	42 897
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Udział w wyniku spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-388 393	30 336	416 190	42 897

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe		61 827 002	61 431 445	59 923 689	32 603
Aktywa niematerialne		0	0	0	0
Wartość firmy	3	48 401 182	48 401 182	48 401 183	0
Rzeczowe aktywa trwałe	1	257 123	262 940	277 897	21 510
Należności długoterminowe		334 033	329 564	329 683	0
Inwestycje długoterminowe	4	11 404 505	10 953 425	10 914 926	0
Prawo do użytkowania aktywów		1 430 159	1 484 334	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		0	0	0	11 093
Aktywa obrotowe		8 753 215	5 508 934	6 877 885	4 345 783
Zaliczki na dostawy		0	0	1 825	1 825
Należności krótkoterminowe	5	1 310 084	770 868	1 300 775	13 485
Inwestycje krótkoterminowe	6	3 028 215	380 290	1 161 433	26 254
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		114 916	57 776	113 852	4 219
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0	0	0
Akcje własne		0	0	0	0
AKTYWA RAZEM		70 580 217	66 940 379	66 801 574	4 378 386
PASYWA	Nota	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny	7	59 852 699	59 320 994	59 858 602	-32 230
Kapitał zakładowy		31 077 440	31 077 440	31 077 440	1 650 000
Kapitały zapasowy		33 402 993	33 402 993	34 500 084	4 573 274
Kapitał z aktualizacji wyceny		785	-288	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe		0	0	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-4 582 139	-4 582 139	-5 603 162	-6 285 840
Zysk (strata) netto		-46 380	-577 012	-115 760	30 336
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli		599 556	713 998	981 260	0
Rezerwy na zobowiązania		458 521	459 130	569 275	18 500
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	458 521	459 130	569 275	0
Pozostałe rezerwy		0	0	0	18 500
Zobowiązania długoterminowe		1 343 033	1 423 285	253 176	0
Zobowiązania krótkoterminowe	8	4 379 740	1 004 559	943 239	390 383
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0	0	55 351	0
- z tytułu dostaw i usług		0	0	55 351	0
- inne		0	0	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		4 032 970	670 428	887 888	390 383
- kredyty i pożyczki		3 523 252			
- z tytułu dostaw i usług		298 650	463 442	381 089	134 390
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		62 711	95 580	438 562	35 033
- wynagrodzeń		50 455	50 195	39 837	39 836
- inne		97 902	61 211	28 400	181 124
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		346 770	334 131	0	0
Rozliczenia międzyokresowe	12	42 127	67 247	152 055	2 374
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży	10	3 904 541	3 951 166	4 043 967	4 033 877
PASYWA RAZEM		70 580 217	66 940 379	66 801 574	4 412 904

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 30.09.2019 r.									
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019	31 077 440	34 500 084	0	0	-5 603 162	-115 760	59 858 603	981 261	60 839 863
Korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	31 077 440	34 500 084	0	0	-5 603 162	-115 760	59 858 603	981 261	60 839 863
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0	-1 097 091	0	0	1 021 023	115 760	39 692	-39 692	0
Aktualizacja wyceny	0	0	0	785	0	0	785	0	785
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	0	-46 380	-46 380	-342 013	-388 393
Kapitał własny na dzień 30 września 2019	31 077 440	33 402 993	0	785	-4 582 139	-46 380	59 852 699	599 556	60 452 255

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 31.12.2018 r.									
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018	1 650 000	4 573 274	0	0	-5 629 186	-623 490	-29 402	0	-29 402
Korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	1 650 000	4 573 274	0	0	-5 629 186	-623 490	-29 402	0	-29 402
Objęcie kontroli nad spółką zależną	29 427 440	30 924 810	0	0	0	0	60 352 250	941 568	61 293 819
Niepodzielony zysk/(Niepokryta strata netto)	0	0	0	0	-623 490	623 490	0	0	0
Korekty wyniku lat poprzednich	0	-998 000	0	0	649 515	0	-348 485	0	-348 485
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	0	-115 760	-115 760	39 692	-76 068
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018	31 077 440	34 500 084	0	0	-5 603 162	-115 760	59 858 603	981 260	60 839 863

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 30.09.2018 r.									
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018	1 650 000	4 573 274	0	0	-6 285 840	0	-62 566	0	-62 566
Korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	1 650 000	4 573 274	0	0	-6 285 840	0	-62 566	0	-62 566
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	0	30 336	30 336	0	30 336
Kapitał własny na dzień 30 września 2018	1 650 000	4 573 274	0	0	-6 285 840	30 336	-32 230	0	-32 230

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 30.09.2019 r. (za kwartał)									
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2019	31 077 440	33 402 993	0	-288	-4 582 139	-577 012	59 320 994	713 998	60 034 992
Korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	31 077 440	33 402 993	0	-288	-4 582 139	-577 012	59 320 994	713 998	60 034 992
Aktualizacja wyceny	0	0	0	1 073	0	0	1 073	0	1 073
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	0	530 632	530 632	-114 442	416 190
Kapitał własny na dzień 30 września 2019	31 077 440	33 402 993	0	785	-4 582 139	-46 380	59 852 699	599 556	60 452 255

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk (strata) brutto	-499 148	30 336	415 580	42 897
Korekty razem	-992 009	80 431	-1 093 281	-4 802
Amortyzacja	52 719	5 638	15 963	1 801
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-72 523	0	-197 699	0
Odsetki i udziały w zyskach	-350 061	3 035	-105 216	1 362
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	0	-25 548	0	7 616
Zmiana stanu rezerw	-72 000	-5 736	-35 000	5 090
Zmiana stanu należności	-47 665	2 781	-567 092	5 916
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	-344 203	96 340	-193 425	-34 490
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-38 992	0	-47 262	0
Podatek dochodowy	-118 378	0	37 850	0
Inne korekty	-906	3 921	-1 400	7 903
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 491 157	110 767	-677 701	38 095
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Wpływy	164 591	0	0	0
Zbycie wartości niematerialnych	0	0	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	164 591	0	0	0
Wydatki	2 572 990	0	2 516 945	0
Nabycie wartości niematerialnych	31 945	0	10 145	0
Inne wydatki inwestycyjne	2 186 800	0	2 186 800	0
Na aktywa finansowe, w tym:	354 245	0	320 000	0
w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 408 399	0	-2 516 945	0
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Wpływy	3 409 575	45 870	3 409 575	45 870
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	3 409 575	45 870	3 409 575	45 870
Wydatki	234 000	132 868	78 000	59 968
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	180 000	132 868	60 000	59 968
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0	0	0
Odsetki	54 000	0	18 000	0
Inne wydatki finansowe	0	0	0	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 175 575	-86 998	3 331 575	-14 098
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	-723 981	23 769	136 929	23 997
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-723 204	23 769	138 726	23 997
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	778	0	1 797	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 161 433	2 485	299 503	2 257
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	438 229	26 254	438 229	26 254



D. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku Grupa Kapitałowa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów oraz nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku. W 2019 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019:

MSSF 16 Leasing

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

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

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

- umowa najmu powierzchni biurowej zawarta w 20.04.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres pięciu lat, począwszy od sierpnia 2018 roku.. Z umowy wydzielono elementy leasingowe (czynsz najmu) oraz elementy nieleasingowe (koszty opłat eksploatacyjnych).
- umowa leasingu samochodu osobowego zawarta 10.12.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres 48 miesięcy, począwszy od stycznia 2019 r.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe na dzień 30.09.2019

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

Zastosowanie od dnia 01.01.2019 MSSF 16 spowodowało poniższe zmiany w rachunku wyników za pierwsze 3 kwartały 2019 roku:

- wzrost amortyzacji o kwotę 280.270 zł
- zmniejszenie kosztów usług obcych o kwotę 295.749 zł
- wzrost kosztów finansowych o kwotę 44.807 zł

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

- prawo do użytkowania aktywów – wzrost o 1.430.159 zł



- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów krótkoterminowe – wzrost o 346.770 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowe – wzrost o 1.112.716 zł

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

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

III. ZASADY KONSOLIDACJI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: RD WRC Sp. z o.o., REINO Partners Sp. z o.o., REINO Capital Management SARL, Reino RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF, REINO Dywidenda Plus SA jej jednostki zależne.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, że sprawuje ona nad nią władzę.

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako



wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

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

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

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

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

c) Jednostki stowarzyszone

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

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

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

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

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

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

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

IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

V. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW

W Grupie Kapitałowej nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

VI. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

W Grupie Kapitałowej nie dokonywano odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.



VII. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Niniejsze sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

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

VIII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie nie występują, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów został przypisany.

Wycena rezerw

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych



Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notcie XXI.

Ujmowanie przychodów

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

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

X. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.

XI. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2019 - 30.09.2019 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019 roku	51 155	357 779	230 380	639 314
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	31 945	31 945
- nabycia środków trwałych	0	0	31 945	31 945
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	8 707	8 707
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	8 707	8 707
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2019 roku	51 155	357 779	253 618	662 552
Umorzenie na dzień 1.01.2019 roku	1 279	317 817	42 321	361 417
Zwiększenia, z tytułu:	3 837	16 737	32 145	52 719
- amortyzacji okresu	3 837	16 737	32 145	52 719
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	8 707	8 707
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	8 707	8 707
Umorzenie na dzień 30.09.2019 roku	5 116	334 554	65 759	405 429
Odpisy aktualizujące na 1.01.2019 roku	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0
- odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na 30.09.2019 roku	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	49 876	39 962	188 059	277 897

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019 roku	46 039	23 225	187 859	257 123
--	--------	--------	---------	---------

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

Tytuł zobowiązania/ ograniczenia w dysponowaniu	30.09.2019	31.12.2018
Stanowiące zabezpieczenie umów kredytowych	4 300 000	4 300 000
Suma	4 300 000	4 300 000

Zabezpieczenie dotyczy nieruchomości biurowej w budynku „Thespian” we Wrocławiu, która stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej. Transakcja zbycia ma zostać sfinalizowana w 2019 roku. Saldo zobowiązania kredytowego na dzień 30.09.2019 r. wynosi 3 904 541 PLN i jest prezentowane w pozycji „Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami, klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”.

3. Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

W Grupie nie wystąpiły zobowiązanie umowne do nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

4. Zmiany wartości firmy za okres 01.01.2019-30.09.2019 r.

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	943 077	11 007 992	11 951 069
Cena nabycia	42 429 593	17 922 658	60 352 251
Wartość firmy	41 486 516	6 914 666	48 401 182

5. Zmiany wartości inwestycji długoterminowych – za okres 01.01.2019-30.09.2019 r.

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Udziały REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o.	0	304
Udziały RD2 Investment SARL Luxemburg	0	5 151
Udziały RD3 Investment SARL Luxemburg	0	-15 207
Udziały RD2 Investment SARL SCSP Luxembourg	1 013 750	1 024 846
Udziały RD3 Investment SARL SCSP Luxembourg	0	2 751
Udziały Projekt V Sp z o.o.	9	9
Udziały REINO Deweloperski FIZ	25 000	25 000
Akcje/udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	1 038 759	1 042 853

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej i cen nabycia

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Akcje/udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	1 038 759	1 042 853

Pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
RD2 Investment SARL SCSP Luxembourg EUR	10 365 746	9 872 073

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Należności krótkoterminowe	1 347 266	1 337 957
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	37 182	37 182

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Należności krótkoterminowe netto	1 310 084	1 300 775
----------------------------------	-----------	-----------

Struktura należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Należności krótkoterminowe brutto, w tym:	1 347 266	1 337 957
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	146 417	43 495
Należności pozostałe brutto, w tym:	1 200 849	1 294 462
Należności handlowe	1 190 891	1 238 157
Należności pozostałe	9 958	56 305
Odpis aktualizujący wartość należności, w tym:	37 182	37 182
Odpis na należności handlowe	37 182	37 182
Należności krótkoterminowe netto	1 310 084	1 300 775
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych netto	146 417	43 495
Należności pozostałe netto, w tym:	1 163 667	1 257 280
Należności handlowe	1 153 709	1 200 975
Należności pozostałe	9 958	56 305

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek okresu.	37 182	19 572 105
Zwiększenia, w tym:	0	37 182
Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	0	37 182
Zakwalifikowanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych	0	0
Zwiększenie odpisów aktualizujących należności na sprzedaż akcji	0	0
Zmniejszenia, w tym:	0	-19 572 105
Wykorzystanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych	0	-19 572 105
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec okresu.	37 182	37 182

7. Struktura inwestycji krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	438 229	1 161 433
Udzielone pożyczki i inne aktywa finansowe	2 589 986	0
Razem inwestycje krótkoterminowe	3 028 215	1 161 433

8. Kapitały jednostki dominującej

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Kapitał zakładowy	31 077 440	31 077 440
Kapitał zapasowy	33 402 993	34 500 084
Kapitał z aktualizacji wyceny	785	0
Strata z lat poprzednich	-4 582 139	-5 603 162
Zysk (strata) netto	-46 380	-115 760
Kapitał własny	59 852 699	59 858 602



Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 30.09.2019

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.200
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,80	120 000	gotówka	12.09.200
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,80	80 000	gotówka	30.08.200
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,80	825 000	gotówka	23.07.201
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,80	20 646 640	aport	31.12.201
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,80	8 780 800	aport	31.12.201
Razem			38 846 800	0,80	31 077 440		

Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 31.12.2018

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.200
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,80	120 000	gotówka	12.09.200
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,80	80 000	gotówka	30.08.200
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,80	825 000	gotówka	23.07.201
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,80	20 646 640	aport	31.12.201
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,80	8 780 800	aport	31.12.201
Razem			38 846 800	0,80	31 077 440		

9. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Kredyty i pożyczki	3 523 252	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	298 650	436 438
Z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń	62 711	438 562
Z tytułu wynagrodzeń	50 455	39 837
Inne	97 902	28 400
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	346 770	0
Zobowiązania krótkoterminowe netto	4 379 740	943 239

10. Struktura zapadalności kredytów otrzymanych bezpośrednio związanych z aktywami klasyfikowanymi do sprzedaży

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 30.09.2019	Odsetki naliczone na 30.09.2019	Data zawarcia umowy kredytu	Termin spłaty kredytu
Santander Bank Polska SA	3 733 877	170 664	20.06.2011	30.09.2019


11. Podatek dochodowy
Podatek odroczony
Dla działalności kontynuowanej

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Aktywo na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2019
Rezerwa na badanie sprawozdań	22 500	55 000	35 000	112500	-22 500
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	753 871	1 389	501 870	0	503 259
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych - CIT 15%	0	0	14 738	0	14 738
Odpisy aktualizujące należność	23 096	0	0	0	0
Rezerwa na usługi	6 200	22 000	5 000	28200	-1 200
Rezerwa na usługi - CIT 15%	0	0	5 000	0	5 000
Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezp. Społ.	0	24 345	4 408	2 098	26 655
Rezerwa na pozostałe koszty	0	0	10 348	7 673	2 675
Wycena pozycji walutowych	859 652	5	62670,95	251825,4	-189 149
Wycena pozycji walutowych - CIT 15%			12,03	0	12
Wycena IRS	146 588	0	6338		6 338
Przychody opodatkowane w przyszłych okresach	43 030	0	0	43 030	-43 030
Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości	0	474 149	26 975	0	501 124
Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości - CIT 15%	0	0	603 489	0	603 489
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0	1 459 487	0	1 459 487
Suma różnic przejściowych	1 854 937	576 888	2 735 336	445 326	2 866 898
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	-	15%	15%	15%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	352 438	109 609	494 784	84 612	519 781
DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Rezerwa na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2019
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	780 091	19 888,0	656 344	0	676 232
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 15%	0	0,0	23 101		23 101
Wycena nieruchomości	2 848 025	0	0	743 788	-743 788
Niefakturowane przychody	133 242	0	0	248	-248
Wycena pozycji walutowych	382 585	0	170 919	0	170 919
Wycena pozycji walutowych - CIT 15%	0	0	92 238	0	92 238
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0	1 430 159	0	1 430 159
Suma różnic przejściowych	4 143 943	19 888	2 372 761	744 036,0	1 648 613
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	-	15%	15%	15%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	787 349	3 779	446 211	141 367	308 623


Dla działalności zaniechanej

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2019
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	151 211	97 836	0	249 047
Rezerwa na koszty księgowe	4 500	0	4500	0
Wycena rachunku w EUR	5	0	5	0
Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości	59 559	247	0	59 806
Suma różnic przejściowych	215 275	98 083	4 505	308 853
Stawka podatkowa	19%	15%	19%	15%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	40 902	14 712	9 287	46 328
DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2019
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	0	0	0	0
Amortyzacja podatkowa budynku	0	0	0	0
Suma różnic przejściowych	0	0	0	0
Stawka podatkowa	19%	15%	19%	15%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	0	0	0	0

Kwota odniesiona do rachunku wyników z tytułu kalkulacji podatku odroczonego na działalności kontynuowanej wynosi: - 105 328

Kwota odniesiona do rachunku wyników z tytułu kalkulacji podatku odroczonego na działalności zaniechanej wynosi: -5 426

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana	519 781	109 609
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	-308 623	-3 779
Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność zaniechana	46 328	40 902
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	257 486	146 732
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	-281 096	-281 096
Aktywo/Rezerwa na podatek odroczoney powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	-434 911	-434 911
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-458 521	-569 275

12. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Rezerwy na badanie bilansu	0	55 000
Rezerwy na usługi księgowe	0	26 500
Rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	22 247
Rezerwa na pozostałe usługi	10 000	0
Przychody przyszłych okresów	9 880	48 308
Razem, w tym:	42 127	152 055
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	42 127	152 055

13. Działalność zaniechana


Sprawozdanie z wyniku z działalności zaniechanej

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	315 414	322 364	86 280	128 659
Koszty działalności operacyjnej	155 553	287 654	52 567	56 782
Zysk (strata) na sprzedaży	159 861	34 710	33 713	71 877
Przychody z instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu	0	0	0	0
Koszty z tyt. instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu	0	0	0	0
Zysk (strata) z operacji instrumentami finansowymi przeznaczonymi do obrotu	0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	8 345	102 954	4 467	2 807
Pozostałe koszty operacyjne	8	28 817	2	740
Różnica wartości rezerw i odpisów aktualizujących należności	0	0	0	0
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	168 198	108 847	38 178	73 944
Przychody finansowe	0	163	0	0
Koszty finansowe	94 793	23 071	31 430	469
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	73 405	85 939	6 748	73 475
Podatek dochodowy	-5 426	-11 640	-13 207	-10 587
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	0	0	0	0
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	78 831	97 579	19 955	84 062
Zysk (strata) netto	78 831	97 579	19 955	84 062

14. Rezerwy na koszty restrukturyzacji

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

XII. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI, SALDA DOTYCZĄCE UMÓW

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	2 728 349	0
Pozostałe przychody operacyjne	83 623	51 853
Przychody finansowe	662 172	0
Suma przychodów ogółem	3 474 144	51 853

Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

Wyszczególnienie	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018
Zarządzanie oraz doradztwo przy zarządzaniu portfelem rynku nieruchomości funduszy inwestycyjnych	1 648 927	0
Analiza inwestycji	483 451	0
Podnajem biura	595 971	0
Suma przychodów ogółem	2 728 349	0

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

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



W zakres świadczonych usług wchodzi między innymi:

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

Ponadto, spółka z Grupy tj. REINO Partners Sp. z o.o. jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej, którą w części podnajmuje podmiotom zewnętrznym jako i spółkom powiązanym.

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

Salda dotyczące umów z klientami

Wyszczególnienie	30.09.2019	31.12.2018
Należności handlowe długo i krótkoterminowe	1 153 709	0
Aktywa z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	178 317	0

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

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

XIII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

XIV. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W pierwszych 3 kwartałach 2019 r. Grupa nie emitowała akcji, nie prowadziła wykupu lub spłaty kapitałowych papierów wartościowych takich jak obligacje oraz inne instrumenty tego typu.

XV. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi OBJĘTYMI I NIE OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi i stowarzyszonymi na dzień 30.09.2019

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
POLIGO CAPITAL SP. Z O.O.	2 441	0	0	403 786
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SP. K.	347 303	14 738	0	1 422
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O.	18 000	0	0	2 460
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 2 SP. K.	197 738	0	0	24 417

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O.	18 000	0	0	2 460
PROJEKT V SP. Z O.O.	5 400	0	0	2 952
PROJEKT J SP. Z O.O.	85 050	0	0	0
RD2 INVESTMENT SARL SCSP LUXEMBOURG	518 980	0	0	10 365 745
RAZEM	1 192 912	14 738	0	10 803 242

Transakcje z jednostkami powiązаныmi i stowarzyszonymi na dzień 31.12.2018

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
POLIGO CAPITAL SP. Z O.O.		0	0	47 101
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SP. K.	4 000	0	0	4 920
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O.	2 000	0	0	2 460
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 2 SP. K.	21 904	0	0	26 958
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O.	2 000	0	0	2 460
PROJEKT V SP. Z O.O.	600	0	0	2 214
PROJEKT J SP. Z O.O.	501 488	0	0	616 830
CONCREA RADOSŁAW ŚWIĄTKOWSKI	0	45 000	55 350	0
RD2 INVESTMENT SARL SCSP LUXEMBOURG	36 618	0	0	9 872 073
RAZEM	568 610	45 000	55 350	10 575 016

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

Wyszczególnienie	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018
Zarząd	45 000	0
Rada nadzorcza	108 000	19 123
Razem	153 000	19 123

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

Nie występują.

XVIII. STAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO**Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń w zakresie odsetek od kredytu**

Wyszczególnienie	Gwarancja / poręczenie dla	Tytułem	Waluta	30.09.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty kredytu	RD WRC Sp. z o.o.	Umowa poręczenia kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Santander Bank Polska SA	PLN	9 774 887	9 774 887
Razem					9 774 887

W dniu 20 czerwca 2011 r. została podpisana umowa o kredyt inwestycyjny pomiędzy spółką zależną RD WRC Sp. z o.o. a Santander Bank Polska SA na zakup lokalu biurowego mieszczącego się w budynku „Thespian”



we Wrocławiu. Kredyt inwestycyjny został udzielony do 2026 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości lokalowej, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz poręczenie udzielone przez REINO Capital SA (Spółkę dominującą).

Kredyt został przekwalifikowany do pozycji „Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”, w związku z przeznaczeniem nieruchomości na sprzedaż.

W lutym 2018 r. Santander Bank Polska SA wypowiedział umowę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Emitenta. W związku z wypowiedzeniem Umowy kredytu podpisane zostało trójstronne porozumienie zawarte pomiędzy Santander Bank Polska SA, RD WRC Sp. z o.o. oraz Spółką dominującą w przedmiocie dobrowolnej spłaty zobowiązań spółki zależnej z tytułu kredytu inwestycyjnego (dalej: „Porozumienie”). Strony zawarły Porozumienie celem określenia warunków spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem Banku wynikających z Umowy kredytu oraz odroczenia terminu zapadalności zobowiązań Spółki zależnej względem Banku do dnia 30 listopada 2018 roku, pod warunkiem terminowego wywiązywania się przez Spółkę zależną z ustalonych warunków spłaty zobowiązań. Kolejny termin spłaty kredytu został przesunięty do 30 września 2019 r. w wyniku zawarcia 27 listopada 2018 r. aneksu do ww. Porozumienia. W celu zabezpieczenia prawidłowej realizacji Porozumienia RD WRC Sp.z o.o. przedłożył Bankowi oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

Obecnie Spółka dokonuje spłat zobowiązań objętych Porozumieniem na dotychczasowych zasadach, a jednocześnie prowadzi z jednym z oferentów zaawansowane rozmowy w sprawie sprzedaży lokalu. Transakcja powinna zostać sfinalizowana niezwłocznie od uzyskaniu przez nabywcę finansowania w formie kredytu bankowego, co planowane jest w terminie do 30 listopada br.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W OKRESIE III KWARTAŁU 2019

Skład Grupy Kapitałowej zaprezentowano w części B pkt VI Sprawozdania. W okresie III kwartału nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy:

W dniu 20 września zawiązano spółkę luksemburską REINO RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF, (Société en commandite par actions – spółka komandytowo-akcyjna), w której 100% udziałów posiada REINO Capital S.A.

XX. RYZYKO PODATKOWE

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 roku nie ma potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw.

XXI. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM GRUPY

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

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

**Ryzyko stopy procentowej**

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

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

Ryzyko kapitałowe

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

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

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań

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

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

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

**XXII. INFORMACJE O ZMIANACH SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. nie miały miejsca zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Grupy, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

XXIII. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

XXIV. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**PODPISANIE UMOWY INICJUJĄCEJ PROCES NAWIĄZYWANIA STRATEGICZNEGO PARTNERSTWA PRZY TWORZENIU I ZARZĄDZANIU WEHIKUŁAMI INWESTYCYJNYMI RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH**

W dniu 3 października 2019 r. spółka zależna Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. (dalej „REINO Partners”) podpisała z IO Asset Management LLP (dalej „IO AM”) umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą REINO IO Logistics Sp. z o.o. (dalej „REINO IO”, „Spółka”). Celem Spółki będzie świadczenie usług doradztwa przy procesach inwestycyjnych oraz zarządzaniu, zlokalizowanymi na terenie kraju aktywami logistycznymi, posiadanymi przez tworzone z udziałem Spółki podmioty będące wehikułami inwestycyjnymi inwestorów strategicznych. Usługi świadczone przez Spółkę mogą obejmować takie obszary jak: zarządzanie aktywami (asset management), zarządzanie nieruchomością (property management), finanse oraz sprawy korporacyjne i administracyjne. W ramach prowadzonej działalności Spółka będzie wykorzystywała kompetencje, doświadczenia i relacje biznesowe posiadane przez obu współników we wskazanych obszarach, w szczególności REINO Partners.

Zamiarem REINO Partners i IO AM jest stworzenie platformy inwestycyjnej oraz zarządzania aktywami rynku nieruchomości logistycznych, z dominującym udziałem projektów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie Polski, obejmującym zarówno nieruchomości przynoszące stały dochód, jak i przedsięwzięcia deweloperskie.

Wraz z powołaniem Spółki wspólnicy podjęli działania zmierzające do określenia zasad współpracy, której celem jest stworzenie platformy asset management i inwestycyjnej, o której mowa powyżej, z centralną rolą Spółki oraz istotnym znaczeniem REINO Partners.

W ramach współpracy strony analizują możliwość realizacji pierwszego projektu inwestycyjnego przynoszącego stały dochód, którego przedmiotem jest nabycie nieruchomości o wartości ponad 60 mln EUR oraz realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego z budżetem przekraczającym wartość 20 mln EUR. Ewentualne decyzje dotyczące transakcji obejmującej nabycie tego celu inwestycyjnego zostaną dokonane na podstawie wyników prowadzonego obecnie badania due dilligence.

IO Asset Management to wiodący podmiot na rynku brytyjskim, specjalizujący się w zarządzaniu inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości logistycznych. Powołana w roku 1986 spółka, posiada kompetencje i doświadczenie potwierdzone w wielu projektach realizowanych z udziałem wiodących międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych. W ramach ostatnio realizowanych projektów i wehikułów inwestycyjnych, spółka zarządzała aktywami i inwestycjami o wartości przekraczającej 120 mln GBP.

Podpisane Porozumienie jest kolejnym i niezwykle istotnym krokiem w procesie wdrażania przez Zarząd strategii działalności, o której Emitent informował w raporcie nr 53/2018 z 30 listopada 2018 roku.

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

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego partnera, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w odniesieniu do składu i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

ZAWARCIE ANEKSU DO LISTU INTENCYJNEGO I PRZEDŁUŻENIE WYŁĄCZNOŚCI NA PROWADZENIE NEGOCJACJI DOTYCZĄCYCH ZAKUPU HOLDINGU SPÓŁEK DZIAŁAJĄCYCH W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI



W dniu 6 listopada 2019 r., doszło do zawarcia przez konsorcjum z udziałem REINO Capital S.A. oraz RF CorVal International Holdings Ltd. i Roberts Constructions Holdings Ltd (dalej: „Konsorcjum”), aneksu nr 1 do listu intencyjnego określającego główne zasady rozważanej transakcji nabycia działającego w Polsce holdingu nieruchomościowego (dalej: „List intencyjny”), zawartego dnia 19 lipca 2019 r.

Na podstawie aneksu przyznana Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji została wydłużona do dnia 20 grudnia 2019 r. W przypadku niezakończenia negocjacji w okresie wyłączności z przyczyn innych niż wina kupujących, zostanie on przedłużony o trzydzieści dni. Strony mogą dokonać dalszych przedłużeń okresu wyłączności, chyba że będzie oczywiste, że stanowisko stron w istotnych kwestiach jest różne i stan ten nie ulegnie zmianie.

List intencyjny w nowym brzmieniu przewiduje, że umowy przedwstępne nabycia udziałów w spółkach i nieruchomości, zawierające wszystkie terminy i warunki transakcji oraz zawierające wiążące zobowiązania stron zostaną zawarte w terminie do dnia 20 grudnia 2019 r., a umowy przyrzeczone sprzedaży udziałów powinny zostać zawarte do dnia 31 marca 2020 r.

W dniu 14 listopada 2019 r w toku przygotowywania do zawarcia transakcji REINO Capital Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wraz z RF CorVal International Holdings Limited z siedzibą w George Town (Kajmany) złożyła zawiadomienie zamiarze koncentracji polegającej na przejęciu wspólnej kontroli nad następującymi spółkami wchodzącymi w skład Grupy Buma, a także wspólne nabycie kilku nieruchomości.

POWOŁANIE PODMIOTÓW DEDYKOWANYCH DO REALIZACJI PROJEKTÓW STRATEGICZNYCH PROWADZONYCH Z PARTNERAMI

W ramach nawiązanej współpracy strategicznej z partnerami: RF CorVal International Holding Ltd. oraz IO Asset Management LLP oraz projektów realizowanych wspólnie z nimi, doszło do powołania podmiotów (spółek) dedykowanych dla struktur, w ramach których mają być nabywane aktywa oraz realizowane usługi (REINO RF Advisors Sp. z o.o. w organizacji oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o.). Z uwagi na funkcje pełnioną w Grupie REINO, współnikiem tych spółek jest spółka zależna Emitenta - REINO Partners Sp. o.o.

Z kolei REINO Capital S.A. jest założycielem i jedynym udziałowcem lub też większościowym udziałowcem w podmiotach.

I tak dla projektu realizowanego z udziałem RF CorVal:

Projekt GN 54 Sp. z o.o.

Ten Office Sp. z o.o.

Modlin Projekt R Sp. z o.o.

RD 50 Sp. z o.o.

RD 50 SP. z o.o. sp.k.

REINO RF Investment Sarl

Dla projektu realizowanego z udziałem IO Asset Management:

RNC Investment Sp. z o.o.

RNC Investment 2 Sp. z o.o.



E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

W III kwartale 2019 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 1 145 tys. zł. (narastająco 2 728 tys. zł) W głównej mierze były one generowane z działalności doradczej oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi prowadzonej przez REINO Partners Sp. z o.o. Spółka dominująca osiągnęła przychody 483 tys. zł.

Pozostałe przychody finansowe w kwocie 328 tys. zł pochodziły z odsetek od pożyczek udzielonych spółkom stowarzyszonym.

Na ponoszone przez Grupę koszty działalności operacyjnej w kwocie 1 125 tys. zł składają się koszty działalności ponoszone przez spółki wchodzące w skład Grupy, głównie koszty usług obcych oraz koszty wynagrodzeń. Poziom kosztów operacyjnych, w szczególności ich istotny wzrost w relacji do analogicznego okresu roku ubiegłego, wynika z intensywnych prac nad realizacją strategii rozwoju biznesu, których efektem ma być istotny wzrost wartości aktywów funduszu, wobec których REINO Partners pełni rolę zarządzającego lub doradcy, a także dalsza rozbudowa Grupy Kapitałowej REINO Capital. Intensywne prace związane z nowymi projektami oraz pozyskiwaniem partnerów biznesowych i inwestorów do poszczególnych wehikułów inwestycyjnych są kosztochłonne, w szczególności w okresie przygotowawczym i w sposób zakładający ich równoległe prowadzenie w kilku kluczowych obszarach.

Spółka holdingowa REINO Capital jest obecnie w okresie przemodelowywania i restrukturyzacji działalności oraz relacji w Grupie, zarówno jeśli chodzi o organizację Grupy jak i profil jej działalności, w kierunku utworzenia struktury, która pozwoli na efektywną realizację strategii Grupy. Proces ten rozpoczął się w II półroczu 2018 roku i dotyczył struktury własnościowej i kapitałowej oraz składu Grupy. Dlatego też wyniki finansowe, zarówno w pozycji przychodów jak i ponoszonych kosztów w analogicznym okresie ubiegłego roku istotnie się różnią.

Zgodnie z nową strategią, Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych. Dodatkowo, Spółka dominująca, jako spółka holdingowa, będzie stanowić centrum usług wspólnych dla wszystkich podmiotów zależnych, którego zakres obejmuje obszary o kluczowym znaczeniu dla całej grupy kapitałowej, takich jak rozwój biznesu (business developmet), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie. Spółka dominująca może również pełnić rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy.

W celu realizacji strategii Spółka nawiązała współpracę z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd., zawierając w tym zakresie porozumienie dotyczące zasad i warunków strategicznego partnerstwa obejmującego w szczególności tworzenie i zarządzanie strukturami inwestycyjnymi inwestującymi w różnej klasy aktywa i projekty nieruchomościowe, komercyjne i mieszkaniowe, pozyskiwane przez REINO Partners w ramach prac nad projektami inwestycyjnymi.

RF CorVal to jeden z największych australijskich podmiotów inwestujących i zarządzających funduszami nieruchomościowymi, których aktywa wynoszą obecnie ok. 2 mld USD.

Celem stron porozumienia osiągnięcie pozycji jednej z najbardziej znaczących i uznanych platform inwestycyjnych rynku nieruchomości, specjalizującej się w inwestycjach na rynkach Polski i Europy Środkowej, zarządzającej aktywami o wartości brutto nie mniej niż 750 mln euro.

W III kwartale br. kontynuowano działania zmierzające do realizacji założeń zawartego porozumienia i strategii Spółki. Między innymi kontynuowano intensywne prace zmierzające do nabycia zarówno w zakresie przygotowania transakcji od strony formalno-prawnej i jej finansowania, wspólnie z partnerem przeprowadzając due dilligence potencjalnego celu inwestycyjnego.

Podjęto również działania zmierzające do utworzenia struktury organizacyjnej, która pozwoli na efektywną i zgodną z założeniami realizację zamierzeń, m.in w ostatnich dniach września powołano luksemburski alternatywny fundusz inwestycyjny. W ramach funduszu wydzielone zostaną subfundusze ze strategiami dywidendowymi i deweloperskimi, inwestujące w aktywa i projekty nieruchomościowe, komercyjne i mieszkaniowe, pozyskiwane przez spółkę zależną Emitenta REINO Partners Sp. z o.o. w ramach prac nad projektami inwestycyjnymi.

W pierwszej kolejności powołany zostanie subfundusz pod nazwą Core+ Office Compartment, który będzie dokonywał inwestycji w przynoszące stały dochód nieruchomości biurowe. Uzgodniono warunki i podpisano listy intencyjne dotyczące nabycia dla subfunduszu aktywów inwestycyjnych, które wraz z wcześniej podpisanymi listami intencyjnymi obejmują pakiet trzech aktywów, o łącznej wartości brutto ok. 90 mln EUR, przewidziany do nabycia ze



środków pozyskanych w ramach pierwszej emisji akcji funduszu (pierwszego zamknięcia, ang. „first closing”), co ma nastąpić w najbliższym czasie.

Pozyskano również do współpracy IO Asset Management LLP, wiodący podmiot na rynku brytyjskim, specjalizujący się w zarządzaniu inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości logistycznych. Zamiarem Grupy REINO jest stworzenie platformy inwestycyjnej oraz zarządzania aktywami rynku nieruchomości logistycznych razem z pozyskanym partnerem, z dominującym udziałem projektów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie Polski, obejmującym zarówno nieruchomości przynoszące stały dochód, jak i przedsięwzięcia deweloperskie.

Szczegółowo opis zdarzeń i działań podjętych w ramach realizacji wyżej wspomnianych przedsięwzięć został opisany w dalszej części Raportu.

Obecna sytuacja finansowa Spółki dominującej jest stabilna, finansuje ona swoją działalność pożyczkami od podmiotów powiązanych. W ocenie Zarządu Spółka dominująca wymaga dodatkowego finansowania, co umożliwi jej niezakłócone prowadzenie bieżącej działalności oraz rozwój poprzez realizację celów strategicznych, m.in. takich jak tworzenie wehikułów inwestycyjnych, finansowanie inwestycji w kolejne podmioty, które pozwolą jej na uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności grupy kapitałowej, zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu.

Spółka dominująca zamierza pozyskać finansowanie w drodze podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 8 922 560,00 zł, w drodze emisji do 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda. Emisja będzie realizowana w formule oferty prywatnej, kierowanej do ograniczonej grupy inwestorów.

Cena emisyjna 1 akcji serii G zostanie określona przez Zarząd jednak wyniesie ona nie mniej niż 1,60 zł.

Ponadto, w dniu 15 kwietnia 2019 r. akcjonariusze udzielili upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080,00 zł. Uzasadnieniem udzielenia upoważnienia związanego z kapitałem docelowym jest w szczególności możliwość szybkiego reagowania na zmieniające się okoliczności i pojawiające się okazje rynkowe w zakresie i sposób związany z realizacją nowej strategii rozwoju biznesu Grupy.

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane) w zł

Wyszczególnienie	III Q 2019
Przychody netto ze sprzedaży	1 145 268
Koszty działalności operacyjnej	1 124 751
Amortyzacja	112 895
Zużycie materiałów i energii	25 358
Usługi obce	505 259
Podatki i opłaty	17 229
Wynagrodzenia	315 948
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	53 709
Pozostałe koszty rodzajowe	94 353
Zysk ze sprzedaży	20 517
Pozostałe przychody operacyjne	177
Pozostałe koszty operacyjne	8
Zysk z działalności operacyjnej	20 686
Przychody finansowe	328 674
Koszty finansowe	-59 473
Zysk przed opodatkowaniem	408 833
Podatek dochodowy	12 598
Zysk netto z działalności kontynuowanej	396 235



Zysk netto z działalności zaniechanej	19 955
Zysk netto	416 190
Zysk netto akcjonariuszy jednostki dominującej	530 632

Zysk netto z działalności operacyjnej w III kwartale wyniósł 20 tys. zł, natomiast zysk z działalności kontynuowanej wyniósł 396 tys. zł. i została ona powiększona o ok. 19 tys. zysku netto z działalności zaniechanej. W wyniku czego na poziomie skonsolidowanym wynik netto kształtował się na poziomie 416 tys. zł. Zysk netto jednostki dominującej w okresie sprawozdawczym wyniósł 531 tys. zł.

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	61 827 002	59 923 689
Wartość firmy	48 401 182	48 401 183
Inwestycje długoterminowe	11 404 505	10 914 926
Aktywa obrotowe	8 753 215	6 877 885
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	4 300 000	4 300 000
AKTYWA RAZEM	70 580 217	66 801 574
Kapitał własny	59 852 699	59 858 602
Kapitał podstawowy	31 077 440	31 077 440
Kapitały zapasowy	33 402 993	34 500 084
Zobowiązania długoterminowe	1 343 033	253 176
Zobowiązania krótkoterminowe	4 379 740	943 239
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży	3 904 541	4 043 967
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	70 580 217	66 801 574

Suma bilansowa Grupy na dzień 30.09.2019 r. wyniosła 70 580 tys. zł i była o 3 779 tys. zł wyższa od stanu na dzień 31.12.2018 r. Wzrost wartości aktywów wynika z ujawnieniem wartości prawa do długoterminowego użytkowania aktywu wynikającego z umowy najmu powierzchni biurowej zgodnie z MSSF 16 oraz inwestycji krótkoterminowych.

Grupa posiada zobowiązania długoterminowe wynikające z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowego (umowa najmu) w wysokości 1 298 tys. zł oraz zobowiązania wynikające z depozytu od podnajemcy powierzchni biurowej w wysokość 178 tys. zł. Dodatkowo Spółka wpłaciła depozyt notarialny w wysokość równowartości 2 187 tys. złotych w celu zabezpieczenia transakcji zakupu udziałów spółek z branży budowlanej oraz obsługi nieruchomości.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka dominująca jest poręczycielem zobowiązania spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o. z tytułu poręczenia kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę zależną, która to w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł na okres ok. 15 lat. Kredyt został wykorzystany na zakup lokalu biurowego we Wrocławiu. W związku z wypowiedzeniem kredytu przez bank, w dniu 20 marca 2018 r. doszło do podpisania trójstronnego Porozumienia z udziałem Spółki dominującej, banku i spółki zależnej (zmienionego Aneksu nr 1 z dnia 27 listopada 2018 r.), dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, w którym określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem banku oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Wg. stanu na dzień 30 września 2019 r. wartość poręczenia wynosiła 9 774 887 zł.

Wg stanu na dzień 30 września 2019 roku wartość zobowiązania z tytułu kredytu wynosiła 3 733 877 zł (w bilansie ujęte jako zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi do sprzedaży).



INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

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

AKTYWA FINANSOWE

W wyniku wyceny udziałów i akcji objętych w zamian za nowo wyemitowane akcje Spółki dominującej serii E i F. (podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane 31 grudnia 2018 r.) w pozycji inwestycje długoterminowe wykazano te instrumenty w wartości wynikającej z wyceny tj. 60 352 250 zł.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2019 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w kwocie 11 404 tys. zł na które składał się udział Grupy w aktywach netto jednostek stowarzyszonych oraz pożyczki udzielone na rzecz spółek stowarzyszonych. Wartość udziałów w spółkach zależnych uległa wyłączeniu w wyniku korekt konsolidacyjnych.

INSTRUMENTY FINANSOWE

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 podejmuje decyzję o ewentualnym stosowaniu takich instrumentów.

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2019 - 30.09.2019 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2018 - 31.03.2018) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 31.03.2019.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 31.03.2019</u>	<u>stan na 31.03.2018</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,02	0,12
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,99	0,10
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,69	0,07

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe –zapasy – krótkoterminowe rozliczenia Międzyokresowe) /zobowiązania krótkoterminowe

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

II. 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

REALIZACJA STRATEGII GRUPY KAPITAŁOWEJ

NAWIĄZANIE I KROKI W REALIZACJI STRATEGICZNEGO PARTNERSTWA PRZY TWORZENIU I ZARZĄDZANIU FUNDUSZAMI INWESTYCYJNYMI RYNKU NIERUCHOMOŚCI ORAZ DOKONYWANIU WSPÓLNYCH AKWIZYCJI

W dniu 29 maja 2019 r. Spółka oraz spółka zależna – REINO Partners Sp. z o.o. podpisały z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd. (dalej łącznie „RF CorVal”) porozumienie (ang. Memorandum



of Understanding, dalej jako „Porozumienie”) dotyczące zasad i warunków strategicznego partnerstwa obejmującego w szczególności:

1. tworzenie i zarządzanie (sub)funduszami:
 - a. ze strategiami dywidendowymi i deweloperskimi,
 - b. inwestującymi w aktywa i projekty nieruchomościowe, komercyjne i mieszkaniowe, pozyskiwane przez REINO Partners w ramach prac nad projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline),
 - c. wyodrębnionymi w ramach REINO Fund IV SCA SICAV – RAIF, luksemburskiego funduszu inwestycyjnego, którego komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta – REINO Capital Management Sarl,
 - d. dla których doradcą przy zarządzaniu (ang. Investment Advisor) będzie nowa spółka zarządzająca utworzona przez REINO Partners oraz RF CorVal, utworzona w sposób zapewniający każdemu z udziałowców równy udział w zyskach i głosach (po 50%),
 - e. do których strony Porozumienia, wykorzystując swoje kompetencje, doświadczenia i relacje biznesowe, będą pozyskiwały dodatkowych inwestorów, w szczególności, w ramach wspólnie prowadzonego fundraisingu.
2. analizowanie i dokonywanie wspólnych akwizycji w podmioty prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości, z zakresie uzupełniającym kompetencje i działalność REINO Partners, w szczególności obejmującym usługi deweloperskie, budowlane (generalne wykonawstwo) oraz property management i facility management, przy czym ze strony Grupy Kapitałowej Emitenta wymienione akwizycje będą dokonywane bezpośrednio przez REINO Capital, w sposób zapewniający każdemu z udziałowców, w tym Emitentowi, równy udział w zyskach i głosach (po 50%).

Zamiarem stron Porozumienia jest – wspólne i z obopólną korzyścią dla stron – osiągnięcie pozycji jednej z najbardziej znaczących i uznanych platform inwestycyjnych rynku nieruchomości, specjalizującej się w inwestycjach na rynkach Polski i Europy Środkowej, zarządzającej aktywami o wartości brutto nie mniej niż 750 mln euro.

W ramach porozumienia strony zamierzają m.in. przeprowadzić wspólnie badanie due diligence potencjalnego celu inwestycyjnego, którego pozycja rynkowa, skład grupy kapitałowej oraz posiadany portfel aktywów, odpowiadają w pełni założeniom strategicznego partnerstwa. Ewentualne decyzje dotyczące transakcji obejmującej nabycie tego celu inwestycyjnego zostaną dokonane na podstawie wyników badania.

RF CorVal to jeden z największych australijskich podmiotów inwestujących i zarządzających funduszami nieruchomościowymi, których aktywa wynoszą obecnie ok. 2 mld USD. Inwestorami tych funduszy są największe australijskie instytucje, fundusze emerytalne i inwestycyjne, podmioty typu family office oraz prywatni inwestorzy (High Net Worth Individuals). Doświadczenie w branży budowlanej Andrew Robertsa, założyciela i głównego udziałowca RF CorVal, oparte jest na działalności notowanej na giełdzie spółki budowlanej Multiplex Group, która zrealizowała kontrakty budowlane o łącznej wartości ok. 80 mld USD, z czego około jednej czwartej w sektorze biurowym. Współpraca z Emitentem będzie pierwszym projektem inwestycyjnym o tak szerokim zakresie i istotnej skali realizowanym przez RF CorVal w Europie.

Podpisane Porozumienie jest pierwszym i niezwykle istotnym krokiem w procesie wdrażania przez Zarząd nowej strategii działalności, o której Emitent informował w raporcie nr 53/2018 z 30 listopada 2018 roku.

Zgodnie z nową strategią, Emitent stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego partnera, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, zarówno w odniesieniu do składu i skali działalności holdingu, jak i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

ZŁOŻENIE OFERTY ZAKUPU HOLDINGU SPÓŁEK DZIAŁAJĄCYCH W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZAWARCIE LISTU INTENCYJNEGO I UDZIELENIE WYŁĄCZNOŚCI NA PROWADZENIE NEGOCJACJI WRAZ Z ANEKSEM DO NIEGO

W dniu 14 czerwca 2019 r., konsorcjum z udziałem Spółki, złożyło ofertę na nabycie działającego w Polsce holdingu nieruchomościowego, w którego skład wchodzi spółki operacyjne oraz aktywa o łącznej wartości brutto około 1,3 mld zł, wg. szacunków Spółki.

Oferta obejmuje wspólne nabycie 100% wszystkich spółek wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości oraz spółek celowych posiadających nieruchomości, będące przedmiotem projektów na różnym etapie realizacji, w tym istniejące nieruchomości przynoszące stały dochód.



Emitent zamierza zrealizować transakcję w ramach współpracy strategicznej z RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd.

Zgodnie z założeniami złożonej oferty, nabywcą spółek celowych posiadających aktywa inwestycyjne (nieruchomości), poprzez wydzielone subfundusze: Core+ Office Compartment (ze strategią dywidendową), Office Development Compartment (ze strategią deweloperską) oraz Residential Compartment (ze strategią mieszkaniową), będzie luksemburski fundusz REINO Fund IV SCA SICAV-RAIF, którego jedynym komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta – REINO Capital Management Sarl, z siedzibą w Luksemburgu.

Spółki prowadzące działalność usługową zostaną zakupione, w proporcji zapewniającej równy udział w kapitale i głosach, przez Emitenta oraz RF CorVal lub Roberts Constructions Holdings Ltd.

Transakcja sfinansowana będzie ze środków posiadanych przez konsorcjum oraz wybranych przez nie koinwestorów, pozyskanych wspólnie do subfunduszy REINO Fund IV SCA SICAV – RAIF.

Oferta ma charakter wiążący i została oparta na następujących kluczowych założeniach:

- a. wycena aktywów, która stanowi podstawę proponowanej ceny na moment składania oferty, zostanie zaktualizowana na dzień sfinalizowania Transakcji zgodnie z przedstawioną metodologią,
- b. warunki cenowe zostaną zaktualizowane na dzień sfinalizowania Transakcji w oparciu o formułę cenową uwzględniającą zmianę wartości nieruchomości i projektów w czasie oraz aktualizację danych bilansowych nabywanych spółek, w tym spółek celowych,
- c. wszystkie dane i informacje przekazane przez sprzedającego zostaną potwierdzone w trakcie badania due diligence lub uzupełnione zgodnie z oczekiwaniami kupującego,
- d. spełnienie się wstępnych warunków przewidzianych w projekcie umowy sprzedaży, w tym uzyskania pozytywnego wyniku potwierdzającego badania due diligence oraz uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w przypadkach, gdy będzie wymagana.

W przypadku zaakceptowania oferty przez sprzedających Emitent oczekuje przyznania wyłączności na zawarcie Transakcji na okres trzech miesięcy niezbędnych do wykonania potwierdzającego due diligence oraz wynegocjowania warunków dokumentacji transakcyjnej.

W ocenie Zarządu Emitenta ewentualne nabycie holdingu będzie istotnym krokiem w realizacji strategii Emitenta, pozwalającym na uzyskiwanie znaczących przychodów z tytułu zarządzania aktywami oraz rozbudowę holdingu o spółki operacyjne prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości w zakresie uzupełniającym kompetencje REINO Partners.

W następstwie złożenia oferty w dniu 19 lipca 2019 r. doszło do zawarcia przez Konsorcjum listu intencyjnego określającego główne zasady rozważanej transakcji nabycia holdingu nieruchomościowego (dalej: „List intencyjny”). Jednocześnie na okres trzech miesięcy przyznano Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji. W przypadku niezakończenia negocjacji w okresie wyłączności z przyczyn innych niż wina kupujących, zostanie on przedłużony o trzydzieści dni. Strony mogą dokonać dalszych przedłużeń okresu wyłączności, chyba że będzie oczywiste, że stanowisko stron w istotnych kwestiach jest różne i stan ten nie ulegnie zmianie.

Przedmiotem transakcji, o której mowa w Liście intencyjnym będzie wspólne nabycie przez Konsorcjum 100% spółek wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości oraz nieruchomości (lub spółek celowych posiadających nieruchomości), będących przedmiotem projektów na różnym etapie realizacji, w tym istniejące nieruchomości przynoszące stały dochód oraz odpłatne przejęcie przez Konsorcjum wierzytelności z tytułu wewnętrznych pożyczek udzielonych spółkom grupy przez podmioty nie będące stronami transakcji.

Zgodnie z postanowieniami Listu intencyjnego, kupujący, w terminie pięciu tygodni od dnia udostępnienia przez sprzedających kompletnych materiałów, zgodnie ze złożonym przez kupujących zapotrzebowaniem informacyjnym, przeprowadzą potwierdzające badanie due diligence, zakończone przedstawieniem raportu „red flag”. Nieosiągnięcie porozumienia w sprawie rozwiązania kwestii ujawnionych w raporcie „red flag” w terminie dwóch tygodni, będzie skutkować zakończeniem okresu wyłączności.

List intencyjny przewiduje, że umowy przedwstępne nabycia udziałów w spółkach i nieruchomości, zawierające wszystkie terminy i warunki transakcji oraz zawierające wiążące zobowiązania stron zostaną zawarte w terminie trzech miesięcy od dnia podpisania listu intencyjnego. Umowy przyrzeczone sprzedaży udziałów powinny zostać zawarte do dnia 17 grudnia 2019 r, po spełnieniu następujących warunków: (i) uzyskania zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (ii) otrzymania zgód banków finansujących na zbycie udziałów obciążonych prawami



zastawu oraz na zmianę kontroli lub spłatę istniejących kredytów, (iii) nabyciu przez sprzedające wszystkich udziałów w spółkach wymienionych w liście. Przejście własności udziałów i nieruchomości na kupujących nastąpi z chwilą zawarcia umów przyrzeczonych.

W dniu 6 listopada zawarto aneks nr 1 do podpisanego Listu intencyjnego.

Na podstawie aneksu przyznana Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji została wydłużona do dnia 20 grudnia 2019 r. W przypadku niezakończenia negocjacji w okresie wyłączności z przyczyn innych niż wina kupujących, zostanie on przedłużony o trzydzieści dni. Strony mogą dokonać dalszych przedłużeń okresu wyłączności, chyba że będzie oczywiste, że stanowisko stron w istotnych kwestiach jest różne i stan ten nie ulegnie zmianie.

List intencyjny w nowym brzmieniu przewiduje, że umowy przedwstępne nabycia udziałów w spółkach i nieruchomości, zawierające wszystkie terminy i warunki transakcji oraz zawierające wiążące zobowiązania stron zostaną zawarte w terminie do dnia 20 grudnia 2019 r., a umowy przyrzczone sprzedaży udziałów powinny zostać zawarte do dnia 31 marca 2020 r.

ZAWARCIE LISTÓW INTENCYJNYCH DOTYCZĄCYCH NABYCIA AKTYWÓW

W dniu 23 września 2019 r. ostatecznie uzgodniono warunki i podpisano listy inwestycyjne dotyczące nabycia dla Funduszu pod nazwą REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV – RAIF "Fundusz" subfunduszu pod nazwą Core+ Office Compartment dokonującego inwestycji w przynoszące stały dochód nieruchomości biurowe., aktywów inwestycyjnych, które wraz z wcześniej podpisanymi listami intencyjnymi obejmują pakiet trzech aktywów, o łącznej wartości brutto ok. 90 mln EUR, przewidziany do nabycia ze środków pozyskanych w ramach pierwszej emisji akcji funduszu (pierwszego zamknięcia, ang. "first closing").

Intencją podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjny było, aby nabycie aktywów w ramach pierwszego zamknięcia nastąpiło do końca października 2019 r., po przeprowadzeniu badań due dilligence aktywów, uzyskania zgód banków finansujących na zmianę właścicielską procedura "change of control" oraz wynegocjowaniu ze sprzedającymi warunków umów sprzedaży. Listy intencyjne przewidują możliwość zawarcia umów także po tym terminie, w przypadku przedłużenia się procedur związanych z przygotowaniem transakcji. Wartość aktywów ustalona zostanie na podstawie wycen sporządzonych przez niezależnych biegłych.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka, realizując przyjętą strategię od początku roku podejmuje kroki do utworzenia struktur zapewniających jej efektywną realizację w oparciu o plany strategicznego partnerstwa z RF CorVal International Holdings Ltd. i Roberts Construction.

W tym celu w dniu 13.02.2019 r. doszło do utworzenia Spółki REINO Capital Management S.à r.l, (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, powołanej do pełnienia roli jedyne go komplementariusza (general partner) w funduszu pod nazwą REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV – RAIF („Fundusz”). Utworzenie Funduszu zostało potwierdzone w dniu 23 września 2019 roku.

Fundusz ma formę spółki komandytowo akcyjnej, w której jedynym komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta REINO Capital Management Sarl. Akcje założycielskie zostały objęte przez komplementariusza oraz Spółkę.

Docelowo udział Emitenta oraz wskazanej przez partnera – spółki RF CorVal Europe Ltd, w kapitale założycielskim Funduszu oraz w komplementariuszu będzie wynosił po 50 %.

Fundusz jest alternatywnym funduszem inwestycyjnym w rozumieniu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2011/61/UE z dnia 8 czerwca 2011 r. (ang. „AIFMD”), działającym w formie spółki inwestycyjnej ze zmiennym kapitałem (fr. société d’investissement à capital variable, SICAV) typu RAIF (ang. reserved alternative investment fund). Niezwłocznie po wpisaniu funduszu do luksemburskiego rejestru handlu i spółek (fr. Registre de Commerce et des Sociétés – RCS) i zawiadomieniu luksemburskiego organu nadzoru (fr. Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF), zawarte zostaną umowy z licencjonowanym zarządzającym funduszem oraz depozytariuszem, co umożliwi rozpoczęcie działalności operacyjnej i inwestycyjnej przez Fundusz.

Zgodnie z przyjętą przez Emitenta strategią, w ramach funduszu wydzielone zostaną subfundusze ze strategiami dywidendowymi i deweloperskimi, inwestujące w aktywa i projekty nieruchomościowe, komercyjne i mieszkaniowe, pozyskiwane przez spółkę zależną Emitenta REINO Partners Sp. z o.o. w ramach prac nad projektami inwestycyjnymi.



REINO Partners Sp. z o.o. będzie doradzała przy zarządzaniu Funduszem w ramach spółki utworzonej w tym celu z RF CorVal Europe Ltd. Założenie tej spółki z równym udziałem obu nastąpiło 3 października 2019 r.

W pierwszej kolejności powołany zostanie subfundusz pod nazwą Core+ Office Compartment, który będzie dokonywał inwestycji w przynoszące stały dochód nieruchomości biurowe. W pierwszej kolejności do funduszu ma być wniesiony pakiet trzech aktywów, o łącznej wartości brutto ok. 90 mln EUR, przewidziany do nabycia ze środków pozyskanych w ramach pierwszej emisji akcji funduszu (pierwszego zamknięcia, ang. „first closing”).

W ramach kolejnego podniesienia, do subfunduszu Core+ Office Compartment wniesione zostaną wybrane aktywa, o których Emitent informował raportem nr 27/2019 z dnia 30 lipca 2019 r. Na potrzeby tej transakcji zostaną wydzielone dwa kolejne subfundusze: Office Development Compartment oraz Residential Compartment. Emitent przewiduje, że po przeprowadzeniu wyżej wymienionych transakcji aktywa wszystkich trzech subfunduszy REINO RF CEE SCA SICAV – RAIF, zarządzanych przy wykorzystaniu kompetencji i doświadczenia REINO Partners Sp. z o.o., mierzone wartością brutto nieruchomości oraz budżetów przedsięwzięć deweloperskich, będą wynosiły ok. 690 mln EUR.

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

Poza zdarzeniami szczegółowo opisanymi w pkt II powyżej, w analizowanym okresie nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

IV. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE ŚRÓDROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2019 rok.

V. ZMIANA LICZBY POSIADANYCH AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE LUB NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu. prezentują poniższe zestawienia.

Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (tj. raportu półrocznego Grupy w dniu 23 września 2019 r.) do dnia przekazania niniejszego raportu (20 listopada 2019 r.) nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej:

Osoba	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Radosław Świątkowski	11 622 150	9 297 720

Stan posiadania udziałów przez członków Zarządu Spółki dominującej w podmiotach powiązanych sporządzenia raportu:

Osoba	Podmiot	Ilość udziałów w szt.
Radosław Świątkowski	REINO Partners Sp. z o.o.	289 udziałów o łącznej wartości nominalnej 28.900,00



Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia raportu:

Osoba	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Tomasz Buczak (przez podmiot zależny Poligo Capital Sp. z o.o.)	1 400 935	1 120 748,00

Wg stanu na dzień sporządzenia raportu 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.

VI. WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie sprawozdawczym toczyły się opisane niżej istotne postępowania sądowe, ani prowadzone przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, nie toczyły się natomiast postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności.

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie XX Wydział Gospodarczy toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności, względnie o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki wraz z wnioskiem o zabezpieczenie wskutek pozwu złożonego w dniu 14 maja 2019 r. przez akcjonariusza Spółki Pana Krzysztofa Przybyszewskiego.

Pozew dotyczy stwierdzenia nieważności w całości uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany statutu Spółki i upoważnienia jej zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy (dalej jako "Uchwała").

Jednocześnie Sąd postanowieniem z dnia 27 maja 2019 r., dokonał zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w tej sprawie. Interes prawny Powoda w uzyskaniu zabezpieczenia Sąd uzasadnił tym, że ze względu na możliwe zmiany stanu faktycznego i prawnego w czasie postępowania (w tym w szczególności poprzez emisję akcji), ewentualne korzystne dla niego orzeczenie może nie wyrzucić właściwych dla siebie skutków prawnych, tzn. nie odwróci skutków ewentualnego rozwodnienia akcji posiadanych przez Powoda. Sąd przyjął także, że wbrew stanowisku Powoda, ogólnikowość uzasadnienia wyłączenia prawa poboru nie jest równoznaczne z jego brakiem, a Spółka w toku procesu będzie zobowiązana do wykazania istnienia interesu Spółki w tym, aby Zarząd miał możliwość dokonywania emisji akcji w trybie innym niż oferta publiczna.

Na podstawie wstępnej analizy otrzymanego powództwa Spółka stwierdza, że zarzuty nieważności uchwały oparte są przede wszystkim na przyjęciu przez akcjonariusza, że zarząd niedostatecznie uzasadnił potrzebę korzystania z instytucji kapitału docelowego oraz wyłączenia prawa poboru przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom oraz zrównuje w skutkach wyłączenie prawa poboru z pozbawieniem skarżącego prawa do uczestnictwa w prywatnej ofercie akcji.

W ocenie Spółki pozew w zasadniczej części oparty jest na krytyce instytucji kapitału docelowego, jako instrumentu oddającego zarządowi decyzje w ważnej dla akcjonariuszy kwestii podwyższenia kapitału zakładowego oraz niedostatecznym w ocenie akcjonariusza uzasadnieniu potrzeby wyłączenia prawa poboru. W odpowiedzi na pozew Spółka będzie jednak podkreślała szczególne znaczenie, jakie ma dla Spółki o takim profilu działalności konieczność szybkiego pozyskania kapitału w procesach inwestycyjnych oraz fakt, że poziom szczegółowości materiałów będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia był dostosowany do poziomu wiedzy i doświadczenia akcjonariuszy, w tym skarżącego, inwestujących w instrumenty oferowane przez podmioty zarządzane przez zarząd i kluczowych akcjonariuszy Spółki.

W przypadku przyjęcia przez sąd argumentacji powoda, Spółka niezwłocznie dokona analizy możliwości ponownego uchwalenia kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, z uwzględnieniem wytycznych Sądu zawartych w uzasadnieniu orzeczenia, jak również możliwości wprowadzenia alternatywnych sposobów pozyskania finansowania niezbędnego do realizacji inwestycji, w tym podwyższenia kapitału poprzez



emisję akcji przeprowadzoną analogicznie do emisji akcji serii G, tzn. z pominięciem instytucji kapitału docelowego. Tym samym, ewentualne skuteczne zaskarżenie Uchwały nie będzie miało istotnego wpływu na dalsze funkcjonowanie Spółki.

Pozew nie ma wpływu na ważność pozostałych uchwał walnego zgromadzenia Spółki w tym w szczególności uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G z dnia 10 czerwca 2019r.

VII. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI

W okresie sprawozdawczym wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w punkcie XII w części C niniejszego Raportu.

UMOWY POŻYCZEK ZAWARTE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka dominująca w III kwartale 2019 r. zawarła następujące umowy pożyczek:

- Pożyczki otrzymane od REINO Partners w łącznej kwocie 180.000 zł oraz 257.000 euro.

Wszystkie wymienione powyżej pożyczki oprocentowane są 4% w skali roku.

Wg. stanu na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie upłynął termin ich zapadalności.

Spółka dominująca nie udzielała w okresie sprawozdawczym pożyczek podmiotom powiązаныm.

VIII. INFORMACJA O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI JEST ISTOTNA

W okresie sprawozdawczym Spółka ani jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji.

Spółka dominująca jest poręczycielem zobowiązania spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o. z tytułu poręczenia kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę zależną, która to w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł na okres ok. 15 lat. Kredyt został wykorzystany na zakup lokalu biurowego we Wrocławiu. W związku z wypowiedzeniem kredytu przez bank, w dniu 20 marca 2018 r. doszło do podpisania trójstronnego Porozumienia z udziałem Spółki dominującej, banku i spółki zależnej (zmienionego Aneksem nr 1 z dnia 27 listopada 2018 r.), dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, w którym określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem banku oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Wg stanu na dzień 30 września 2019 roku wartość zobowiązania z tytułu kredytu wynosiła 3 733 877 zł.

IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA, OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYK

Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej REINO CAPITAL w okresie sprawozdawczym lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. II powyżej oraz punkcie X w dalszej części Raportu.

**X. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Przejęcie przez Spółkę dominującą większościowych pakietów udziałów i akcji spółek REINO Partners oraz RDPSA, w połączeniu z przeprowadzonymi, w okresie poprzedzającym, zmianami w składzie organów Spółki oraz przyjęciem nowego statutu, w tym zmiany firmy Spółki dominującej na REINO Capital SA, stanowiło pierwszy etap budowy holdingu, który docelowo, zgodnie z koncepcją, ma prowadzić działalność w zakresie tworzenia i oferowania produktów inwestycyjnych oraz zarządzania wehikulami inwestycyjnymi na rynku polskim oraz w kluczowych jurysdykcjach zagranicznych we wszystkich istotnych klasach aktywów.

Spółka dominująca stoi na czele Grupy Kapitałowej składającej się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych. Dodatkowo, Spółka dominująca, jako spółka holdingowa, będzie stanowić centrum usług wspólnych dla wszystkich podmiotów zależnych, którego zakres obejmuje obszary o kluczowym znaczeniu dla całej grupy kapitałowej, takich jak rozwój biznesu (business developmet), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

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

W ramach realizacji strategii pozyskano partnera strategicznego RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd. RF CorVal to jeden z największych australijskich podmiotów inwestujących i zarządzających funduszami nieruchomościowymi, których aktywa wynoszą obecnie ok. 2 mld USD.

Doszło do podpisania porozumienia dotyczącego zasad i warunków strategicznego partnerstwa obejmującego tworzenie i zarządzanie (sub)funduszami i analizowanie i dokonywanie wspólnych akwizycji w podmioty prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości w zakresie uzupełniającym kompetencje i działalność REINO Partners, w szczególności obejmującym usługi deweloperskie, budowlane (generalne wykonawstwo) oraz property management i facility management. Ze strony Grupy Kapitałowej Emitenta wymienione akwizycje będą dokonywane bezpośrednio przez REINO Capital, w sposób zapewniający każdemu z udziałowców, w tym Emitentowi, równy udział w zyskach i głosach (po 50%).

Zamiarem stron Porozumienia jest – wspólne i z obopólną korzyścią dla stron – osiągnięcie pozycji jednej z najbardziej znaczących i uznanych platform inwestycyjnych rynku nieruchomości, specjalizującej się w inwestycjach na rynkach Polski i Europy Środkowej, zarządzającej aktywami o wartości brutto nie mniej niż 750 mln euro.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego partnera, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, zarówno w odniesieniu do składu i skali działalności holdingu, jak i wartości aktywów zarządzanych wehikulów inwestycyjnych, co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

W dniu 14 czerwca 2019 r., konsorcjum z udziałem Spółki, złożyło ofertę na nabycie działającego w Polsce holdingu nieruchomościowego, w którego skład wchodzi spółki operacyjne oraz aktywa o łącznej wartości brutto około 1,3 mld zł, wg. szacunków Spółki.

W następstwie złożenia oferty, w dniu 19 lipca 2019 r. doszło do zawarcia przez Konsorcjum z udziałem REINO Capital, RF CorVal International Holdings Ltd. oraz Roberts Constructions Holdings Ltd. listu intencyjnego określającego główne zasady rozważanej transakcji nabycia holdingu nieruchomościowego (dalej: „List intencyjny”). Jednocześnie na okres trzech miesięcy przyznano Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji.

Przedmiotem transakcji, o której mowa w Liście intencyjnym będzie wspólne nabycie przez Konsorcjum 100% spółek wchodzących w skład holdingu, w tym spółek prowadzących działalność usługową na rynku nieruchomości oraz nieruchomości (lub spółek celowych posiadających nieruchomości), będących przedmiotem projektów na różnym etapie realizacji, w tym istniejące nieruchomości przynoszące stały dochód oraz odpłatne przejęcie przez Konsorcjum wierzytelności z tytułu wewnętrznych pożyczek udzielonych spółkom grupy przez podmioty nie będące stronami transakcji.

W dniu 6 listopada 2019 r. zawarto aneks na podstawie którego przyznano Konsorcjum wyłączność na prowadzenie negocjacji ostatecznych warunków transakcji została wydłużona do dnia 20 grudnia 2019 r.



List intencyjny w nowym brzmieniu przewiduje, że umowy przedwstępne nabycia udziałów w spółkach i nieruchomości, zawierające wszystkie terminy i warunki transakcji oraz zawierające wiążące zobowiązania stron zostaną zawarte w terminie do dnia 20 grudnia 2019 r., a umowy przyręczone sprzedaży udziałów powinny zostać zawarte do dnia 31 marca 2020 r.

Umowy przyręczone sprzedaży udziałów powinny zostać zawarte po spełnieniu następujących warunków: (i) uzyskania zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (ii) otrzymania zgód banków finansujących na zbycie udziałów obciążonych prawami zastawu oraz na zmianę kontroli lub spłatę istniejących kredytów, (iii) nabyciu przez sprzedające wszystkich udziałów w spółkach wymienionych w liście. Przejście własności udziałów i nieruchomości na kupujących nastąpi z chwilą zawarcia umów przyręczonych.

Zgodnie z postanowieniami listu prowadzone jest potwierdzające badanie due diligence, zakończone przedstawieniem raportu „red flag”. Nieosiągnięcie porozumienia w sprawie rozwiązania kwestii ujawnionych w raporcie „red flag” w terminie dwóch tygodni, będzie skutkowało zakończeniem okresu wyłączności.

Ponadto w dniu 14 listopada 2019 r. złożono stosowne zawiadomienie o zamiarze koncentracji do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Kolejnym partnerem pozyskanym do współpracy w zakresie aktywów logistycznych jest IO Asset Management. Jest to wiodący podmiot na rynku brytyjskim, specjalizujący się w zarządzaniu inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości logistycznych. Powołana w roku 1986 spółka, posiada kompetencje i doświadczenie potwierdzone w wielu projektach realizowanych z udziałem wiodących międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych. W ramach ostatnio realizowanych projektów i wehikułów inwestycyjnych, spółka zarządzała aktywami i inwestycjami o wartości przekraczającej 120 mln GBP.

W dniu 3 października 2019 r. spółka zależna Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. podpisały z IO Asset Management LLP umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą REINO IO Logistics Sp. z o.o. Celem Spółki będzie świadczenie usług doradztwa przy procesach inwestycyjnych oraz zarządzaniu zlokalizowanymi na terenie kraju aktywami logistycznymi posiadanymi przez tworzone z udziałem Spółki podmioty będące wehikułami inwestycyjnymi inwestorów strategicznych. Usługi świadczone przez Spółkę mogą obejmować takie obszary jak: zarządzanie aktywami (asset management), zarządzanie nieruchomością (property management), finanse oraz sprawy korporacyjne i administracyjne. W ramach prowadzonej działalności Spółka będzie wykorzystywała kompetencje, doświadczenia i relacje biznesowe posiadane przez obu współników we wskazanych obszarach, w szczególności REINO Partners.

Zamiarem REINO Partners i IO AM jest stworzenie platformy inwestycyjnej oraz zarządzania aktywami rynku nieruchomości logistycznych, z dominującym udziałem projektów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie Polski, obejmującym zarówno nieruchomości przynoszące stały dochód, jak i przedsięwzięcia deweloperskie.

W ramach współpracy strony analizują możliwość realizacji pierwszego projektu inwestycyjnego przynoszącego stały dochód, którego przedmiotem jest nabycie nieruchomości o wartości ponad 60 mln EUR oraz realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego z budżetem przekraczającym wartość 20 mln EUR. Ewentualne decyzje dotyczące transakcji obejmującej nabycie tego celu inwestycyjnego zostaną dokonane na podstawie wyników prowadzonego obecnie badania due diligence.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego partnera, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w odniesieniu do składu i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych.

Istotnym dla dalszej działalności Spółki dominującej będzie pozyskanie środków na finansowanie bieżącej działalności oraz realizację zamierzeń strategicznych.

- sfinansowanie inwestycji związanej z nabyciem spółek operacyjnych wchodzących w skład przejmowanego holdingu nieruchomościowego,
- sfinansowanie wkładu własnego Spółki dominującej w wehikuły inwestycyjne zarządzane przez REINO Partners, w kwocie umożliwiającej powołanie takich wehikułów, zgodnie z uzgodnionymi wymogami kluczowych inwestorów,
- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu,
- finansowanie bieżącej działalności spółki holdingowej.



Zarząd Spółki dominującej zamierza pozyskać środki w wyniku podwyższenia kapitału o kwotę nie większą niż 8 922 560,00 złotych w wyniku emisji nie więcej niż 11 153 200 akcji serii G o cenie nominalnej 0,8 zł każda realizowanej na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzeniu Spółki z dnia 10 czerwca 2019 r.

Emisja akcji będzie miała charakter prywatny i będzie skierowana do wybranych przez Zarząd inwestorów.

Ponadto, na podstawie uchwały powziętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 15 kwietnia 2019 r. udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080,00 zł.

Niepowodzenie emisji gotówkowej, a w efekcie niepozyskanie kapitału niezbędnego dla rozwoju Grupy oraz finansowania jej działalności operacyjnej może narazić Spółkę dominującą na ryzyko opóźnień w regulowaniu zobowiązań i pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej, co może utrudniać jej normalne funkcjonowanie. Brak dofinansowania może również wpłynąć negatywnie na tempo realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

RYZYKA ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM I OBSŁUGĄ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Podmiot zależny Spółki dominującej, spółka RD WRC Sp. z o.o. (działająca wówczas pod firmą Graviton AD sp. z o.o.) w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł. Powyższa kwota będzie sukcesywnie spłacana przez okres ok. 15 lat. W związku z powyższym istotnie wzrosła wartość finansowania działalności Grupy za pomocą długu, co powoduje wzrost wartości ponoszonych przez Grupę kosztów finansowych. Powyższe może w sposób istotny wpłynąć na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe, w szczególności w związku ze zmianą poziomu stóp procentowych i wskaźnika WIBOR, który stanowi podstawę obliczania oprocentowania kredytu. W lutym 2018 r. Santander Bank Polska SA wypowiedział umowę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Wypowiedzenie Umowy kredytu datowane było na dzień 9 lutego 2018 r., okres wypowiedzenia wynosił 30 dni. W związku z wypowiedzeniem Umowy kredytu podpisane zostało trójstronne porozumienie zawarte pomiędzy Bankiem, Graviton AD Sp. z o.o. oraz Spółką dominującą w przedmiocie dobrowolnej spłaty zobowiązań spółki zależnej z tytułu kredytu inwestycyjnego (dalej „Porozumienie”). Strony zawarły Porozumienie celem określenia warunków spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem Banku wynikających z Umowy kredytu oraz odroczenia terminu zapadalności zobowiązań Spółki zależnej względem Banku do dnia 30 listopada 2018 roku, następnie w dniu 27 listopada 2018 r. doszło do podpisania Aneksu nr 1 (dalej jako Aneks) do trójstronnego Porozumienia zawartego w dniu 20 marca 2018 r. pomiędzy Bankiem a Graviton AD Sp. z o.o. oraz Spółką dominującą, dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie Umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 20 czerwca 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami. W celu zabezpieczenia prawidłowej realizacji Porozumienia Spółka zależna przedłożyła Bankowi oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

Aneksem określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem Banku, wynikających z umowy kredytowej oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Termin zapadalności zobowiązania upłynął, spółka nie otrzymała od Banku wezwania do niezwłocznego zaspokojenia roszczeń Banku z tytułu kredytu inwestycyjnego. Obecnie Spółka dokonuje spłat zobowiązań objętych Porozumieniem na dotychczasowych zasadach

RD WRC Sp. z o.o. podejmuje intensywne działania w kierunku sprzedaży nieruchomości oraz całkowitej spłaty zadłużenia wobec Banku, prowadząc zaawansowane rozmowy z jednym z oferentów w celu finalizacji i uzgodnienia ostatecznych warunków transakcji sprzedaży nieruchomości z nabywającym, co powinno nastąpić w terminie do dnia 30 listopada br.

Istnieje ryzyko, że działania związane ze sprzedażą nieruchomości nie zakończą się sukcesem, a Bank nie wyrazi zgody na przedłużenie Porozumienia lub zawarcie nowego, zadłużenie wobec Banku nie zostanie spłacone zgodnie z obowiązującym Aneksem do Porozumienia. W takich okolicznościach Bank będzie miał prawo do postawienia zobowiązania kredytowego w stan natychmiastowej wymagalności oraz egzekwowania zabezpieczeń spłaty zobowiązania wobec Banku, którego poręczycielem jest Spółka dominująca, co w skrajnie niekorzystnej sytuacji może prowadzić do pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej w sposób zagrażający kontynuacji działalności.



F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	483 451	0	483 451	0
Koszty działalności operacyjnej	455 842	96 516	146 175	18 683
Amortyzacja	1 208	1 338	316	446
Zużycie materiałów i energii	0	0	0	0
Usługi obce	297 419	72 084	91 614	17 629
Podatki i opłaty	635	862	200	0
Wynagrodzenia	126 000	19 123	42 000	523
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	19 080	3 109	6 295	85
Pozostałe koszty rodzajowe	11 500	0	5 750	0
Zysk (strata) na sprzedaży	27 609	-96 516	337 276	-18 683
Pozostałe przychody operacyjne	11 373	51 853	177	8
Pozostałe koszty operacyjne	10	13 519	0	7 616
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	38 972	-58 182	337 453	-26 291
Przychody finansowe	13 366	14 992	2 828	7 609
Koszty finansowe	50 963	3 035	36 926	1 362
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 375	-46 225	303 355	-20 044
Podatek dochodowy	-3 198	-265 401	4 571	3 836
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 573	219 176	298 784	-23 880
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	4 573	219 176	298 784	-23 880
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,0001	0,1062	0,0077	-0,0117
Podstawowy za okres obrotowy	0,0001	0,1062	0,0077	-0,0117
Rozwodniony za okres obrotowy	0,0001	0,1062	0,0077	-0,0117
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	0,0001	0,1062	0,0077	-0,0117
Podstawowy za okres obrotowy	0,0001	0,1062	0,0077	-0,0117
Rozwodniony za okres obrotowy	0,0001	0,1062	0,0077	-0,0117
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
Zysk (strata) netto	4 573	219 176	298 784	-23 880
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	4 573	219 176	298 784	-23 880

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

AKTYWA	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe	60 653 626	60 519 577	60 460 894	5 213
Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	1 605	1 921	2 814	3 260
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje długoterminowe	60 542 993	60 404 057	60 352 250	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	109 028	113 599	105 830	1 953
Aktywa obrotowe	2 890 455	181 803	57 544	25 653
Zaliczki na dostawy	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	628 643	141 248	35 036	23 597
Inwestycje krótkoterminowe	2 250 312	23 304	22 508	2 056
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 500	17 251	0	0
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0	0
Akcje własne	0	0	0	0
AKTYWA RAZEM	63 544 081	60 701 380	60 518 438	30 866
PASYWA	30.09.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny	60 103 106	59 804 322	60 098 533	-253 578
Kapitał zakładowy	31 077 440	31 077 440	31 077 440	1 650 000
Kapitały zapasowy	31 143 847	31 143 847	30 924 810	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 122 754	-2 122 754	-2 122 754	-2 122 754
Zysk (strata) netto	4 573	-294 211	219 037	219 176
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0	0
Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania	2 092 016	834 811	320 658	284 444
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0	11 116
Pozostałe rezerwy	0	0	0	24 464
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	3 413 731	834 811	320 658	248 864
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 928 496	606 745	198 730	0
- z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0
- inne	1 928 496	606 745	198 730	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 485 235	228 066	121 928	248 864
- kredyty i pożyczki	1 321 714	0	0	153 469
- z tytułu dostaw i usług	97 524	155 661	70 198	55 169
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 220	21 043	11 480	0
- wynagrodzeń	50 455	50 195	39 837	40 226
- inne	4 321	1 167	413	0
Rozliczenia międzyokresowe	27 244	62 247	99 247	0
PASYWA RAZEM	63 544 081	60 701 380	60 518 438	30 866

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2019 r.					
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	31 077 440	30 924 810	-2 122 754	219 037	60 098 533
Kapitał własny po korektach	31 077 440	30 924 810	-2 122 754	219 037	60 098 533
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy	0	219 037	0	-219 037	0
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	4 573	4 573
Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.	31 077 440	31 143 847	-2 122 754	4 573	60 103 106

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 31.12.2018 r.					
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 650 000	0	-2 122 754	0	-472 754
Kapitał własny po korektach	1 650 000	0	-2 122 754	0	-472 754
Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji	29 427 440	0	0	0	29 427 440
Agio od emisji nowych akcji	0	30 924 810	0	0	30 924 810
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	219 037	219 037
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r.	31 077 440	30 924 810	-2 122 754	219 037	60 098 533

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2018 r.					
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 650 000	0	-2 122 754	0	-472 754
Kapitał własny po korektach	1 650 000	0	-2 122 754	0	-472 754
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	219 176	219 176
Kapitał własny na dzień 30 września 2018 r.	1 650 000	0	-2 122 754	219 176	-253 578

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 30.09.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2019 r. (za kwartał)					
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2019 r.	31 077 440	31 143 847	-2 122 754	-294 211	59 804 322
Kapitał własny po korektach	31 077 440	31 143 847	-2 122 754	-294 211	59 804 322
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	298 784	298 784
Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.	31 077 440	31 143 847	-2 122 754	4 573	60 103 106


ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2019	01.01 - 30.09.2018	01.07 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk (strata) brutto	1 375	219 175	303 356	-23 881
Korekty razem	-540 505	-250 211	-492 578	-22 190
Amortyzacja	1 208	1 338	316	446
Odsetki i udziały w zyskach	31 493	3 036	24 358	1 363
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	62 309	0	63 938	0
Zmiana stanu rezerw	-72 000	-277 216	-35 000	7 411
Zmiana stanu należności	-593 607	-18 125	-487 394	-7 087
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	41 592	36 177	-64 546	-26 712
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-11 500	4 579	5 750	2 389
Podatek dochodowy	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-539 130	-31 036	-189 222	-46 071
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Wpływy	2 460	0	2 460	0
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	2 460	0	2 460	0
Wydatki	2 380 003	0	2 328 197	0
Inne wydatki inwestycyjne	2 186 800	0	2 186 800	0
Na aktywa finansowe, w tym:	193 203	0	141 397	0
w jednostkach powiązanych	190 743	0	138 937	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 377 543	0	-2 325 737	0
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Wpływy	2 957 366	45 870	2 554 856	45 870
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	2 957 366	45 870	2 554 856	45 870
Wydatki	0	12 900	0	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	0	12 900	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0	0	0
Odsetki	0	0	0	0
Inne wydatki finansowe	0	0	0	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 957 366	32 970	2 554 856	45 870
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	40 693	1 934	39 897	-201
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	41 004	1 934	40 208	-201
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	311	0	311	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	22 508	122	23 304	2 257
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	63 512	2 056	63 512	2 056

Warszawa, dnia 20 listopada 2019 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu