



RAPORT PÓŁROCZNY

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2020 – 30.06.2020

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.06.2020

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w I półroczu 2020 roku



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1.01.2020- 30.06.2020 zawiera informacje, których zakres został określony w § 68-69 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie).

Na podstawie §72 ust. 3 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej) o którym mowa w §78 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia



SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	4
2.	SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	4
3.	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ	5
4.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA	5
5.	WYBRANE DANE FINANSOWE	7
6.	PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU.....	9
7.	ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT UMÓW ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY	12
8.	WSKAZANIE I OCENA CZYNNIKÓW ORAZ NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA DANY OKRES.....	16
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK	18
10.	STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ.....	18
11.	ZMIANA LICZBY POSIADANYCH AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE LUB NADZORUJĄCE	19
12.	WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	20
13.	INFORMACJE O ZAWARCIU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	20
14.	INFORMACJA O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O ISTOTNEJ WARTOŚCI.....	20
15.	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 ZAGROZEŃ I RYZYK.....	20
16.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	20
17.	OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ	24



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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 m. st. Warszawy, XII 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.

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

2. SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za I półrocze 2020 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za I półrocze 2020 r. wchodzili:

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

Od 1 stycznia 2020 roku do dnia sporządzenia raportu zaszyły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej:

- 27 lutego 2020 r. Tomasz Buczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej
- 27 lutego 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Kamila Majewskiego w skład Rady Nadzorczej.



3. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Grupa kapitałowa składa się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

Wzrost wartości Spółki dominującej jako spółki holdingowej wynika przede wszystkim ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych. Źródłem dochodów Spółki będą również dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

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

Spółka dominująca pełni również rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy.

4. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA

REINO CAPITAL I SPÓŁKI ZALEŻNE WG STANU NA DZIEŃ 30.06.2020 R.

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Pozycja spółki w grupie	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym
REINO Capital SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000251987	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	50,04%
REINO Dywidenda Plus SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563808	spółka zależna	100%
RD WRC Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000271207	spółka zależna	100%
REINO SuppCos Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563174	spółka zależna	100%
Ten Office Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809098	spółka zależna	100%

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.06.2020

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w I półroczu 2020 roku



Projekt GN54 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809438	spółka zależna	100%
Modlin Projekt R sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000 810279	spółka zależna	100%

Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Rodzaj powiązania	Procentowy udział spółki dominującej lub zależnej w kapitale zakładowym
REINO RF AM Ltd.	44 Esplanade, St Helier, Jersey Registered Number 130328	wspólne przedsięwzięcie	REINO Partners Sp. z o.o. - 50%
REINO RF Advisors Sp. z o.o. w organizacji	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa	wspólne przedsięwzięcie	REINO Partners Sp. z o.o. - 50%
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	wspólne przedsięwzięcie	REINO Capital SA - 50%
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	wspólne przedsięwzięcie	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
Polish Logistics (PL) sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT 2 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000812242	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT 2 Sp. z o.o. sp. K.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000836118	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 50% REINO Capital – 50 %
RD 3 Investment S.a.r.l.	94, rue du Grünwald, L-1912, Luxembourg RCS B 198863	jednostka stowarzyszona	REINO Dywidenda Plus SA - 30%
RD 3 Investment S.a.r.l. S.C.Sp.	94, rue du Grünwald, L-1912, Luxembourg RCS B 198941	jednostka stowarzyszona	RD 3 Investment S.a.r.l. - 0,99% REINO Dywidenda Plus SA - 29,70%



5. 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	
	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 - 30.06.2019	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 - 30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży	1 135	1 583	255	369
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 885	-1 146	-424	-267
Zysk (strata) brutto	-2 640	-915	-595	-213
Podatek dochodowy	-155	-110	-35	-26
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 486	-863	-560	-201
Zysk netto z działalności zaniechanej	0	59	0	14
Zysk (strata) netto	-2 486	-804	-560	-188
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 230	-577	-277	-135
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 073	-813	-467	-190
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 709	109	-385	25
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 906	-156	654	-36
Przepływy pieniężne netto razem	-876	-861	-197	-201
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0585	-0,0207	-0,0131	-0,0049
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	64 520	63 784	14 447	14 978
Wartość firmy	48 401	48 401	10 838	11 366
Zobowiązania długoterminowe	2 377	2 450	532	575
Zobowiązania krótkoterminowe	4 816	1 647	1 078	387
Kapitał własny	62 404	64 340	13 973	15 109
Kapitał podstawowy	33 982	31 077	7 609	7 298
Liczba akcji w szt.	42 478 050	38 846 800	42 478 050	38 846 800
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	1,47	1,66	0,33	0,39
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.06.2020

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA w I półroczu 2020 roku



Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	w tys. zł		w tys. EUR	
	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 - 30.06.2019	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 - 30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży	277	0	62	0
Strata z działalności operacyjnej	-1 152	-298	-259	-70
Strata brutto	-1 190	-302	-268	-70
Zysk (strata) netto	-1 096	-294	-247	-69
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 599	-350	-360	-82
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 265	-52	-285	-12
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 350	403	529	94
Przepływy pieniężne netto razem	-514	1	-116	0
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,028	-0,008	-0,006	-0,002
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa razem	70 330	67 559	15 748	15 865
Inwestycje długoterminowe	63 855	63 086	14 298	14 814
Zobowiązania długoterminowe	2 112	1 273	473	299
Zobowiązania krótkoterminowe	3 636	659	814	155
Kapitał własny	64 445	65 541	14 430	15 391
Kapitał podstawowy	33 982	31 077	7 609	7 298
Liczba akcji w szt.	42 478 050	38 846 800	42 478 050	38 846 800
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,52	1,69	0,34	0,40
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych

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

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

Kurs EUR/PLN	1.01.2020 - 30.06.2020	1.01.2019 - 30.06.2019
Kurs średni w okresie	4,4414	4,2880
	30.06.2020	31.12.2019
Kurs średni na dzień	4,4660	4,2585



6. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

W I półroczu 2020 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 1 135 tys. zł. W głównej mierze były one generowane z działalności doradczej oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi prowadzonej przez REINO Partners Sp. z o.o.

Na koszty działalności operacyjnej w wysokości 3 148 tys. zł ponoszone przez Grupę składają się głównie usługi obce oraz wynagrodzenia. Wysoki poziom kosztów operacyjnych 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.

Zaawansowane prace związane z 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.

Zakres wspomnianych powyżej działań, obejmuje w szczególności transakcje przejęcia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA oraz platformę inwestycyjną Polish Logistics. Prowadzone projekty wymagają:

- rozbudowywania zespołów ludzkich w zakresie odpowiadającym skali prowadzonych przedsięwzięć, w szczególności z perspektywy zarządzania aktywami będącymi przedmiotem realizowanych transakcji,
- zatrudniania doradców na potrzeby zleceń dotyczących prowadzonych procesów badania due diligence oraz transakcji, których wynagrodzenie jest powiązane ze skalą realizowanych projektów (wartością aktywów i spółek), znacząco przewyższającą skalę dotychczasowej działalności.

Dodatkowo, istotny wpływ na poziom kosztów miało wycofanie się Grupy RF z transakcji przejęcia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA. W konsekwencji, Grupa Kapitałowa REINO Capital poniosła koszty doradców związane z zamknięciem i uregulowaniem wspólnych spraw, w szczególności rozwiązaniem umowy o partnerstwie strategicznym (SPUA) oraz dodatkowe koszty związane z przystąpieniem do transakcji w innym modelu i z koniecznością ponownego przeprowadzenia wielu typowych działań transakcyjnych.

Istotną okolicznością mającą wpływ na bieżące wyniki finansowe jest systematyczne wygaszanie działalności związanej z zarządzaniem lub doradztwem przy zarządzaniu istniejących od 2014 roku funduszy inwestycyjnych w jurysdykcji polskiej. W okresach, na jakie zostały utworzone – z przyczyn niezależnych od Grupy – niemożliwe było osiągnięcie odpowiedniej skali zarządzanych aktywów, w związku z czym nie będą one kontynuowane.

W konsekwencji Grupa zanotowała stratę na działalności operacyjnej w wysokości 1,8 mln zł, co po uwzględnieniu kosztów finansowych daje stratę netto na poziomie 2,4 mln zł.

Oprócz wpływów z działalności podstawowej, Grupa finansuje się kapitałem dłużnym poprzez zaciągane pożyczki, traktowane jako wygodna i atrakcyjna alternatywa dla obligacji.

Niezależnie od tego, 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 nabycia udziałów w kolejnych podmiotach, dla uzupełnienia kompetencji i obszarów działalności grupy kapitałowej zgodnie ze strategią rozwoju biznesu, w szczególności nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA.

Możliwość taką stwarza podwyższenie kapitału w ramach kapitału docelowego. Akcjonariusze, podejmując w tej sprawie stosowaną uchwałę, udzielili upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 23 308 tys. zł. Uzasadnieniem udzielenia upoważnienia 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. Odpowiednie zmiany w statucie Spółki zostały zarejestrowane w dniu 28 lipca 2020 r. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być emisje obligacji w ramach uchwalonego programu o wartości do 10 mln EUR.

W ocenie zarządu docelowe dofinansowanie Spółki wpłynie korzystnie na strukturę finansowania stanowiąc optymalne połączenie kapitału własnego z kapitałem dłużnym, zarówno w postaci obligacji, jak i długoterminowych pożyczek



STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane) w zł

Wyszczególnienie

I H 2020

Przychody ze sprzedaży

1 135

Koszty działalności operacyjnej

3 147

Amortyzacja

247

Zużycie materiałów i energii

33

Usługi obce

1 742

Podatki i opłaty

160

Wynagrodzenia

722

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia

121

Pozostałe koszty rodzajowe

122

Strata na sprzedaży

(2 013)

Pozostałe przychody operacyjne

142

Pozostałe koszty operacyjne

14

Strata na działalności operacyjnej

(1 885)

Przychody finansowe

78

Koszty finansowe

833

Strata przed opodatkowaniem

(2 640)

Podatek dochodowy

(155)

Strata netto

(2 486)

Strata netto akcjonariuszy jednostki dominującej

(1 229)



STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	64 520	63 744
Wartość firmy	48 401	48 401
Inwestycje długoterminowe	14 286	13 518
Aktywa obrotowe	4 935	5 091
Należności krótkoterminowe	872	736
Aktywa finansowe	3 289	2 897
AKTYWA RAZEM	69 455	68 875
Kapitał własny	62 404	64 340
Kapitał podstawowy	33 982	31
Kapitały zapasowy	30 957	29 794
Zobowiązania długoterminowe	2 377	2 450
Zobowiązania krótkoterminowe	4 816	1 647
PASYWA RAZEM	69 455	68 875

Suma bilansowa Grupy na dzień 30.06.2020 r. wyniosła 69 455 tys. zł i była o 580 tys. zł wyższa od stanu na dzień 31.12.2019 r.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W związku z zaciągnięciem przez Spółkę dominującą w latach 2019 i 2020 pożyczek na cele związane z bieżącą działalnością oraz zwiększenie kapitału obrotowego - w łącznej kwocie 2500 tys. PLN oraz 550 tys. EUR – Spółka ustanowiła zabezpieczenie ich spłaty na akcjach REINO Dywidenda Plus S.A. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na łącznie 68 693 akcjach na okaziciela serii B.

Ponadto Spółka dominująca, z tytułu wspomnianych wyżej pożyczek, złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do maksymalnej łącznej kwoty 825 tys. EUR oraz 3520 tys. PLN w przypadku niedotrzymania terminu spłaty pożyczek wraz z odsetkami.

INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

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

Spółka dominująca objęła udziały w spółkach wchodzących w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w ramach budowy platformy logistycznej w zamian za wkłady pieniężne w łącznej kwocie 769,6 tys. zł.

AKTYWA FINANSOWE

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2020 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane w kwocie 850 tys. zł (13 456 tys. zł na 31 grudnia 2019 r.).

Zmiana wynika z utraty współkontroli nad podmiotami REINO RF CEE Real Estate S.C.A, SICAV-RAiF oraz REINO RF Management SARL w wyniku realizacji uprawnienia przysługującego podmiotom z grupy RF, co skutkuje zmianą metody wyceny udziałów tych podmiotów i ich prezentacją w kwocie 13 465 tys. zł w pozycji 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.), nadwyżka wartości akacji i udziałów wniesionych aportem nad wartością składników majątkowych wniesionych spółek zależnych została wykazana w pozycji wartość firmy w kwocie 48 401 tys. zł.



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 podejmują decyzję o ewentualnym stosowaniu takich instrumentów.

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2020 – 30.06.2020 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2019 – 30.06.2019) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30.06.2020.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 30.06.2020</u>	<u>stan na 30.06.2019</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,02	1,15
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,96	1,09
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,09	0,38

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

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

REALIZACJA PROJEKTU PLATFORMY LOGISTYCZNEJ I PARTNERSTWA STRATEGICZNEGO NA RYNKU MAGAZYNOWYM

POZYSKANIE KLUCZOWEGO INWESTORA I REALIZACJA PIERWSZEGO PROJEKTU INWESTYCYJNEGO W RAMACH PLATFORMY LOGISTYCZNEJ

20 stycznia 2020 r. spółka REINO IO CO INVEST LLP, będąca wspólnym przedsięwzięciem utworzonym z udziałem IO CO INVESTOR 3 LLP, podmiotu powiązanego z IO Asset Management, w ramach realizacji strategicznego partnerstwa, podpisała z Grupą Grosvenor umowy regulujące zasady współpracy przy tworzeniu i zarządzaniu wehikulami inwestycyjnymi na rynku nieruchomości logistycznych.

W celu realizacji pierwszego przedsięwzięcia na rynku polskim powołana została spółka POLISH LOGISTICS (UK) LLP. Spółka ta, poprzez wehikuly inwestycyjne w formie spółek komandytowych, będzie dokonywała inwestycji w zlokalizowane w Polsce nieruchomości logistyczne. Umowa szczegółowo określa zasady finansowania inwestycji, wykonywania głosu w polskich spółkach celowych oraz wypłaty zysku.

Na obecnym etapie, Grosvenor będzie jedynym inwestorem kapitałowym opisanej powyżej struktury inwestycyjnej. Jednakże Grupa Kapitałowa REINO Capital oraz IO Asset Management, jako twórcy platformy inwestycyjnej dla projektów magazynowych oraz zarządzający jej aktywami, w szczególności poprzez spółkę REINO IO Logistics Sp. o.o., zainwestowali w równej proporcji łącznie 1% kapitału wymaganego do realizacji pierwszego przedsięwzięcia, z czego na Spółkę dominującą przypada udział kapitałowy na poziomie 0,5%. Inwestycja kapitałowa na takim poziomie,



dokonywana przez podmioty zaangażowane w asset management i mające decydujący wpływ na sukces (wynik) inwestycji jest typowa dla tego typu przypadków. W ten sposób, podmioty o kluczowym dla sukcesu inwestycji znaczeniu partycypują w ryzyku finansowym na poziomie właścicielskim, co ma kluczowe znaczenie dla inwestora o charakterze pasywnym. Równocześnie, spółka REINO IO CO INVEST LLP, przy wkładzie kapitałowym na poziomie 1%, będzie posiadała 50% udziału w głosach.

Zgodnie z biznesplanem pierwszego projektu, inwestycja Spółki obejmuje wkład pieniężny w kwocie 770 tys. PLN. Umowa przewiduje obowiązek dokonywania dalszych wpłat na poczet kolejnych inwestycji realizowanych przez POLISH LOGISTICS (UK) LLP oraz szereg obowiązków leżących po stronie współników, których niewykonanie zagrożone jest utratą prawa głosu lub obowiązkiem odsprzedaży udziału spółkowego albo zwrotem wypłat dokonanych na poczet zysku. W skrajnych przypadkach może to skutkować utratą przez Emitenta zaangażowanego kapitału.

W ocenie REINO Capital, spółki Grupy Kapitałowej zaangażowane w realizację działań związanych z inwestycją posiadają wiedzę i kompetencje niezbędne do ograniczenia czynników ryzyka związanych z zawarciem umowy. W kontekście czynników ryzyka związanych z opisanymi powyżej umowami oraz platformą rynku magazynowego, kluczowe znaczenie ma również możliwość skorzystania z doświadczeń i kompetencji IO Asset Management, zarówno w odniesieniu do zarządzania aktywami na rynku magazynowym (w którym partner strategiczny się specjalizuje), jak i współpracy z tak prestiżowym i wymagającym inwestorem jak Grosvenor, który przez wiele lat inwestował w projekty inwestycyjne zarządzane przez IO Asset Management na rynku brytyjskim.

Grosvenor Group jest jednym z największych prywatnych inwestorów na światowym rynku nieruchomości, działającym w 60 krajach, w Afryce, Australii, Europie oraz Ameryce Północnej i Południowej. Zarządza aktywami o wartości przekraczającej 12 mld funtów brytyjskich. W obszarze zainteresowania Grupy są wszystkie klasy aktywów nieruchomościowych, a w portfelu znajdują się m.in. prestiżowe nieruchomości w najbardziej luksusowych dzielnicach Londynu: Mayfair i Belgravia.

W ocenie Zarządu, pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego inwestora, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w odniesieniu do składu i wartości aktywów zarządzanych wehikułami inwestycyjnymi, istotne zwiększenie skali działalności REINO IO Logistics Sp. z o.o., co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych, a także przyczyni się do pozyskiwania kolejnych inwestorów do funduszy i projektów inwestycyjnych tworzonych i zarządzanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej, w zakresie wykraczającym poza rynek logistyczny.

PODPISANIE UMOWY NA ŚWIADCZENIE USŁUG W ZAKRESIE ASSET MANAGEMENT W RAMACH PLATFORMY INWESTYCYJNEJ DLA RYNKU LOGISTYCZNEGO

20 stycznia 2020 r., w ramach realizacji kolejnych etapów związanych z budową platformy inwestycyjnej dla polskiego rynku nieruchomości logistycznych (magazynowych) oraz wynikających z partnerstwa strategicznego w IO Asset Management LLP, spółka zależna z Grupy – REINO IO Logistics Sp. z o.o., powołana w październiku 2019 roku podpisała z POLISH LOGISTICS (UK) LLP oraz jej spółkami celowymi umowę o zarządzanie aktywami tych podmiotów.

Podstawowym zadaniem tej spółki jako asset managera będzie podejmowanie wszystkich decyzji dotyczących działalności operacyjnej prowadzonej przez spółki celowe posiadające nieruchomości inwestycyjne oraz ich realizacji. Poprzez sprawowanie kontroli nad komplementariuszami spółek celowych, spółka będzie również odpowiedzialna za wykonywanie praw korporacyjnych przez współników tych spółek.

Wynagrodzenie spółki oparte jest o stawkę miesięczną, liczoną jako procent wartości zarządzanych aktywów, określoną na poziomie rynkowym, właściwym dla tego typu umów. Umowa przewiduje po stronie spółki szereg obowiązków typowych dla czynności wykonywanych w ramach szeroko rozumianej usługi asset management. Z punktu widzenia czynników ryzyka, niewłaściwe wykonywanie tych obowiązków może prowadzić do utraty prawa do wynagrodzenia, a w skrajnych wypadkach, do rozwiązania umowy i utraty kontroli nad zarządzaniem spółkami celowymi, a w konsekwencji także koniecznością odsprzedaży udziałów w spółce POLISH LOGISTICS (UK) LLP.

Zdaniem Emitenta, prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z zawarciem umowy nie jest wysokie z uwagi na posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia przez spółki jego grupy kapitałowej, zaangażowane w realizację działań związanych ze świadczeniem usług typu asset management, w szczególności REINO Partners Sp. z o.o. W tym kontekście, istotna jest również możliwość skorzystania z doświadczeń i kompetencji strategicznego partnera – IO Asset Management, posiadającego 40% udziałów w tej spółce.



Zawarcie umowy jest ściśle związane z pozostałymi działaniami i zdarzeniami w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej REINO Capital na rynku logistycznym, w szczególności pozyskaniem Grupy Grosvenor do struktury inwestycyjnej i przystąpienia nowej platformy logistycznej do pierwszego projektu inwestycyjnego.

NABYCIE PIERWSZEGO CELU INWESTYCYJNEGO

31 stycznia 2020 r. zawarte zostały przedwstępne umowy nabycia centrum logistycznego Logistic City zlokalizowanego pod Piotrkowem Trybunalskim. W skład obiektu wchodzi nieruchomości, na których znajdują się hale magazynowe o powierzchni ponad 100 tys. mkw. W ramach inwestycji realizowanej obecnie przez sprzedających planowane jest wybudowanie dalszych obiektów magazynowych. Ostateczna powierzchnia najmu centrum może wynieść ponad 400 tys. mkw.

Do sfinalizowania pierwszej transakcji przez platformę logistyczną zarządzaną przez REINO IO Logistics doszło 18 czerwca 2020 r. Kupującym jest spółka celowa należąca do POLISH LOGISTICS (UK) LLP -platformy inwestycyjnej dla rynku magazynowego - powołana z udziałem Grupy Grosvenor, jednego z największych prywatnych inwestorów na światowym rynku nieruchomości, zarządzającej aktywami o wartości ponad 11,9 mld GBP, oraz REINO IO Co Invest LLP, będącym wspólnym przedsięwzięciem Emitenta oraz IO Asset Management.

Transakcja została częściowo sfinansowana kredytem bankowym udzielonym Kupującemu przez BNP Paribas Bank Polska S.A.

Przed zawarciem umowy na zlecenie kupujących wykonane zostało badanie due diligence w zakresie prawnym, podatkowym, komercyjnym, technicznym i środowiskowym, które nie ujawniło istnienia ryzyk o istotnym znaczeniu, związanych z planowaną inwestycją.

Ryzyko ewentualnych skutków braku tytułu prawnego sprzedających do nieruchomości oraz ryzyko nieprawdziwości lub nierzetelności złożonych przez nich oświadczeń i zapewnień zabezpieczone będzie odpowiednimi ubezpieczeniami udzielonymi na wniosek sprzedających przez towarzystwa ubezpieczeniowe o ustalonej renomie, zaakceptowane przez kupującego.

Transakcja ma istotne znaczenie dla Grupy w szczególności z uwagi na rolę REINO IO Logistics Sp. z o.o., spółki zależnej Emitenta, utworzonej w ramach wspólnego przedsięwzięcia z mniejszościowym udziałem IO Asset Management, jednego z liderów na brytyjskim rynku magazynowym. REINO IO Logistics pełni w ramach platformy logistycznej kluczową rolę asset managera. Umowa o zarządzanie nabytymi aktywami logistycznymi została zawarta 20 stycznia 2020 r.

Dla docelowej wartości projektu uzyskanej po zakończeniu kolejnych faz, stałe roczne przychody REINO IO Logistics z usług asset management powinny wynosić ok. 1,5 mln EUR.

Transakcja ma również decydujące znaczenie dla dalszego rozwoju platformy POLISH LOGISTICS, w ramach której – zgodnie z zamierzeniami Emitenta i pozostałych zaangażowanych podmiotów – w okresie 12 – 18 miesięcy ma powstać portfel inwestycyjny na polskim rynku nieruchomości logistycznych, postrzeganym obecnie za jeden z najbardziej atrakcyjnych w Europie.

W ramach drugiego etapu, planowane jest zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, na której ma być realizowana dalsza część inwestycji. Podpisanie umowy przewidziano pierwotnie w terminie do dnia 7 września 2020, który w następstwie zawarcia odpowiedniego aneksu został wydłużony do 7 listopada 2020 r. Zawarcie umowy jest uwarunkowane uzyskaniem przez kupującego interpretacji podatkowej, a także prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, umożliwiającej budowę magazynów o powierzchni wynajmu brutto zgodnej z oczekiwaniami kupującego oraz uzyskaniem pozytywnych wyników badania gruntu.

ODSTĄPIENIE PRZEZ RF CORVAL INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED OD PRZEDWSTĘPNEJ WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁEK OPERACYJNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY BUMA

14 lutego 2020 r. luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate S.C.A. SICAV-RAIF („Fundusz”), utworzony w ramach strategicznej współpracy Emitenta i Grupy RF CorVal, zawarł przedwstępne umowy nabycia łącznie dziesięciu nieruchomości należących do Grupy BUMA.



Zawarcie umów przedwstępnych było efektem negocjacji prowadzonych od lipca 2019 roku na podstawie listu intencyjnego określającego główne zasady transakcji nabycia holdingu wchodzącego w skład Grupy BUMA.

Aktywa, jakie miały zostać nabyte, obejmują zarówno przynoszące stały dochód lub znajdujące się na zaawansowanym etapie budowy i komercjalizacji nieruchomości biurowe o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 110 tys. mkw., jak również bank ziemi, umożliwiający realizację projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 80 tys. mkw. oraz projektów mieszkaniowych o powierzchni (PUM) ponad 100 tys. mkw. Łączna wartość brutto aktywów przekracza 1,3 mld zł.

Umowy przedwstępne zawarte zostały pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Fundusz zgody banków kredytujących spółki celowe na nabycie udziałów (standardowa w takich sytuacjach procedura „change of control”) oraz na przeniesienie na kupujących praw z obligacji oraz z tytułu pożyczek wewnętrznych udzielonych w ramach Grupy BUMA i zwolnienie ustanowionych przez sprzedających zabezpieczeń.

28 lutego 2020 r. zawarto przedwstępną umowy nabycia 100% udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA wraz z umowami towarzyszącymi, w tym umową nabycia znaku towarowego BUMA oraz umową nabycia wierzytelności z tytułu pożyczek.

Umowa została zawarta przez spółkę zależną – REINO SuppCos Sp. z o.o. („REINO”) oraz RF CorVal International Holdings Limited („RF CorVal”), zwanych dalej łącznie „Kupującymi”.

Przedmiot transakcji miał obejmować udziały w następujących spółkach: BUMA Contractor 1 Sp. z o.o. (generalny wykonawca), FM Solutions Sp. z o.o. (facility manager), BUMA Service Sp. z o.o. (property manager) wraz ze spółką zależną BUMA Centrum Sp. z o.o. (podmiot świadczący usługi księgowo), BUMA Nieruchomości 1 Sp. z o.o. (marketing i komercjalizacja) oraz BUMA Sp. z o.o. (project manager w projektach deweloperskich).

Zgodnie z zawartą umową każdy z Kupujących miał nabyć po 50% udziałów w wymienionych spółkach.

Umowy przyręczone miały zostać zawarte do 30 czerwca 2020 roku.

Umowy przedwstępne zawarte zostały pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Kupujących zgody banku kredytującego spółki operacyjne na nabycie udziałów (standardowa w takich sytuacjach procedura „change of control”).

Równocześnie, na podstawie odrębnej umowy, REINO zobowiązało się do nabycia udziałów w spółkach BUMA Factory Sp. z o.o. i BUMA Hala Sp. z o.o. oraz ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce BUMA Factory Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Dodatkowe spółki to producent fasad oraz spółka będąca właścicielem nieruchomości, na której znajduje się zakład produkcyjny BUMA Factory.

20 maja 2020 roku Spółka otrzymała oświadczenie, złożone przez Andrew Robertsa w imieniu RF CorVal International Holdings Limited o odstąpieniu od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży udziałów spółek operacyjnych wchodzących w skład Grupy BUMA, zawartej 28 lutego 2020 r. m.in. z udziałem spółki zależnej Emitenta - REINO SuppCos Sp. z o.o. oraz RF CorVal, jako kupującymi. Jednocześnie Spółka otrzymała informację o złożeniu przez Fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF, w wyniku działań zainicjowanych przez przedstawicieli RF CorVal Europe, oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnych umów sprzedaży spółek celowych należących do Grupy BUMA, zawartych 14 lutego 2020 r, z udziałem Funduszu jako Kupującego.

Przedwstępne umowy nabycia udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA zostały rozwiązane 4 czerwca 2020 r. na podstawie porozumienia zawartego ze sprzedającymi.

Porozumienie objęło również bezwarunkowe i nieodwołalne zwolnienie stron z długu i zrzeczenie się wszelkich roszczeń, w tym istniejących i przyszłych oraz warunkowych i bezwarunkowych, wynikających lub pozostających w związku z umowami przedwstępnymi, listem intencyjnym z 19 lipca 2019 roku lub innymi dokumentami dotyczącymi tych umów, w szczególności w zakresie kosztów, kar, opłat, wydatków lub odszkodowań.

ROZWIĄZANIE UMOWY W SPRAWIE STRATEGICZNEGO PARTNERSTWA Z GRUPĄ RF CORVAL

REINO Capital oraz spółka zależna Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. 13 lipca 2020 r. złożyły RF CorVal Europe Limited, RF CorVal International Holdings Ltd. (dalej łącznie „RF CorVal”) oraz Jaslo Limited oświadczenie o rozwiązaniu umowy określającej szczegółowe zasady i warunki strategicznego partnerstwa (ang. Strategic Partnership Umbrella Agreement), zawartej 10 grudnia 2019 r.

Fakt rozwiązania umowy został potwierdzony przez RF CorVal 27 lipca 2020 r. Powyższe oznacza, że między stronami nie istnieje spór dotyczący obowiązywania tej umowy.



Po wycofaniu się Grupy RF CorVal i pomimo niesprzyjających okoliczności związanych z pandemią COVID-19, podjęte zostały intensywne działania, których celem było kontynuowanie transakcji w alternatywnym modelu, bez udziału Grupy RF CorVal i Funduszu, jednakże w sposób i na warunkach zapewniających osiągnięcie celów strategicznych i finansowych Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej REINO Capital. Czynnikiem sprzyjającym były zarówno decyzje właścicieli Grupy BUMA, których intencją było kontynuowanie transakcji, jak i okoliczności związane z dotychczasowym zaangażowaniem Grupy Kapitałowej REINO Capital.

Wskutek tego 7 sierpnia br. REINO Capital SA zawarło list intencyjny związany z nabyciem spółek operacyjnych Grupy BUMA.

Przedmiotem transakcji objętej listem intencyjnym będą w szczególności udziały w następujących spółkach: BUMA Contractor 1 Sp. z o.o. (generalny wykonawca), FM Solutions Sp. z o.o. (facility manager), BUMA Service Sp. z o.o. (property manager) wraz ze spółką zależną BUMA Centrum Sp. z o.o. (podmiot świadczący usługi księgowo), BUMA Nieruchomości 1 Sp. z o.o. (marketing i komercjalizacja), BUMA Sp. z o.o. (project manager w projektach deweloperskich), BUMA Hala Sp. z o.o. (spółka będąca właścicielem nieruchomości, na której znajduje się zakład produkcyjny BUMA Factory), a także ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce BUMA Factory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (producent fasad) wraz z udziałami w komplementariuszu BUMA Factory Sp. z o.o.

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

PANDEMIA COVID-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku nastąpiło rozprzestrzenianie się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz wybuch ogólnoswiatowej pandemii choroby wywołanej przez niego, określanej jako pandemia COVID-19.

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

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. W okresie obowiązywania rygorystycznych ograniczeń, charakterystyka działalności pozwalała na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. Zostali oni wyposażeni w odpowiedni sprzęt i oprogramowanie, umożliwiające im pracę z domu, oraz poinstruowani, jakie środki prewencyjne powinni podejmować. Po złagodzeniu obostrzeń, z zastosowaniem wymaganych środków ostrożności, Grupa praktycznie powróciła do modelu pracy sprzed pandemii COVID-19.

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

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

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

W powyższym kontekście, zarówno w odniesieniu do samego przedsięwzięcia, jak i oceny wpływu COVID-19 na Grupę Kapitałową, należy jednoznacznie wskazać, że pomimo trwającej pandemii i związanej z nią niepewności, Spółce udało się doprowadzić do realizacji modelu alternatywnego, który wprowadzie z opóźnieniem, ale pozostawia bez zmian wcześniejsze założenia i cele biznesowe.



W ocenie Zarządu, w związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia COVID-19 może wpłynąć na obniżenie skonsolidowanych zysków operacyjnych spółek celowych będących właścicielami nieruchomości na skutek redukcji/ czasowego zawieszenia opłat z tytułu najmu. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie ocenić wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

Warto zwrócić uwagę, że w portfelach aktywów należących do wehikułów z udziałem Grupy Kapitałowej, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej lub dla których spółki z Grupy Kapitałowej pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu, nie znajdują się centra handlowe), które są obecnie najbardziej narażone na utratę przychodów. Żaden z tych wehikułów nie jest też w procesie nabywania takich nieruchomości.

W portfelach zarządzanych przez spółki z Grupy są i będą nieruchomości biurowe i logistyczne, których najemcy w przeważającej większości nie działają w branżach zagrożonych przez epidemię i związane z nią ograniczenia. Zarząd dostrzega wyższe niż zazwyczaj ryzyko pozyskania finansowania planowanych projektów inwestycyjnych, w szczególności przedsięwzięć deweloperskich.

Pandemia najprawdopodobniej nie wpłynie natomiast na opłaty za zarządzanie bądź doradztwo w zarządzaniu, co jest głównym źródłem przychodów spółki REINO Partners oraz pozostałych podmiotów powołanych do zarządzania aktywami w ramach realizacji strategii Spółki.

Poza opisanymi powyżej okolicznościami i zdarzeniami, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ pandemii COVID-19 może być istotny dla Grupy:

- opóźnienia w realizacji projektów i transakcji w czasie, względem ustalonego harmonogramu z powodu zmian w działalności i komunikacji z kontrahentami, przedłużonych terminów procedowania, wydłużonych terminów uzyskania zgód, pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania dłużnego lub wydłużony proces jego pozyskania na skutek zmian w sposobie działania banków i zmian w polityce udzielania kredytów, w szczególności na skutek zmian w ocenie ryzyka kredytowego związanych z pandemią,
- utrudnione pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych związane z ograniczeniami w przemieszczaniu się, ograniczeniami proceduralnymi oraz ogólną postawą wstrzymywania się z decyzjami inwestycyjnymi przez inwestorów i zmianą w zakresie oczekiwań co do stopy zwrotu i/lub ryzyka inwestycyjnego,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania niektórych umów najmu, w szczególności w krótkim okresie.

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk, w szczególności, by umożliwić:

- realizację rozpoczętych procesów inwestycyjnych o strategicznym znaczeniu, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA oraz kolejnych transakcji w ramach platformy logistycznej,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej spółek Grupy Kapitałowej z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- utrzymanie płynności Grupy w obliczu zawirowań spowodowanych pandemią COVID-19.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów, w tym nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA w modelu alternatywnym, przebiega bez większych zakłóceń. Zauważalne są jedynie opóźnienia proceduralne po stronie instytucji oraz banków, co spowodowane jest koniecznością reorganizacji pracy.

Panująca na rynkach finansowych niepewność powoduje, że Zarząd przyjmuje obecnie z dużym prawdopodobieństwem możliwość opóźnienia procesu pozyskiwania kapitału. W obecnych okolicznościach ryzyko związane z niepozyskaniem kapitału jest większe niż przed wybuchem pandemii COVID-19.

Zgodnie z aktualnym stanem wiedzy oraz oceną sytuacji, pandemia COVID-19 nie powinna znacząco wpłynąć na realizację strategii rozwoju biznesu. Od czasu wycofania się Grupy RF CorVal z transakcji nabycia aktywów i spółek Grupy BUMA, i z wyjątkiem tego przypadku, wszelkie procesy związane z zarządzanymi i przejmowanymi aktywami przebiegają zgodnie z planem lub co najwyżej niewielkim opóźnieniem. Ocena powyższa sformułowana jest w szczególności w związku z uzyskaniem możliwości przejęcia spółek operacyjnych i aktywów Grupy BUMA w



alternatywnym modelu oraz rozwojem platformy logistycznej, w przypadku której konkretne cele w zakresie skali zarządzanych aktywów mogą zostać osiągnięte w okresie krótszym niż zakładano.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, a także wycofania się z transakcji objętych kolejnymi listami intencyjnymi.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.

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

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2020 rok.

10. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień przekazania raportu.

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.

Struktura akcjonariatu na dzień 30.06.2019

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 624 400	27,37%
Dorota Latkowska-Diniejk	11 621 750	27,36%
Andrzej Kurasik	5 600 000	13,18%
Justyna Tinc	2 564 800	6,04%
Mariusz Bogacz	2 468 000	5,81%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	79,76%
Pozostali	8 599 100	20,24%
łącznie	42 478 050	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie I półrocza 2020

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2019

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	11 624 400	29,92%
Dorota Latkowska-Diniejk	11 621 750	29,91%
Andrzej Kurasik	5 600 000	14,42%
Justyna Tinc	2 564 800	6,60%



Mariusz Bogacz	2 468 000	6,35%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	87,21%
Pozostali	4 967 850	12,79%
Łącznie	38 846 800	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie I półroczu 2020

- rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 31.077.440,00 zł do kwoty 33.982.440,00, w drodze emisji 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G. Aktualna wysokość kapitału zakładowego wynosi 33.982.440,00 zł. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 42.478.050 głosów.

11. 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 oraz zmiany w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego (tj. raportu za I kwartał w dniu 27 maja 2020 r.) prezentują poniższe zestawienia.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu

Według najlepszej wiedzy Spółki nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez członka Zarządu Spółki.

Osoba	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Stan na dzień 27.05.2020		
Radosław Świątkowski	11 624 400	9 299 520
Stan na dzień 30.06.2020		
Radosław Świątkowski	11 624 400	9 299 520
Stan na dzień 29.09.2020		
Radosław Świątkowski	11 624 400	9 299 520

Stan posiadania udziałów przez członków Zarządu Spółki dominującej w podmiotach powiązanych na dzień przekazania raportu:

Osoba	Podmiot	Ilość udziałów w szt.
Radosław Świątkowski	REINO Partners Sp. z o.o.	289 udziałów o łącznej wartości nominalnej 28900 zł

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej

Osoba	Ilość akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Stan na dzień 27.05.2020		
Kamil Majewski	34 850	27 880
Stan na dzień 30.06.2020		
Kamil Majewski	34 850	27 880
Stan na dzień 29.09.2020		
Kamil Majewski	34 850	27 880

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.



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

W okresie sprawozdawczym nie toczyły się istotne postępowania sądowe, ani prowadzone przed organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, a także postępowania dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności spółek Grupy.

13. INFORMACJE O ZAWARCIU TRANSAKCYI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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 XV skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje na temat pożyczek zawartych z podmiotami powiązаныmi, kwot, terminów zapadalności oraz kapitału pozostającego do spłaty zostały w skazane w nocy 7 w części I Informacje o istotnych zmianach głównych pozycji finansowych Sprawozdania finansowego Spółki.

14. INFORMACJA O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI O ISTOTNEJ WARTOŚCI

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

15. 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. 7 powyżej oraz punkcie 16 w dalszej części Raportu.

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

REALIZACJA STRATEGII ROZWOJU BIZNESU NOWO TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

W wybranych przypadkach, Spółka dominująca, bezpośrednio lub poprzez podmiot zależny, pełni rolę koinwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczających finansowy udział w ryzyku, jest



zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

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

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

Celem działań i projektów realizowanych od momentu określenia nowej strategii rozwoju jest doprowadzenie do skokowego wzrostu skali działalności Grupy Kapitałowej i skompletowania holdingu w obszarze związanym z rynkiem nieruchomości, w szczególności poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej spółek operacyjnych o komplementarnym zakresie działalności i kompetencji.

Jednym z dwóch kluczowych projektów służących realizacji kluczowych celów strategicznych jest przejęcie spółek operacyjnych oraz aktywów nieruchomościowych Grupy BUMA.

W pierwotnej wersji, projekt ten miał zostać zrealizowany w ramach partnerstwa strategicznego z Grupą RF CorVal. Zgodnie z przyjętym modelem, w pełni odpowiadającym założeniom modelu biznesowego Grupy Kapitałowej REINO Capital, w której własność biznesu operacyjnego (spółek serwisowych) jest oddzielona od własności aktywów, spółki operacyjne miały zostać nabyte przez Spółkę dominującą wspólnie z Grupą RF, natomiast aktywa (spółki celowe) przez wspólnie zarządzany luksemburski fundusz inwestycyjny REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF (Fundusz).

21 maja br., wskutek zainicjowanego przez RF CorVal wypowiedzenia umów przedwstępnych nabycia aktywów i spółek celowych Grupy, Fundusz odstąpił od umów związanych z nabyciem spółek celowych i aktywów Grupy BUMA. Tego samego dnia, Grupa RF CorVal odstąpiła od transakcji nabycia spółek operacyjnych.

Konsekwencją decyzji i działań podjętych przez RF CorVal są ryzyka związane z osiągnięciem celów strategicznych i finansowych, a także negatywny wpływ na wyniki finansowe w bieżącym roku obrotowym.

Oświadczenia o odstąpieniu od umów nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA, wynikające z decyzji i działań podjętych przez RF CorVal, nie zmieniły pozytywnej oceny transakcji przez Grupę Kapitałową i związanych z nią intencji, a także jakichkolwiek założeń strategii rozwoju biznesu Grupy.

Doprowadzenie do sfinalizowania transakcji przejęcia spółek operacyjnych Grupy BUMA (spółki operacyjne, a także nieruchomości przynoszące stały dochód, projekty w trakcie realizacji oraz bank ziemi pod przyszłe przedsięwzięcia deweloperskie), było i jest oceniane jako niezwykle istotny element realizacji strategii, stanowiący kluczowy moment w rozwoju Spółki i całej Grupy Kapitałowej, który zgodnie z prezentowanymi wcześniej zamierzeniami, ma pozwolić na skokowy wzrost skali działalności i osiąganych wyników finansowych, z perspektywą utrzymania wieloletniej tendencji wzrostowej.

W związku z powyższym, niezwłocznie po wycofaniu się Grupy RF CorVal i otrzymaniu informacji o woli kontynuowania transakcji przez sprzedających, Spółka dominująca potwierdziła zainteresowanie przejęciem spółek operacyjnych Grupy BUMA, co doprowadziło do podpisaniu w dniu 8 sierpnia br. listu intencyjnego dla wersji transakcji, w której Spółka dominująca jest jedynym kupującym. Na tyle, na ile będzie to możliwe, warunki transakcji i umów będących następstwem listu intencyjnego, będą odpowiadały warunków określonych w umowach przedwstępnych z dnia 28 lutego br.

Nowe porozumienie w sprawie transakcji nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA, zostało poprzedzone listem intencyjnym zawartym z podmiotem trzecim, niezwiązanym z Grupą Kapitałową REINO Capital, której przedmiotem są aktywa (spółki celowe) Grupy BUMA. Potwierdzoną intencją nabywającego jest powierzenie REINO Partners, podmiotowi zależnemu Spółki dominującej, na podstawie odrębnej umowy, roli zarządzającego aktywami, a spółkom operacyjnym nabywanym przez Spółkę dominującą, obsługi projektów w ramach poszczególnych obszarów działalności tych spółek. W podobnym modelu mają zostać nabyte, a następnie obsługiwane przez Grupę Kapitałową REINO Capital, pozostałe aktywa (spółki celowe) Grupy BUMA.

Łączne średnioroczne przychody nabywanych spółek kształtowały się w ostatnich latach na średnim poziomie ok. 300 mln zł. Zgodnie z założeniami biznesowymi oraz jak najlepszą wiedzę o pozostałych okolicznościach i ustaleniach biznesowych, przejmowane spółki będą świadczyły usługi dla spółek celowych wchodzących w skład funduszy i wehikułów inwestycyjnych, tworzonych z udziałem Grupy Kapitałowej Emitenta. W scenariuszu, w którym wszystkie aktywa (projektu inwestycyjne) Grupy BUMA trafią do wehikułów zarządzanych z udziałem REINO Partners i/lub będą



obsługiwane przez spółki operacyjne nabyte przez Spółkę, wartość przychodów przejmowanych spółek w najbliższych 3 latach może wynieść 1,5 mld zł, czyli ok. 0,5 mld zł średniorocznie.

W przypadku zrealizowania powyższego scenariusza, należy założyć, że pełnienie roli asset managera dla portfela aktywów Grupy BUMA nabywanego przez podmiot trzeci, będzie wiązało się z koniecznością dokonania koinwestycji w wehikuł nabywający aktywa w kwocie stanowiącej 5% finansowania własnego niezbędnego do sfinalizowania transakcji, tzn. ok. 4,5 mln EUR.

W związku z powyższym, pomimo wycofania się dotychczasowego partnera strategicznego oraz istotnej zmiany modelu transakcji sprzedaży aktywów i spółek celowych przez właścicieli Grupy BUMA, Spółka dominująca zakłada osiągnięcie celów strategicznych związanych z tą transakcją. Według tych założeń nastąpi skokowy wzrost aktywów zarządzanych przez REINO Partners oraz rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners w sposób prowadzący do znaczącego wzrostu przychodów i wyników finansowych Grupy Kapitałowej REINO Capital.

Kluczowe składowe transakcji mają zostać sfinalizowane w IV kwartale br. i w takim przypadku będą miały wpływ na skalę i wyniki działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital począwszy od kolejnego roku finansowego.

Kontynuacja projektu z Grupą BUMA ma szczególne znaczenie dla zbudowania Grupy Kapitałowej Emitenta jako holdingu obejmującego spółki prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości, a także potencjalny wzrost wartości udziałów i potencjalnych dywidend wynikających z realizacji transakcji.

Dodatkowo należy wskazać, że Grupa Kapitałowa REINO Capital analizuje intensywnie alternatywne scenariusze dla funduszu luksemburskiego utworzonego w ramach partnerstwa strategicznego z Grupą RF CorVal, Fundusz ten który przed wycofaniem się z transakcji nabycia aktywów Grupy BUMA oraz rozwiązaniem umowy o partnerstwie strategicznym (SPUA) dokonał jednej inwestycji polegającej na nabyciu 100% udziałów w strukturze celowej będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu.

Budowa regulowanego wehikułu inwestycyjnego w jurysdykcji luksemburskiej z udziałem wielu inwestorów pasywnych, dla którego REINO Partners pełni rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, pozostaje istotnym elementem planów Spółki związanych z realizacją strategii rozwoju biznesu.

W związku z realizacją planów dot. funduszy luksemburskich, 8 września 2020 r. Spółka podpisała list intencyjny, w którym ustalono wstępne warunki nabycia od podmiotu trzeciego 20% akcji spółki luksemburskiej posiadającej licencję AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), zarządzającego funduszami inwestycyjnymi tworzonymi i działającymi w oparciu o europejską dyrektywę AIFMD, będącego odpowiednikiem polskiego towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

Równocześnie należy podkreślić, że istnieje ryzyko, że w związku z odstąpieniem Grupy RF CorVal i Funduszu od transakcji nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA, spłata pożyczki udzielonej komplementariuszowi Funduszu, z której środki w większości zostały przeznaczone na sfinansowanie kosztów transakcyjnych związanych z nabyciem spółek celowych i aktywów Grupy BUMA, może napotkać istotne przeszkody.

Drugim projektem o kluczowym znaczeniu dla realizacji strategii rozwoju biznesu i związanych z nią celów jest platforma logistyczna Polish Logistics.

Strategicznym zamiarem Spółki jest intensywny rozwój strategicznego partnerstwa z IO Asset Management, brytyjskim podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu portfelami nieruchomości logistycznych (magazynowych), z którym w oparciu umowy o charakterze inwestycyjnym i wspólniczym, utworzono platformę Polish Logistics do inwestowania na polskim rynku nieruchomości magazynowych. Jego kluczowym elementem jest utworzona w jurysdykcji brytyjskiej struktura inwestycyjna z Grupą Grosvenor, jako wiodącym inwestorem.

W styczniu 2020 roku w ramach realizacji strategicznego partnerstwa z IO Asset Management Spółka z Grupy Kapitałowej, podpisała ze spółką z Grupy Grosvenor umowy regulujące zasady współpracy przy tworzeniu i zarządzaniu wehikułami inwestycyjnymi na rynku nieruchomości logistycznych. Jest to niezwykle istotny krok w zakresie budowy platformy logistycznej i realizacji strategii Grupy.

Grosvenor Group jest jednym z największych prywatnych inwestorów na światowym rynku nieruchomości, działającym w 60 krajach, w Afryce, Australii, Europie oraz Ameryce Północnej i Południowej. Zarządza aktywami o wartości przekraczającej 12 mld funtów brytyjskich. W obszarze zainteresowania Grupy są wszystkie klasy aktywów nieruchomościowych, a w portfelu znajdują się m.in. prestiżowe nieruchomości w najbardziej luksusowych dzielnicach Londynu: Mayfair i Belgravia.



Pierwsza inwestycja została sfinalizowana w czerwcu br. Pomimo niesprzyjających okoliczności związanych z pandemią COVID-19 trwają intensywne prace nad investment pipeline, które w okresie 9 – 18 miesięcy mają doprowadzić do skokowego wzrostu wartości brutto aktywów (GAV) całej platformy zarządzanych przez spółkę REINO IO Logistics Sp. z o.o., w której większościowy udział posiada REINO Partners Sp. z o.o.

Pozyskanie do strategicznej współpracy tak doświadczonego i renomowanego inwestora, pozwoli na istotne zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w odniesieniu do składu i wartości aktywów zarządzanych wehikułów inwestycyjnych, istotne zwiększenie skali działalności REINO IO Logistics Sp. z o.o., co znajdzie swoje odzwierciedlenie również w osiągniętych wynikach finansowych, a także przyczyni się do pozyskiwania kolejnych inwestorów do funduszy i projektów inwestycyjnych tworzonych i zarządzanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej REINO Capital, w zakresie wykraczającym poza rynek logistyczny.

Grupa będzie kontynuowała realizację strategii zgodnie z przyjętymi założeniami. Aktualna sytuacja rynkowa może być okazją do poszerzenia możliwości prowadzących do zrealizowania celów strategicznych, także we współpracy z innymi partnerami, podobnie jak w przypadku równoległe prowadzonego projektu platformy inwestycyjnej na rynku magazynowym.

Powyższe plany, stopień zaangażowania zarówno po stronie spółki jak i partnerów strategicznych poparty zaawansowanym stanem rozmów i dużym prawdopodobieństwem finalizacji działań zgodnie z założonymi harmonogramami, pozwalają Zarządowi przyjąć założenie o kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na przyjęcie takiego założenia wpływa również z sukcesem rozwijana współpraca z inwestorami w obszarze logistycznym. Zgodnie z analizami rynkowymi ten obszar będzie podlegał intensywnemu rozwojowi, na co pozytywny wpływ miał również wybuch pandemii spowodowanej przez COVID-19 i przemodelowanie przez przedsiębiorstwa modelu obsługi klientów oraz rozwoju e-commerce. Dla Grupy wejście w ten obszar stanowi świetne uzupełnienie dotychczas obsługiwanych klas aktywów objętych usługami asset management (tj. nieruchomości biurowych) jednocześnie znacznie obniżając ryzyko koncentracji na przychodach pozyskiwanych z tego, jedyne obsługiwane dotychczas obszaru.

Kompetencje oraz doświadczenie Grupy Kapitałowej postrzegane są przez zdecydowaną większość potencjalnych inwestorów i partnerów jako pożądane w przedsięwzięciach realizowanych na polskim rynku nieruchomości komercyjnych. Ma to kluczowe znaczenie dla działań i wyników Grupy w średnim i długim okresie.

FINANSOWANIE ROZWOJU

Istotnym dla dalszej działalności Spółki dominującą będzie pozyskanie środków na:

- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu, w szczególności nabycie udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA,
- sfinansowanie koinwestycji z podmiotami trzecimi w wehikuły nabywające aktywa (spółki celowe) zarządzane przez REINO Partners lub REINO IO Logistics Sp. o.o.,
- finansowanie bieżącej działalności spółki holdingowej.

Zapotrzebowanie na kapitał związany z celami, o których mowa powyżej szacowane jest na łącznym poziomie 15 – 20 mln EUR.

Zarząd Spółki dominującej zamierza pozyskać środki na realizację celów strategicznych poprzez podwyższenie kapitału w ramach kapitału docelowego oraz emisję obligacji w ramach uchwalonego programu emisji obligacji o wartości do 10 mln EUR. 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 tys. zł.

Poza wymienionymi powyżej źródłami kapitału, Spółka może pozyskiwać finansowanie dłużne z przeznaczeniem na planowane działania inwestycyjne oraz kapitał konieczny do prowadzenia działalności operacyjnej, w formie pożyczek, które szczególnie w przypadku umów długoterminowych, stanowią wygodną alternatywę dla obligacji.

W przypadku, gdy środki z powyżej wskazanych źródeł okażą się niewystarczające, Spółka zamierza przeprowadzić dodatkową emisję akcji w liczbie wykraczającej poza kapitał docelowy.



17. OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Grupa narażona jest na ryzyka finansowe oraz ryzyka rynkowe związane z działalnością operacyjną. Poniżej wskazano najistotniejsze z ryzyk jakie obecnie identyfikuje Grupa. Zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w I półroczu roku obrotowego 2020 lub których wpływ jest możliwy w następnych latach obrotowych zostały przedstawione w pkt. 16 Sprawozdania.

RYZIKO REALIZACJI STRATEGII ROZWOJU BIZNESU

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, która zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury o spółki o charakterze usługowym, uzupełniających kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa. Efektywność działalności tego typu podmiotów jest silnie skorelowana z jej skalą. Strategicznym celem jest istotny wzrost wartości aktywów zarządzanych przez podmioty zależne Spółki dominującej, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.

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

W przypadku niezrealizowania się scenariusza rozwoju Grupy poprzez sfinalizowanie nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA, realizacja założonej strategii, w części odnoszącej się do rozbudowy Grupy o spółki uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners Sp. z o.o., może zostać istotnie zagrożona.

Dodatkowo, niezrealizowanie się scenariusza istotnego wzrostu zarządzanych aktywów, zarówno w odniesieniu do portfela aktywów Grupy BUMA nabywanego przez podmiot trzeci, jak i kolejnych transakcji w ramach platformy Polish Logistics, może oznaczać niezrealizowanie planowanych celów w zakresie przychodów i dywidend. W skrajnie niekorzystnym scenariuszu, w szczególności w przypadku istotnego pogorszenia ogólnej sytuacji w związku z pandemią COVID-19, może pojawić się ryzyko kontynuacji działalności.

W powyższym kontekście należy wyraźnie zaznaczyć, że aktualna ocena zaawansowania realizowanych transakcji, w tym nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA w modelu alternatywnym do pierwotnego, pozwala pozytywnie postrzegać realizowane projekty i szanse na ich sfinalizowanie.

Z punktu widzenia ryzyka kontynuacji działalności, kluczowa jest dywersyfikacja, w ramach której równolegle prowadzone są dwa duże projekty. Ich celem jest skokowy wzrost wartości zarządzanych aktywów, jeden na rynku nieruchomości biurowych, drugi na rynku nieruchomości magazynowych. Każdy z tych projektów prowadzony jest z innymi inwestorami wiodącymi oraz innym partnerami, z oczywistych względów dotyczy innych aktywów.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD HOLDINGU

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



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

Wymienione i powiązane czynniki ryzyka mogą prowadzić do nałożenia na podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sankcji administracyjnej w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązujących przepisów prawa, okresowej lub trwałej utraty możliwości prowadzenia działalności przez dany podmiot, w szczególności w przypadku nieuzyskania, ograniczenia lub cofnięcia formalnej zgody na prowadzenie działalności podlegającej licencjonowaniu, uznaniu dotychczas wykonywanej działalności za spełniającej warunki do uzyskania licencji, a także istotnego spadku zakresu lub skali działalności biznesowej, rozumianej w szczególności jako wartość aktywów wehikułów inwestycyjnych dla których podmiot wchodzący w skład holdingu pełni rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi.

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE SPÓŁKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD HOLDINGU I STANOWIĄCYMI INWESTYCJĘ KAPITAŁOWĄ SPÓŁKI

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

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z POZYSKIWIANIEM I OBSŁUGĄ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne warunki takiego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z obligacji, umów kredytowych lub pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na zakres i harmonogram realizacji strategii inwestycyjnej,



działalność i wyniki Spółki lub poszczególnych podmiotów wchodzących w skład holdingu, a w szczególności na możliwość nabycia nowych celów inwestycyjnych, a także konieczność przedwczesnego wyjścia z niektórych projektów na warunkach gorszych od zakładanych w momencie dokonywania inwestycji.

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

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca będzie korzystała z finansowania dłużnego w sposób zapewniający odpowiednią równowagę pomiędzy kapitałem własnym a kapitałem obcym, w szczególności poprzez każdorazowe korzystanie z finansowania zewnętrznego wyłącznie w zakresie i na warunkach, które z punktu widzenia planów finansowych, tworzonych z dochowaniem należytej staranności i zgodnie z jak najlepszą wiedzą, zapewniają odpowiedni margines bezpieczeństwa, zarówno z punktu widzenia czynników ryzyka związanych zarówno ze źródłami spłaty, jak i kosztem obsługi zadłużenia. Dodatkowo Spółka dominująca będzie dążyła do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Spółce dominującej i poszczególnym podmiotom wchodzącym w skład holdingu odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

RYZYKO WYCENY AKTYWÓW WEDŁUG WARTOŚCI GODZIWEJ

Zgodnie z przepisami, wniesienie do Spółki dominującej pakietów większościowych udziałów REINO Partners i akcji RDPSA, w zamian za akcje serii E i F nowych emisji, wiązało się z określeniem wartości godziwej aportów przez niezależnego biegłego rewidenta. W związku z powyższym, istotną pozycją bilansu Spółki dominującej w ujęciu skonsolidowanym będzie wartość firmy.

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

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

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

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

**RYZIKO OGRANICZONEJ KONTROLI NAD SPÓLKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓLZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI**

Intencją Spółki dominującej jest uczestniczenie w spółkach zależnych i stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki dominującej jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej kontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym dla nich znaczeniu. W przypadku posiadania pakietu mniejszościowego i w efekcie potencjalnych działań pozostałych akcjonariuszy/wspólników tych spółek zależnych, albo w wyniku realizacji przez nich postanowień umów zawartych z kluczowymi partnerami w projektach, kontrola ta może zostać ograniczona. Decyzje pozostałych wspólników, będących partnerami Grupy, dysponujących pakietem większościowym, mogą być odmienne od zamierzeń Spółki dominującej, a w rezultacie ograniczyć jej wpływ na podmiotów powiązanych, na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych na niezgodny ze strategią Grupy. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

RYZIKO UTRATY KONTROLI NAD SPÓLKAMI ZALEŻNYMI, WSPÓLZALEŻNYMI I STOWARZYSZONYMI

Intencją Spółki dominującej jest uczestniczenie w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki dominującej jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej kontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym znaczeniu dla spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. W przypadku obejmowania pakietu mniejszościowego i w efekcie potencjalnych działań pozostałych akcjonariuszy/wspólników spółek zależnych, kontrola ta może zostać ograniczona. Decyzje pozostałych wspólników, będących partnerami Spółki dominującej, dysponujących pakietem większościowym, mogą być odmienne od zamierzeń Spółki dominującej, a w rezultacie ograniczyć wpływ Spółki dominującej na działalność spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Zmiany treści statutu spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych oraz zawieranych przez spółki zależne, współzależne i stowarzyszone umów, mogą wpłynąć na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na niezgodny ze strategią Spółki dominującej. Ryzyka powyższe będą pojawiały się również w przypadkach, w których Spółka dominująca jest współnikiem większościowym, ale w spółce z osobami o kluczowym znaczeniu dla rozwoju biznesu w danym obszarze, w szczególności w danej klasie aktywów. W takiej sytuacji, nawet egzekwowanie praw większościowego właściciela może nie zapewnić wystarczającej ochrony interesów Spółki dominującej. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

RYZIKO NIESPRAWNOŚCI NADZORU WŁAŚCIELSKIEGO

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

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

RYZIKO UTRATY KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ

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

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

**RYZIKO NIEZREALIZOWANIA UMÓW W ZAKRESIE OSIĄGANÝCH STÓP ZWROTU Z INWESTYCJI**

Spółki z Grupy Kapitałowej zawierając umowy o zarządzanie lub doradztwo w zarządzaniu zasadniczo nie zobowiązują się do osiągnięcia określonych wyników oraz ograniczają odpowiedzialność zapisami umownymi. Niemniej jednak w przypadku szczególnych uwarunkowań związanych z wniesieniem aportów w ramach tzw. first closing do funduszu luksemburskiego oraz udziałem w transakcji spółki zależnej z Grupy, w wyniku ustaleń dokonanych z większościowym akcjonariuszem funduszu, Spółka dominująca zobowiązała się do zapewnienia partnerowi minimalnej stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości Malta House. W związku z powyższym, w przypadku nieosiągnięcia przez inwestora z Grupy RF CorVal, wpływów z inwestycji na poziomie określonym w przyjętym modelu biznesowym (określającym docelowy oczekiwany poziom stopy zwrotu, IRR), Spółka oraz spółka zależna – REINO Partners Sp. z o.o. będą zobowiązane do wyrównania Partnerowi różnicy pomiędzy założoną w modelu stopą zwrotu z inwestycji a stopą zwrotu faktycznie uzyskaną.

Dodatkowo, zasady dystrybucji dochodów z pierwszych dwóch inwestycji Funduszu, zapewniają pierwszeństwo w uzyskaniu oczekiwanej stopy zwrotu inwestorom innym niż Spółki z Grupy Kapitałowej. Zasady te będą obowiązywać do czasu rozliczenia wpływów ze sprzedaży nieruchomości Malta House.

Ponadto zaangażowanie Spółek z Grupy Kapitałowej w podmioty i struktury w obcych jurysdykcjach może powodować, wobec dynamicznie zmieniającego się otoczenia i interpretacji podatkowych, zmniejszenie efektywności inwestycji a tym samym obniżenie elementu przychodowego Spółek związanego ze zwrotem z inwestycji (promote, success fee). Aby ograniczyć to ryzyko Grupa Kapitałowa przykłada szczególną wagę do wyboru doświadczonych doradców i oceny wykorzystywanych struktur inwestycyjnych.

Ryzyko związane ze zmieniającymi się przepisami w ramach prawa podatkowego, a także ich interpretacją, dotyczy również spółek polskich, zarówno niezależnie, jak i w kontekście opodatkowania całej struktury inwestycyjnej z udziałem inwestorów zagranicznych oraz spółek w innych jurysdykcjach. Zmiany mogą skutkować obniżeniem dochodowości inwestycji dla inwestorów, a także sposób, w jaki inwestorzy zagraniczni postrzegają atrakcyjność polskiego rynku, co dodatkowo wpływa na ryzyko osiągnięcia celów w zakresie wielkości zarządzanych aktywów.

Istnieje zatem ryzyko nieosiągnięcia założonych wyników finansowych oraz istotne obniżenie przychodów czerpanych z tego rodzaju działalności na skutek mechanizmu rozliczania zysków. W celu minimalizowania tego ryzyka, Grupa, a w szczególności wchodząca w jej skład spółka REINO Partners – podmiot wyspecjalizowany w zarządzaniu aktywami nieruchomościowymi o charakterze biurowym, przy wykorzystaniu wiedzy, wieloletnich doświadczeń i zasobów ludzkich (udziałowców), będzie skoncentrowany na zapewnieniu jak najbardziej efektywnego zarządzania aktywami tworzonych wspólnie struktur inwestycyjnych.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Spółka przeprowadziła analizę wpływu pandemii na jej działalność oraz ryzyko dla Grupy z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, Grupa przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa mogą mieć wpływ na wynik finansowy Grupy za okres 2020 roku (oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres).

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, jak dotychczas Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. W okresie obowiązywania rygorystycznych ograniczeń, charakterystyka działalności pozwalała na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. Po złagodzeniu obostrzeń, z zastosowaniem wymaganych środków ostrożności, Grupa praktycznie powróciła do modelu pracy sprzed pandemii COVID-19.

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

W ocenie Zarządu, w związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia COVID-19 może wpłynąć na obniżenie skonsolidowanych zysków operacyjnych spółek celowych będących właścicielami nieruchomości na skutek redukcji/ czasowego zawieszenia opłat z tytułu najmu. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie ocenić wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

Warto zwrócić uwagę, że w portfelach aktywów należących do wehikułów z udziałem Grupy Kapitałowej, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej lub dla których spółki z Grupy Kapitałowej pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu, nie



znajdują się centra handlowe), które są obecnie najbardziej narażone na utratę przychodów. Żaden z tych wehikułów nie jest też w procesie nabywania takich nieruchomości.

W portfelach zarządzanych przez spółki z Grupy są i będą nieruchomości biurowe i logistyczne, których najemcy w przeważającej większości nie działają w branżach zagrożonych przez epidemię i związane z nią ograniczenia. Zarząd dostrzega wyższe niż zazwyczaj ryzyko pozyskania finansowania planowanych projektów inwestycyjnych, w szczególności przedsięwzięć deweloperskich.

Pandemia najprawdopodobniej nie wpłynie natomiast na opłaty za zarządzanie bądź doradztwo w zarządzaniu, co jest głównym źródłem przychodów spółki REINO Partners oraz pozostałych podmiotów powołanych do zarządzania aktywami w ramach realizacji strategii Spółki.

Poza opisanymi powyżej okolicznościami i zdarzeniami, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ pandemii może być istotny dla Grupy:

- opóźnienia w realizacji projektów i transakcji w czasie, względem ustalonego harmonogramu z powodu zmian w działalności i komunikacji z kontrahentami, przedłużonych terminów procedowania, wydłużonych terminów uzyskania zgód, pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania dłużnego lub wydłużony proces jego pozyskania na skutek zmian w sposobie działania banków i zmian w polityce udzielania kredytów, w szczególności na skutek zmian w ocenie ryzyka kredytowego związanych z pandemią,
- utrudnione pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych związane z ograniczeniami w przemieszczaniu się, ograniczeniami proceduralnymi oraz ogólną postawą wstrzymywania się z decyzjami inwestycyjnymi przez inwestorów i zmianą w zakresie oczekiwań co do stopy zwrotu i/lub ryzyka inwestycyjnego,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania niektórych umów najmu, w szczególności w krótkim okresie.

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk, w szczególności, by umożliwić:

- realizację rozpoczętych procesów inwestycyjnych o strategicznym znaczeniu, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy BUMA oraz kolejnych transakcji w ramach platformy logistycznej,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej spółek Grupy Kapitałowej z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- utrzymanie płynności Grupy w obliczu zawirowań spowodowanych pandemią COVID-19.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów, w tym nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA w modelu alternatywnym, przebiega bez większych zakłóceń. Zauważalne są jedynie opóźnienia proceduralne po stronie instytucji oraz banków, co spowodowane jest koniecznością reorganizacji pracy.

Panująca na rynkach finansowych niepewność powoduje, że Zarząd przyjmuje obecnie z dużym prawdopodobieństwem możliwość opóźnienia procesu pozyskiwania kapitału. W obecnych okolicznościach ryzyko związane z niepozyskaniem kapitału jest większe niż przed wybuchem pandemii COVID-19.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, a także wycofania się z transakcji objętych kolejnymi listami intencyjnymi.

Powyzsza ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym ocena skutków i wpływu pandemii na wyniki roku obrotowego 2020 będzie możliwa po zakończeniu roku obrotowego. Obecnie są one niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.

Warszawa, 29 września 2020 r.

Radostaw Świątkowski

Prezes Zarządu



O Ś W I A D C Z E N I E

ZARZĄDU W SPRAWIE ZGODNOŚCI PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO REINO CAPITAL S.A. I SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL S.A.

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz półroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz REINO Capital S.A.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, 29 września 2020 r.

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu