



# **Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

## **Grupy REINO Capital**

ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

zawierające

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital SA**

ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

---

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



**SPIS TREŚCI**

- A. WYBRANE DANE FINANSOWE - str. 5**
- B. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY – str. 7**
- C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA – str. 12**
- D. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 18**
- E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 36**
- F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA - str. 43**


**A. WYBRANE DANE FINANSOWE**
**Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF**

| POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | w tys. zł         |                   | w tys. EUR        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 1.01–31.03.2019   | 1.01–31.03.2018   | 1.01–31.03.2019   | 1.01–31.03.2018   |
| Przychody netto ze sprzedaży   | 638               | 0                 | 148               | 0                 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej   | -662              | -14               | -154              | -3                |
| Zysk (strata) brutto   | -472              | -2                | -110              | 0                 |
| Podatek dochodowy  | -3                | 0                 | -1                | 0                 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                                 | -496              | -14               | -115              | -3                |
| Zysk netto z działalności zaniechanej  | 26                | 7                 | 6                 | 2                 |
| Zysk (strata) netto  | -470              | -7                | -109              | -2                |
| Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej                          | -306              | -7                | -71               | -2                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                             | -421              | 36                | -98               | 9                 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                           | 143               | 0                 | 33                | 0                 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                              | -78               | -34               | -18               | -8                |
| Przepływy pieniężne netto razem  | -356              | 2                 | -83               | 0                 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)                                    | -0,0121           | -0,0002           | -0,0029           | 0,0000            |
| <b>POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>                                | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Aktywa trwałe  | 61 606            | 59 924            | 14 323            | 13 936            |
| Wartość firmy  | 48 401            | 48 401            | 11 253            | 11 256            |
| Zobowiązania długoterminowe  | 1 551             | 253               | 361               | 59                |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 943               | 943               | 219               | 219               |
| Kapitał własny   | 59 434            | 59 858            | 13 818            | 13 920            |
| Kapitał podstawowy   | 31 077            | 31 077            | 7 225             | 7 227             |
| Liczba akcji w szt.  | 38 846 800        | 38 846 800        | 38 846 800        | 38 846 800        |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)                                       | 1,53              | 1,54              | 0,36              | 0,36              |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

| POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | w tys. zł         |                   | w tys. EUR        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 1.01–31.03.2019   | 1.01–31.03.2018   | 1.01–31.03.2019   | 1.01–31.03.2018   |
| Przychody netto ze sprzedaży   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej   | -104              | -14               | -24               | -3                |
| Zysk (strata) brutto   | -107              | -14               | -25               | -3                |
| Podatek dochodowy  | -3                | 0                 | -1                | 0                 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                                 | -104              | -14               | -24               | -3                |
| Zysk (strata) netto  | -104              | -14               | -24               | -3                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                             | -117              | 0,2               | -27               | 0                 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                           | 89                | 0                 | 21                | 0                 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                              | 132               | 0                 | 31                | 0                 |
| Przepływy pieniężne netto razem  | 105               | 0,2               | 24                | 0                 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)                                    | -0,0027           | -0,0068           | -0,0006           | -0,0014           |
| <b>POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>                                | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Aktywa trwałe  | 60 515            | 60 461            | 14 069            | 14 061            |
| Zobowiązania długoterminowe  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 420               | 321               | 98                | 75                |
| Kapitał własny   | 59 994            | 60 098            | 13 948            | 13 976            |
| Kapitał podstawowy   | 31 077            | 31 077            | 7 225             | 7 227             |
| Liczba akcji w szt.  | 38 846 800        | 38 846 800        | 38 846 800        | 38 846 800        |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)                                       | 1,54              | 1,55              | 0,36              | 0,36              |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |

| Kurs EUR/PLN  | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 30.03.2018 |
|---|------------|------------|------------|
| - dla danych bilansowych  | 4,3013     | 4,3000     | 4,2085     |
| - dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych | 4,2978     | 4,2669     | 4,1784     |

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

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



## B. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY

### I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Spółka nie posiada oddziałów.

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

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

### II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### III. OKRESY PREZENTOWANE

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

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

### IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.03.2019 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

#### ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 marca 2019 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2019 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

#### RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 marca 2019 r. oraz sporządzenia raportu za I kwartał 2019 r. wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

**V. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ****STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL SA NA DZIEŃ 31.03.2019 ROKU**

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

Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na:

- 781 250 akcji na okaziciela serii A,
- 150 000 akcji na okaziciela serii B,
- 100 000 akcji na okaziciela serii C,
- 1 031 250 akcji na okaziciela serii D,
- 25 808 300 akcji na okaziciela serii E,
- 10 976 000 akcji na okaziciela serii F.

Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 38 846 800 głosów.

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

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

Spółka dominującej nie nabywała w okresie sprawozdawczym akcji i udziałów własnych.

**STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2019 R.**

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31 marca 2019 r.

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

| Akcjonariusz                                      | Liczba akcji i głosów na WZ Spółki | Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki |
|---|------------------------------------|---|
| Radosław Świątkowski                              | 11 621 750                         | 29,92%  |
| Dorota Latkowska-Diniejkó                         | 11 621 750                         | 29,92%  |
| Justyna Tinc                                      | 2 564 800                          | 6,60%   |
| Andrzej Kurasik                                   | 5 600 000                          | 14,42%  |
| Mariusz Bogacz                                    | 2 368 000                          | 6,10%   |
| <b>Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%</b> | <b>33 776 300</b>                  | <b>86,95%</b>                                       |
| <b>Pozostali</b>                                  | <b>5 070 500</b>                   | <b>13,05%</b>                                       |
| <b>Łącznie</b>                                    | <b>38 846 800</b>                  | <b>100,00%</b>                                      |

**Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie I kwartału 2019 r.**

Zgodnie z najlepszą wiedzą spółki w okresie I kwartału 2019 r i do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie doszło do zmian w strukturze akcjonariatu.



## VI. PODMIOTY POWIĄZANE

### SPÓŁKI ZALEŻNE

Jednostki wchodzące w skład Grupy i podlegające konsolidacji

| Nazwa podmiotu                          | Pozycja spółki w grupie | Kapitał zakładowy | Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym spółki |
|---|-------------------------|-------------------|---|
| <b>REINO Capital SA</b>                 | podmiot dominujący      | 31 077 440,00 zł  |   |
| <b>REINO Partners Sp. z o.o.</b>        | spółka zależna          | 128 700,00 zł     | 50,04%  |
| <b>REINO Dywidenda Plus SA</b>          | spółka zależna          | 1 715 000,00 zł   | 100%  |
| <b>RD WRC Sp. z o.o.</b>                | spółka zależna          | 100 000,00 zł     | 100%  |
| <b>REINO Capital Management S.a.r.l</b> | spółka zależna          | 12 000,00 euro    | 100%  |

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

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

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

**REINO Capital Management S.a.r.l.** w dniu 13.02.2019 r. doszło do utworzenia Spółki REINO Capital Management S.à r.l, (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółka zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, z siedzibą 2, Place de Strasbourg L-2562 Luxembourg, zarejestrowaną w R.C.S. Luxembourg: B 232788

### SPÓŁKI STOWARZYSZONE RDPSA

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

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

Spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Malta House:

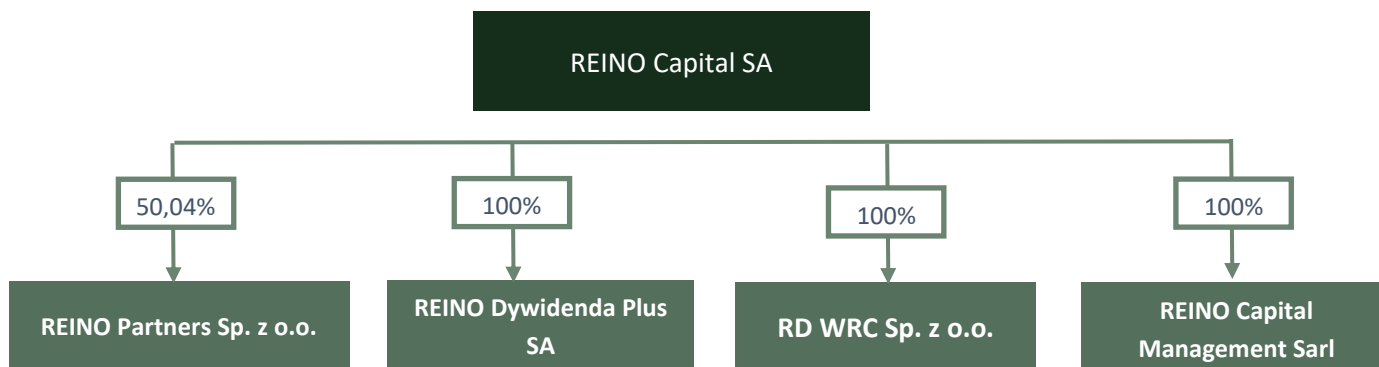
- RD2 Investment S.à r.l., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada bezpośrednio 30,00% udziałów,
- RD2 Investment S.à r.l. S.C.Sp., z siedzibą w Luksemburgu, w której RDPSA posiada łącznie 15,00% udziału kapitałowego, co uprawnia do wykonywania 15,15% ogólnej liczby głosów, z czego udział w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



Spółki stowarzyszone wchodzące w skład struktury inwestycyjnej Alchemia:

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

## VII. GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ NA DZIEŃ 31 MARCA 2019 R.



### PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Nowa strategia, w której Spółka dominująca pełni rolę spółki holdingowej, została ogłoszona w dniu 30 listopada 2018 r., w związku z nabyciem 50,04% udziałów spółki REINO Partners Sp. z o.o. oraz 100% akcji spółki REINO Dywidenda Plus SA.

Działalność holdingów finansowych, jako działalność przeważająca Spółki dominującej została ujawniona w rejestrze przedsiębiorców w dniu 31 grudnia 2018 r., na podstawie nowego tekstu statutu przyjętego w dniu 30 października 2018 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Zgodnie z nową strategią, Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego 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 może również pełnić rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy.



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

### ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

| Wyszczególnienie  | 01.01 - 31.03.2019 | 01.01 - 31.03.2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>   | 638 100            | 0                  |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>  | <b>1 372 426</b>   | <b>14 067</b>      |
| Amortyzacja   | 116 699            | 446                |
| Zużycie materiałów i energii  | 35 289             | 0                  |
| Usługi obce   | 758 550            | 1 446              |
| Podatki i opłaty  | 34 890             | 665                |
| Wynagrodzenia   | 331 267            | 9 900              |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                      | 63 515             | 1 610              |
| Pozostałe koszty rodzajowe  | 32 216             | 0                  |
| <b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>   | <b>-734 326</b>    | <b>-14 067</b>     |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 72 252             | 0                  |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 0                  | 0                  |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>                                | <b>-662 074</b>    | <b>-14 067</b>     |
| Przychody finansowe   | 176 179            | 0                  |
| Koszty finansowe  | 12 264             | 0                  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                       | <b>-498 160</b>    | <b>-14 067</b>     |
| Podatek dochodowy   | -2 864             | 0                  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                         | <b>-495 296</b>    | <b>-14 067</b>     |
| <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>                                 | <b>25 997</b>      | <b>6 595</b>       |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>-469 300</b>    | <b>-7 472</b>      |
| <b>Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej</b>                  | <b>-305 611</b>    | <b>-7 472</b>      |
| <b>Udział w wyniku spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b> | <b>-163 689</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>                                | <b>-0,0121</b>     | <b>-0,0036</b>     |
| Podstawowy za okres obrotowy  | -0,0121            | -0,0036            |
| Rozwodniony za okres obrotowy   | -0,0121            | -0,0036            |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>   | <b>-0,0128</b>     | <b>-0,0068</b>     |
| Podstawowy za okres obrotowy  | -0,0128            | -0,0068            |
| Rozwodniony za okres obrotowy   | -0,0128            | -0,0068            |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>     | <b>0,0007</b>      | <b>0,0032</b>      |

### ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Wyszczególnienie   | 01.01 - 31.03.2019 | 01.01 - 31.03.2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>-305 611</b>    | <b>-7 472</b>      |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                                      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Udział w wyniku spółek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | -163 689           | 0                  |
| <b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>      | <b>-469 300</b>    | <b>-7 472</b>      |

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA  | Nota      | 31.03.2019        | 31.12.2018        | 31.03.2018       |
|---|-----------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>  |           | <b>61 605 656</b> | <b>59 923 689</b> | <b>42 089</b>    |
| Aktywa niematerialne  | 3         | 0                 | 0                 | 0                |
| Wartość firmy   | 4         | 48 401 183        | 48 401 183        | 0                |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 1         | 279 033           | 277 897           | 26 702           |
| Należności długoterminowe   |           | 329 564           | 329 683           | 0                |
| Inwestycje długoterminowe   | 5         | 10 908 783        | 10 914 926        | 0                |
| Prawo do użytkowania aktywów  |           | 1 687 093         | 0                 | 0                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego                     |           | 0                 | 0                 | 15 387           |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |           | <b>6 084 340</b>  | <b>6 877 885</b>  | <b>4 367 542</b> |
| Zaliczki na dostawy   |           | 1 825             | 1 825             | 0                |
| Należności krótkoterminowe  | 6         | 838 020           | 1 300 775         | 57 730           |
| Inwestycje krótkoterminowe  | 7         | 849 220           | 1 161 433         | 4 105            |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                          |           | 95 275            | 113 852           | 5 706            |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży                             | 2         | 4 300 000         | 4 300 000         | 4 300 000        |
| <b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>                         |           | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Akcje własne</b>   |           | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   |           | <b>67 689 996</b> | <b>66 801 574</b> | <b>4 409 631</b> |
| PASYWA  | Nota      | 31.03.2019        | 31.12.2018        | 31.03.2018       |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>8</b>  | <b>59 428 779</b> | <b>59 858 602</b> | <b>-36 875</b>   |
| Kapitał zakładowy   |           | 31 077 440        | 31 077 440        | 1 650 000        |
| Kapitały zapasowy   |           | 34 500 084        | 34 500 084        | 4 573 274        |
| Różnice kursowe z przeliczenia wartości jednostek podporządkowanych |           | -216              | 0                 | 0                |
| Pozostałe kapitały rezerwowe  |           | 0                 | 0                 | 0                |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych                                       |           | -5 679 230        | -5 603 162        | -6 252 676       |
| Zysk (strata) netto   |           | -469 299          | -115 760          | -7 473           |
| <b>Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli</b>                 |           | <b>941 568</b>    | <b>981 260</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania</b>                       |           | <b>576 850</b>    | <b>569 275</b>    | <b>31 700</b>    |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                    | 12        | 576 850           | 569 275           | 0                |
| Pozostałe rezerwy   |           | 0                 | 0                 | 31 700           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                  |           | <b>1 550 821</b>  | <b>253 176</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                 | <b>9</b>  | <b>943 135</b>    | <b>943 239</b>    | <b>320 929</b>   |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                            |           | 0                 | 55 351            | 0                |
| - z tytułu dostaw i usług   |           | 0                 | 55 351            | 0                |
| - inne  |           | 0                 | 0                 | 0                |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                            |           | 553 806           | 887 888           | 320 929          |
| - z tytułu dostaw i usług   |           | 282 088           | 381 089           | 203 465          |
| - z tytułu podatków, ceł, ub. Społ. i zdr. oraz innych              |           | 202 450           | 438 562           | 0                |
| - wynagrodzeń   |           | 41 516            | 39 837            | 0                |
| - inne  |           | 27 752            | 28 400            | 117 464          |
| Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów                   |           | 389 329           | 0                 | 0                |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                   | <b>14</b> | <b>251 208</b>    | <b>152 055</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Zobowiązania bezp.zw. z aktywami klas. do sprzedaży</b>          | <b>11</b> | <b>3 997 635</b>  | <b>4 043 967</b>  | <b>4 093 877</b> |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   |           | <b>67 689 996</b> | <b>66 801 574</b> | <b>4 409 631</b> |

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

| Wyszczególnienie                               | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Pozostałe kapitały | Różnice kursowe z przeliczenia | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Razem kapitał własny |
|--|-------------------|--|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------|
| <b>Na dzień 31.03.2019 r.</b>                  |                   |  |                    |                                |                               |                                  |  |   |                      |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019</b> | <b>31 077 440</b> | <b>34 500 084</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 718 922</b>             | <b>0</b>                         | <b>59 858 603</b>                                  | <b>981 260</b>                          | <b>60 839 863</b>    |
| Korekty  | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>             | <b>31 077 440</b> | <b>34 500 084</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 718 922</b>             | <b>0</b>                         | <b>59 858 603</b>                                  | <b>981 260</b>                          | <b>60 839 863</b>    |
| Objęcie kontroli nad spółką zależną            | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| Niepodzielony zysk/Niepokryta strata netto     | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| Aktualizacja wyceny                            | 0                 | 0  | 0                  | -217                           | 0                             | 0                                | -217   | 0                                       | -217                 |
| Zysk/(strata) bieżącego okresu                 | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | -305 611                         | -305 611   | -163 689                                | -469 299             |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2019</b>   | <b>31 077 440</b> | <b>34 500 084</b>  | <b>0</b>           | <b>-217</b>                    | <b>-5 718 922</b>             | <b>-305 611</b>                  | <b>59 552 775</b>                                  | <b>817 571</b>                          | <b>60 370 347</b>    |

| Wyszczególnienie                               | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Pozostałe kapitały | Różnice kursowe z przeliczenia | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Razem kapitał własny |
|--|-------------------|--|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------|
| <b>Na dzień 31.12.2018 r.</b>                  |                   |  |                    |                                |                               |                                  |  |   |                      |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018</b> | <b>1 650 000</b>  | <b>4 573 274</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 629 186</b>             | <b>-623 490</b>                  | <b>-29 402</b>                                     | <b>0</b>                                | <b>-29 402</b>       |
| Korekty  | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>             | <b>-305 611</b>   | <b>59 552 775</b>  | <b>817 571</b>     | <b>60 370 347</b>              | <b>-305 611</b>               | <b>59 552 775</b>                | <b>817 571</b>                                     | <b>60 370 347</b>                       | <b>-305 611</b>      |
| Objęcie kontroli nad spółką zależną            | 29 427 440        | 30 924 810   | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 60 352 250   | 941 568                                 | 61 293 819           |
| Niepodzielony zysk/Niepokryta strata netto     | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | -623 490                      | 623 490                          | 0  | 0                                       | 0                    |
| Korekty wyniku lat poprzednich                 | 0                 | -998 000   | 0                  | 0                              | 649 515                       | 0                                | -348 485   | 0                                       | -348 485             |
| Zysk/(strata) bieżącego okresu                 | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | -115 760                         | -115 760   | 39 692                                  | -76 068              |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018</b> | <b>31 077 440</b> | <b>34 500 084</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 603 162</b>             | <b>-115 760</b>                  | <b>59 858 603</b>                                  | <b>981 260</b>                          | <b>60 839 863</b>    |

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

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



| Wyszczególnienie                               | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Pozostałe kapitały | Różnice kursowe z przeliczenia | Niepodzielony wynik finansowy | Wynik finansowy bieżącego okresu | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Razem kapitał własny |
|--|-------------------|--|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------|
| <b>Na dzień 31.03.2018 r.</b>                  |                   |  |                    |                                |                               |                                  |  |   |                      |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018</b> | <b>1 650 000</b>  | <b>4 573 274</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 629 186</b>             | <b>-623 490</b>                  | <b>-29 402</b>                                     | <b>0</b>                                | <b>-29 402</b>       |
| Korekty  | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>             | <b>1 650 000</b>  | <b>4 573 274</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 629 186</b>             | <b>-623 490</b>                  | <b>-29 402</b>                                     | <b>0</b>                                | <b>-29 402</b>       |
| Objęcie kontroli nad spółką zależną            | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| Niepodzielony zysk/Niepokryta strata netto     | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| Korekty wyniku lat poprzednich                 | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | 0                                | 0  | 0                                       | 0                    |
| Zysk/(strata) bieżącego okresu                 | 0                 | 0  | 0                  | 0                              | 0                             | -7 473                           | -7 473   | 0                                       | -7 473               |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2018</b>   | <b>1 650 000</b>  | <b>4 573 274</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>                       | <b>-5 629 186</b>             | <b>-630 963</b>                  | <b>-36 875</b>                                     | <b>0</b>                                | <b>-36 875</b>       |


**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

| Wyszczególnienie  | 01.01 -31.03.2019 | 01.01 -31.03.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>   |                   |                   |
| Zysk (strata) brutto  | -466 145          | -7 473            |
| Korekty razem   | 45 177            | 43 020            |
| Amortyzacja   | 20 664            | 51 421            |
| Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych   | 20 021            | 0                 |
| Odsetki i udziały w zyskach   | -140 034          | 0                 |
| Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej  | 0                 | 0                 |
| Zmiana stanu rezerw   | 50 392            | 0                 |
| Zmiana stanu należności   | 479 971           | -41 502           |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)                                     | -423 022          | 61 473            |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | 67 337            | 0                 |
| Podatek dochodowy   | -30 127           | 0                 |
| Inne korekty  | -25               | -28 372           |
| <b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>-420 968</b>   | <b>35 547</b>     |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>   |                   |                   |
| <b>Wpływy</b>   | <b>164 591</b>    | <b>0</b>          |
| Zbycie wartości niematerialnych   | 0                 | 0                 |
| Inne wpływy inwestycyjne  | 164 591           | 0                 |
| <b>Wydatki</b>  | <b>21 800</b>     | <b>0</b>          |
| Nabycie wartości niematerialnych  | 21 800            | 0                 |
| Inne wydatki inwestycyjne   | 0                 | 0                 |
| Na aktywa finansowe, w tym:   | 0                 | 0                 |
| w jednostkach powiązanych   | 0                 | 0                 |
| <b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>142 791</b>    | <b>0</b>          |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>  |                   |                   |
| <b>Wpływy</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0                 | 0                 |
| Kredyty i pożyczki  | 0                 | 0                 |
| <b>Wydatki</b>  | <b>78 000</b>     | <b>33 928</b>     |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych   | 0                 | 0                 |
| Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli  | 0                 | 0                 |
| Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                    | 0                 | 0                 |
| Spłaty kredytów i pożyczek  | 60 000            | 11 326            |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   | 0                 | 0                 |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych  | 0                 | 0                 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | 0                 | 0                 |
| Odsetki   | 18 000            | 22 602            |
| Inne wydatki finansowe  | 0                 | 0                 |
| <b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>   | <b>-78 000</b>    | <b>-33 928</b>    |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)</b>   | <b>-355 986</b>   | <b>1 619</b>      |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>  | <b>-358 713</b>   | <b>1 619</b>      |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | -2 728            | 0                 |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>   | <b>1 161 433</b>  | <b>2 485</b>      |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>   | <b>802 720</b>    | <b>4 104</b>      |



## **D. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 01-03.2019 Grupa Kapitałowa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów oraz nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku. W 2019 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

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

#### **MSSF 16 Leasing**

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

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

Nowy standard MSSF 16 „Leasing” likwiduje pojęcie leasingu operacyjnego i w konsekwencji powoduje rozpoznanie nowego składnika aktywów (prawa do użytkowania środka będącego przedmiotem leasingu) oraz nowych zobowiązań związanych z dokonywaniem płatności z tytułu leasingu. Grupa przeanalizowała wszystkie kontrakty, które mogły posiadać charakter leasingu (a dotychczas nie były traktowane jako umowy leasingowe) i po dokonanej analizie zidentyfikowano jedną umowę spełniającą kryteria standardu. Umowa została podpisana w 2018 roku przez Spółkę REINO Partners Sp.z o.o. na okres pięciu lat i obowiązuje od sierpnia 2018 roku. Dotyczy najmu pomieszczeń biurowych oraz parkingowych. Z umowy wydzielono elementy leasingowe (czynsz najmu) oraz elementy nie leasingowe (koszty opłat za media dostarczane do wynajmowanych obiektów).

#### **Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe na dzień 31.03.2019**

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

Zastosowanie od dnia 01.01.2019 MSSF 16 spowodowało poniższe zmiany w rachunku wyników w 1 kwartale 2019 roku:

- wzrost amortyzacji o kwotę 97.332 zł
- zmniejszenie kosztów usług obcych o kwotę 97.332 zł

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

- prawo do użytkowania aktywów – wzrost o 1.687.093 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów krótkoterminowe – wzrost o 389.329 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowe – wzrost o 1 297.764 zł

**II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2018 rok.

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

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

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

**III. ZASADY KONSOLIDACJI**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: RD WRC Sp. z o.o., REINO Partners Sp. z o.o., REINO Capital Management SARL, REINO Dywidenda Plus SA jej jednostki zależne.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

W przypadku gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu umożliwiają jej jednostronne kierowanie istotnymi działaniami tej jednostki oznacza to, że sprawuje ona nad nią władzę. W celu oceny czy Spółka ma wystarczającą władzę, powinna ona przeanalizować szczególności:

- wielkość pakietu praw głosu posiadanego przez Spółkę w porównaniu do wielkości pakietów głosów posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę , innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych,
- dodatkowe okoliczności, które mogą świadczyć że Spółka ma lub nie ma możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji.

**a) Jednostki zależne**

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę. Przejęcie się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejścia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejściem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień





przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

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

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

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

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

#### **c) Jednostki stowarzyszone**

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

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

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

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

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

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

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

### **IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI**

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

### **V. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW**

W Grupie Kapitałowej nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

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



## VII. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

### a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

### b) Transakcje i salda

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

## VIII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

### Profesjonalny osąd

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

### Niepewność szacunków

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

### Utrata wartości aktywów

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

### Wycena rezerw

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

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

### Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.



Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notce XV.

**Ujmowanie przychodów**

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

**Stawki amortyzacyjne**

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

**X. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW**

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.

**XI. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH**

**1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2019 - 31.03.2019 r.**

| Wyszczególnienie   | Budynki       | Maszyny i urządzenia | Pozostałe środki trwałe | Razem          |
|--|---------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2019 roku</b>  | <b>51 155</b> | <b>357 779</b>       | <b>230 380</b>          | <b>639 314</b> |
| Zwiększenia, z tytułu:                                   | 0             | 0                    | 21 800                  | 21800          |
| - nabycia środków trwałych                               | 0             | 0                    | 21 800                  | 21800          |
| Zmniejszenia, z tytułu:                                  | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| - likwidacji   | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2019 roku</b> | <b>51 155</b> | <b>357 779</b>       | <b>252 180</b>          | <b>661 114</b> |
| <b>Umorzenie na dzień 1.01.2019 roku</b>                 | <b>1 279</b>  | <b>317 817</b>       | <b>42 322</b>           | <b>361 418</b> |
| Zwiększenia, z tytułu:                                   | 1 279         | 9 155                | 10 230                  | 20 664         |
| - amortyzacji okresu                                     | 1 279         | 9 155                | 10 230                  | 20 664         |
| Zmniejszenia, z tytułu:                                  | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| - likwidacji   | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| <b>Umorzenie na dzień 31.03.2019 roku</b>                | <b>2 558</b>  | <b>326 972</b>       | <b>52 552</b>           | <b>382 082</b> |
| <b>Odpisy aktualizujące na 1.01.2019 roku</b>            | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                | <b>0</b>       |
| Zwiększenia, z tytułu:                                   | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| Zmniejszenia, z tytułu:                                  | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| - odwrócenie odpisów aktualizujących                     | 0             | 0                    | 0                       | 0              |
| <b>Odpisy aktualizujące na 31.03.2019 roku</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                | <b>0</b>       |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku</b>  | <b>49 876</b> | <b>39 962</b>        | <b>188 059</b>          | <b>277 897</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019 roku</b>  | <b>48 597</b> | <b>30 807</b>        | <b>199 628</b>          | <b>279 033</b> |

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

| Tytuł zobowiązania/ ograniczenia w dysponowaniu | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
|---|------------|------------|

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Stanowiące zabezpieczenie umów kredytowych | 4 300 000        | 4 300 000        |
| <b>Suma</b>                                | <b>4 300 000</b> | <b>4 300 000</b> |

Zabezpieczenie dotyczy nieruchomości biurowej w budynku „Thespian” we Wrocławiu, która stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej. Transakcja zbycia ma zostać sfinalizowana w 2019 roku. Saldo zobowiązania kredytowego na dzień 31.03.2019 r. wynosi 3 997 635 PLN i jest prezentowane w pozycji „Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami, klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”.

### 3. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2019-31.03.2019 r.

| Wyszczególnienie   | Oprogramowanie komputerowe | Inne     | Wartości niematerialne w budowie | Ogółem        |
|--|----------------------------|----------|----------------------------------|---------------|
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2019 roku</b> | <b>28 452</b>              | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>28 452</b> |
| Zwiększenia:   | 0                          | 0        | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia likwidacji                                  | 28 452                     | 0        | 0                                | 28 452        |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.03.2019 roku</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>      |
| <b>Umorzenie na dzień 01.01.2018 roku</b>                | <b>28 452</b>              | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>28 452</b> |
| Zwiększenia  | 0                          | 0        | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia likwidacji                                  | 28 452                     | 0        | 0                                | 28 452        |
| <b>Umorzenie na dzień 31.03.2019 roku</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>      |
| <b>Odpisy aktualizujące na 01.01.2019</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>      |
| Zwiększenia  | 0                          | 0        | 0                                | 0             |
| Zmniejszenia   | 0                          | 0        | 0                                | 0             |
| <b>Odpisy aktualizujące na 31.03.2019</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>      |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019</b>       | <b>0</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>      |

### 4. Zmiany wartości firmy za okres 01.01.2019-31.03.2019 r.

| Wyszczególnienie           | REINO Partners | REINO Dywidenda Plus | Razem      |
|----------------------------|----------------|----------------------|------------|
| Nabyte aktywa netto spółki | 943 076        | 11 007 992           | 11 951 068 |
| Cena nabycia               | 42 429 593     | 17 922 658           | 60 352 251 |
| Wartość firmy              | 41 486 517     | 6 914 666            | 48 401 183 |

### 5. Zmiany wartości inwestycji długoterminowych – za okres 01.01.2019-31.03.2019 r.

| Wyszczególnienie   | 31.03.2019       | 31.12.2018       |
|--|------------------|------------------|
| Udziały REINO Dywidenda 2 Sp. z o.o.                       | 304              | 304              |
| Udziały RD2 Investment SARL Luxembourg                     | 5 151            | 5 151            |
| Udziały RD3 Investment SARL Luxembourg                     | -15 207          | -15 207          |
| Udziały RD2 Investment SARL SCSP Luxembourg                | 1 024 846        | 1 024 846        |
| Udziały RD3 Investment SARL SCSP Luxembourg                | 2 751            | 2 751            |
| Udziały Projekt V Sp z o.o.                                | 9                | 9                |
| Udziały REINO Deweloperski FIZ                             | 25 000           | 25 000           |
| <b>Akcje/udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie</b> | <b>1 042 853</b> | <b>1 042 853</b> |

#### Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej i cen nabycia

| Wyszczególnienie                                    | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|
| Akcje/udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie | 1 042 853  | 0          |


**Pożyczki udzielone**

| Wyszczególnienie                       | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|------------|------------|
| RD2 Investment SARL SCSP Luxemburg EUR | 9 865 930  | 9 872 073  |

**6. Zmiana wartości szacunkowych należności**

| Wyszczególnienie                        | 31.03.2019     | 31.12.2018       |
|---|----------------|------------------|
| <b>Należności krótkoterminowe</b>       | <b>875 202</b> | <b>1 337 957</b> |
| Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia) | 37 182,05      | 37 182           |
| <b>Należności krótkoterminowe netto</b> | <b>838 020</b> | <b>1 300 775</b> |

**Struktura należności krótkoterminowych**

| Wyszczególnienie   | 31.03.2019     | 31.12.2018       |
|--|----------------|------------------|
| <b>Należności krótkoterminowe brutto, w tym:</b>                         | <b>875 202</b> | <b>1 337 957</b> |
| <b>Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych brutto</b> | <b>109 770</b> | <b>43 495</b>    |
| <b>Należności pozostałe brutto, w tym:</b>                               | <b>765 432</b> | <b>1 294 462</b> |
| Należności handlowe  | 709 538        | 1 238 157        |
| Należności z tytułu sprzedaży akcji                                      | 0              | 0                |
| Należności pozostałe   | 55 894         | 56 304           |
| <b>Odpis aktualizujący wartość należności, w tym:</b>                    | <b>37 182</b>  | <b>37 182</b>    |
| Odpis na należności handlowe   | 37 182         | 37 182           |
| Odpis na należności z tytułu sprzedaży akcji                             | 0              | 0                |
| <b>Należności krótkoterminowe netto</b>                                  | <b>838 020</b> | <b>1 300 775</b> |
| <b>Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych netto</b>  | <b>109 770</b> | <b>43 495</b>    |
| <b>Należności pozostałe netto, w tym:</b>                                | <b>728 250</b> | <b>1 257 280</b> |
| Należności handlowe  | 672 356        | 1 200 975        |
| Należności z tytułu sprzedaży akcji                                      | 0              | 0                |
| Należności pozostałe   | 55 894         | 56 304           |

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności**

| Wyszczególnienie   | 31.03.2019    | 31.12.2018         |
|--|---------------|--------------------|
| <b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek okresu.</b>   | <b>37 182</b> | <b>19 572 105</b>  |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>   | <b>0</b>      | <b>37 182</b>      |
| Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne                     | 0             | 37 182             |
| Zakwalifikowanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych | 0             | 0                  |
| Zwiększenie odpisów aktualizujących należności na sprzedaż akcji             | 0             | 0                  |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>  | <b>0</b>      | <b>-19 572 105</b> |
| Wykorzystanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych    | 0             | -19 572 105        |
| <b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec okresu.</b>     | <b>37 182</b> | <b>37 182</b>      |

**7. Struktura inwestycji krótkoterminowych**

| Wyszczególnienie                                | 31.03.2019     | 31.12.2018       |
|---|----------------|------------------|
| <b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach</b> | <b>802 720</b> | <b>1 161 433</b> |



## 8. Kapitały jednostki dominującej

| Wyszczególnienie              | 31.03.2019        | 31.12.2018        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitał zakładowy             | 31 077 440        | 31 077 440        |
| Kapitał zapasowy              | 34 500 084        | 34 500 084        |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | -216              | 0                 |
| Strata z lat poprzednich      | -5 679 230        | -5 603 162        |
| Zysk (strata) netto           | -469 299          | -76 068           |
| <b>Kapitał własny</b>         | <b>59 428 779</b> | <b>59 898 294</b> |

### Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 31.03.2019

| Seria/emisja<br>rodzaj akcji | Rodzaj<br>uprzywilejowania<br>akcji | Rodzaj<br>ograniczenia<br>praw do akcji | Liczba akcji      | Wartość<br>jednostkowa | Wartość serii/emisji<br>wg wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data<br>rejestracji |
|------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------|------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| Seria A                      | zwykłe                              | brak                                    | 781 250           | 0,80                   | 625 000   | gotówka                        | 08.03.2006          |
| Seria B                      | zwykłe                              | brak                                    | 150 000           | 0,80                   | 120 000   | gotówka                        | 12.09.2006          |
| Seria C                      | zwykłe                              | brak                                    | 100 000           | 0,80                   | 80 000  | gotówka                        | 30.08.2007          |
| Seria D                      | zwykłe                              | brak                                    | 1 031 250         | 0,80                   | 825 000   | gotówka                        | 23.07.2013          |
| Seria E                      | zwykłe                              | brak                                    | 25 808 300        | 0,80                   | 20 646 640  | aport                          | 31.12.2018          |
| Seria F                      | zwykłe                              | brak                                    | 10 976 000        | 0,80                   | 8 780 800   | aport                          | 31.12.2018          |
| <b>Razem</b>                 |                                     |   | <b>38 846 800</b> | <b>0,80</b>            | <b>31 077 440</b>                                 |                                |                     |

### Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 31.12.2018

| Seria/emisja<br>rodzaj akcji | Rodzaj<br>uprzywilejowania<br>akcji | Rodzaj<br>ograniczenia<br>praw do akcji | Liczba akcji      | Wartość<br>jednostkowa | Wartość serii/emisji<br>wg wartości<br>nominalnej | Sposób<br>pokrycia<br>kapitału | Data<br>rejestracji |
|------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------|------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| Seria A                      | zwykłe                              | brak                                    | 781 250           | 0,80                   | 625 000   | gotówka                        | 08.03.2006          |
| Seria B                      | zwykłe                              | brak                                    | 150 000           | 0,80                   | 120 000   | gotówka                        | 12.09.2006          |
| Seria C                      | zwykłe                              | brak                                    | 100 000           | 0,80                   | 80 000  | gotówka                        | 30.08.2007          |
| Seria D                      | zwykłe                              | brak                                    | 1 031 250         | 0,80                   | 825 000   | gotówka                        | 23.07.2013          |
| Seria E                      | zwykłe                              | brak                                    | 25 808 300        | 0,80                   | 20 646 640  | aport                          | 31.12.2018          |
| Seria F                      | zwykłe                              | brak                                    | 10 976 000        | 0,80                   | 8 780 800   | aport                          | 31.12.2018          |
| <b>Razem</b>                 |                                     |   | <b>38 846 800</b> | <b>0,80</b>            | <b>31 077 440</b>                                 |                                |                     |

## 9. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

| Wyszczególnienie                                  | 31.03.2019     | 31.12.2018     |
|---|----------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostał i usług              | 282 088        | 436 440        |
| Z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń               | 202 450        | 438 561        |
| Z tytułu wynagrodzeń                              | 41 516         | 39 837         |
| Inne  | 27 752         | 28 400         |
| Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów | 389 329        | 0              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe netto</b>         | <b>943 135</b> | <b>943 238</b> |

## 10. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek krótkoterminowych

W okresie od stycznia do marca 2019 roku Spółki z Grupy REINO nie otrzymały kredytów i pożyczek.



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

| Wyszczególnienie         | Kapitał do spłaty na 31.03.2019 | Odsetki naliczone na 31.03.2019 | Data zawarcia umowy pożyczki | Termin spłaty kredytu |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Santander Bank Polska SA | 3 853 877                       | 143 758                         | 20.06.2011                   | 30.09.2019            |

**12. Podatek dochodowy**

**Dla działalności kontynuowanej**

| UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO    | 31.12.2018     | zwiększenia   | zmniejszenia  | 31.03.2019     |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Rezerwa na badanie sprawozdań   | 55 000         | 0             | 55 000        | 0              |
| Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych   | 1 389          | 1 946         | 0             | 3 335          |
| Odpisy aktualizujące należność  | 0              | 0             | 0             | 0              |
| Rezerwa na koszty księgowo  | 22 000         | 18 000        | 0             | 40 000         |
| Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubez. Społ.   | 24 345         | 54 640        | 24 345        | 54 640         |
| Wycena rachunku w EUR   | 5              | 0             | 5             | 0              |
| Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości                               | 474 149        | 0             | 0             | 474 149        |
| <b>Suma różnic przejściowych</b>  | <b>576 888</b> | <b>74 586</b> | <b>79 350</b> | <b>572 124</b> |
| Stawka podatkowa  | 19%            | 19%           | 19%           | 19%            |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>  | <b>109 609</b> | <b>14 171</b> | <b>15 077</b> | <b>108 704</b> |
| DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO | 31.12.2018     | zwiększenia   | zmniejszenia  | 31.03.2019     |
| Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych   | 1 988          | 0             | 1 988         | 0              |
| Wycena rachunku w EUR   | 0              | 51            | 0             | 51             |
| <b>Suma różnic przejściowych</b>  | <b>1 988</b>   | <b>51</b>     | <b>1 988</b>  | <b>51</b>      |
| Stawka podatkowa  | 19%            | 19%           | 19%           | 19%            |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>   | <b>3 779</b>   | <b>10</b>     | <b>3 779</b>  | <b>10</b>      |


**Dla działalności zaniechanej**

| <b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>    | <b>31.12.2018</b> | <b>zwiększenia</b> | <b>zmniejszenia</b> | <b>31.03.2019</b> |
|--|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|  | 0                 | 0                  | 0                   | 0                 |
| Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych  | 151 211           | 0                  | 4 999               | 146 212           |
| Odpisy aktualizujące należność   | 0                 | 0                  | 0                   | 0                 |
| Rezerwa na koszty księgowe   | 4 500             | 0                  | 0                   | 4 500             |
| Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezpiec. Społ.  | 0                 | 0                  | 0                   | 0                 |
| Wycena rachunku w EUR  | 5                 | 5                  | 0                   | 9                 |
| Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości                                      | 59 559            | 0                  | 0                   | 59 559            |
| <b>Suma różnic przejściowych</b>   | <b>215 274</b>    | <b>5</b>           | <b>4 999</b>        | <b>210 281</b>    |
| Stawka podatkowa   | 19%               | 19%                | 19%                 | 19%               |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>   | <b>40 902</b>     | <b>1</b>           | <b>950</b>          | <b>39 953</b>     |
| <b>DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>zwiększenia</b> | <b>zmniejszenia</b> | <b>31.03.2019</b> |
| Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych  | 0                 | 0                  | 0                   | 0                 |
| Amortyzacja podatkowa budynku  | 0                 | 49 949             | 0                   | 49 949            |
| <b>Suma różnic przejściowych</b>   | <b>0</b>          | <b>49 949</b>      | <b>0</b>            | <b>49 949</b>     |
| Stawka podatkowa   | 19%               | 19%                | 19%                 | 19%               |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>  | <b>0</b>          | <b>9 490</b>       | <b>0</b>            | <b>9 490</b>      |

**Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego**

| <b>Wyszczególnienie</b>  | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana   | 108 704           | 109 609           |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana  | -10               | -3 779            |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność zaniechana   | 39 953            | 40 902            |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana  | -9 490            | 0                 |
| <b>Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>   | <b>139 157</b>    | <b>146 732</b>    |
| Korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych                                     | -281 096          | -281 096          |
| Aktywo/Rezerwa na podatek odroczoney powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy | -434 911          | -434 911          |
| <b>Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>   | <b>-576 850</b>   | <b>-569 275</b>   |

Kwota odniesiona do rachunku wyników z tytułu kalkulacji podatku odroczonego na działalności kontynuowanej wynosi: -2.864 zł.

Kwota odniesiona do rachunku wyników z tytułu kalkulacji podatku odroczonego na działalności zaniechanej wynosi: 10.439 zł.




**13. Rozliczenia międzyokresowe bierne**

| Wyszczególnienie              | 31.03.2019     | 31.12.2018     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Rezerwy na badanie bilansu    | 77 500         | 55 000         |
| Rezerwy na usługi księgowe    | 56 076         | 26 500         |
| Rezerwy na koszty wynagrodzeń | 54 639         | 22 247         |
| Rezerwa na pozostałe usługi   | 14 488         |                |
| Przychody przyszłych okresów  | 48 505         | 48 309         |
| <b>Razem, w tym:</b>          | <b>251 208</b> | <b>152 055</b> |
| - długoterminowe              | 0              | 0              |
| - krótkoterminowe             | 251 208        | 152 055        |

**14. Działalność zaniechana**
**Sprawozdanie z wyniku z działalności zaniechanej**

| Wyszczególnienie   | 01.01 - 31.03.2019 | 01.01 - 31.03.2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>  | <b>114 704</b>     | <b>75 485</b>      |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | <b>44 341</b>      | <b>97 709</b>      |
| <b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>  | <b>70 363</b>      | <b>-22 224</b>     |
| Przychody z instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu                      | 0                  | 0                  |
| Koszty z tyt. instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu                    | 0                  | 0                  |
| <b>Zysk (strata) z operacji instrumentami finansowymi przeznaczonymi do obrotu</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 3 403              | 51 421             |
| Pozostałe koszty operacyjne  | 0                  | 0                  |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>                                   | <b>73 766</b>      | <b>29 197</b>      |
| Przychody finansowe  | 5                  | 0                  |
| Koszty finansowe   | 37 335             | 22 602             |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>36 436</b>      | <b>6 595</b>       |
| Podatek dochodowy  | 10 439             | 0                  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>                                    | <b>25 997</b>      | <b>6 595</b>       |
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>25 997</b>      | <b>6 595</b>       |

**15. Wycena aktywów finansowych**

Poniżej przedstawiono obszary w zakresie potencjalnego wpływu wdrożenia MSSF 9. Na dzień 31 marca 2019 roku zastosowanie MSSF 9 nie miał wpływu na wartość poszczególnych pozycji bilansu.

| Wyszczególnienie  | 31.03.2019 |
|---|------------|
| <b>Aktywa finansowe</b>   |            |
| Udziały lub akcje   | 1 042 853  |
| Pożyczki udzielone  | 9 865 930  |
| Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności                  | 838 020    |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 802 720    |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>   |            |
| Zobowiązania bezpośrednio powiązane z aktywami klasyfikowanymi do sprzedaży | 3 997 635  |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania              | 2 493 957  |



## XII. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

## XIII. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

## XIV. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI OBJĘTYMI I NIE OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

### Transakcje z jednostkami powiązаныmi i stowarzyszonymi na dzień 31.03.2019

| Spółka   | przychody      | koszty        | zobowiązania | należności    |
|--|----------------|---------------|--------------|---------------|
| POLIGO CAPITAL SP. Z O.O.                                  | 0              | 14 000        | 0            | 0             |
| REINO DYWIDENDA SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SP. K.   | 12 000         |               | 0            | 4 920         |
| REINO DYWIDENDA SP. Z O.O.                                 | 6 000          |               | 0            | 2 460         |
| REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 2 SP. K. | 65 801         |               | 0            | 27 001        |
| REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O.                               | 6 000          |               | 0            | 4 920         |
| PROJEKT V SP. Z O.O.                                       | 1 800          |               | 0            | 738           |
| PROJEKT J SP. Z O.O.                                       | 28 350         |               | 0            | 0             |
| RD2 INVESTMENT SARL SCSP LUXEMBOURG                        | 11 532         |               | 0            | 0             |
| <b>RAZEM</b>   | <b>131 483</b> | <b>14 000</b> | <b>0</b>     | <b>40 039</b> |

### Transakcje z jednostkami powiązаныmi i stowarzyszonymi na dzień 31.12.2018

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

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



| Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej | 1.01.-31.03.2019 | 1.01.-31.03.2018 |
|--|------------------|------------------|
| Zarząd   | 24 000           | -                |
| Rada Nadzorcza                                   | 36 000           | 9 900            |
| <b>Razem</b>                                     | <b>60 000</b>    | <b>9 900</b>     |

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

Nie występują.

## XVI. STAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

### Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń w zakresie odsetek od kredytu

| Wyszczególnienie          | Gwarancja / poręczenie dla | Tytułem  | Waluta | 31.03.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------|----------------------------|--|--------|------------------|------------------|
| Poręczenie spłaty kredytu | RD WRC Sp. z o.o.          | Umowa poręczenia kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Santander Bank Polska SA | PLN    | 9 774 887        | 9 774 887        |
| <b>Razem</b>              |                            |  |        | <b>9 774 887</b> | <b>9 774 887</b> |

W dniu 20 czerwca 2011 r. została podpisana umowa o kredyt inwestycyjny pomiędzy jednostką zależną RD WRC Sp. z o.o. a Santander Bank Polska SA na zakup lokalu biurowego mieszczącego się w budynku „Thespian” we Wrocławiu. Kredyt inwestycyjny został udzielony do 2026 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości lokalowej, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz poręczenie udzielone przez REINO Capital SA

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

W lutym 2018 r. Bank Zachodni WBK SA (aktualnie Santander Bank Polska SA) wypowiedział umowę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Emitenta, tj. RD WRC Sp. z o.o. Wypowiedzenie Umowy kredytu datowane było na dzień 9 lutego 2018 r., okres wypowiedzenia wynosił 30 dni. Emitent w 2011 r. udzielił spółce zależnej poręczenia Umowy kredytu.

W związku z wypowiedzeniem Umowy kredytu podpisane zostało trójstronne porozumienie zawartego pomiędzy Bankiem, RD WRC Sp. z o.o. oraz Spółką dominującą w przedmiocie dobrowolnej spłaty zobowiązań spółki zależnej z tytułu kredytu inwestycyjnego (dalej: „Porozumienie”). Strony zawarły Porozumienie celem określenia warunków spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem Banku wynikających z Umowy kredytu oraz odroczenia terminu zapadalności zobowiązań Spółki zależnej względem Banku do dnia 30 listopada 2018 roku, pod warunkiem terminowego wywiązywania się przez Spółkę zależną z ustalonych warunków spłaty zobowiązań. Intencją Spółki zależnej jest spłata zobowiązań z Umowy kredytu ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu biurowego przy pl. Powstańców Śląskich we Wrocławiu, na której ustanowiona została hipoteka. W celu zabezpieczenia prawidłowej realizacji Porozumienia RD WRC Sp. z o.o. przedłożył Bankowi oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

## XVII. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W CIĄGU OKRESU 1.01.2019 – 31.03.2019

Skład Grupy Kapitałowej zaprezentowano w części E pkt VI Sprawozdania. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy:

W dniu 13 lutego zawiązано spółkę luksemburską REINO Capital Management S.à r.l, (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), w której 100% udziałów posiada REINO Capital SA.

## XVIII. RYZYKO PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji



prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 marca 2019 roku nie ma potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw.

## **XIX. RYZYKO FINANSOWE**

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

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

### **Ryzyko stopy procentowej**

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

### **Ryzyko walutowe**

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

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

### **Ryzyko kredytowe**

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko związane z płynnością**

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

### **Ryzyko kapitałowe**

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. nie miały miejsca zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Grupy, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

**XXI. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY**

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

**XXII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU****UCHWAŁA NWZA W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ**

W dniu 14 kwietnia 2019 roku doszło do podjęcia Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie zmiany Statutu Spółki dominującej i upoważnienia Zarządu Spółki dominującej do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w sprawie zmiany Statutu Spółki dominującej i upoważnienia Zarządu Spółki dominującej do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, oraz z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dokonano zmiany Statutu spółki poprzez dodanie § 81 Statutu, o następującym brzmieniu:

„§ 8 (1)

*1. W terminie trzech lat od dnia wpisu do rejestru zmiany Statutu przewidującej niniejsze upoważnienie, Zarząd Spółki jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 23 308 080,00 zł (dwadzieścia trzy miliony trzysta osiem tysięcy osiemdziesiąt złotych 00/100) (kapitał docelowy).*

*2. Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń.*

*3. Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne.*

*4. Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego podjętej na podstawie niniejszego upoważnienia. Cena emisyjna nie będzie niższa niż mniejsza z wartości (i) 1,60 zł za jedną akcję (ii) 80 % aktualnej ceny rynkowej akcji, ustalonej jako średni kurs akcji w okresie jednego miesiąca poprzedzającego uchwałę Zarządu, w zaokrągleniu do pełnych 10 groszy.*

*5. Uchwała Zarządu podjęta w sposób określony w ust. 1-4, zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego i dla swojej ważności wymaga formy aktu notarialnego.*

*6. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej, wyłączyć lub ograniczyć prawo pierwszeństwa objęcia akcji Spółki przez dotychczasowych akcjonariuszy (prawo poboru) dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.”*

**ZWOŁANIE NADZWYCAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI – PRZEDŁUŻENIE EMISJI AKCJI SERII G**

W dniu 14 maja 2019 r. Spółka zwołała Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie obejmujące swoim porządkiem obrad uchylene uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie tych akcji do obrotu na rynku regulowanym i ich dematerializacji, oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G

Uchwała, która ma ulec uchynieniu, przewidywała podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej o kwotę nie mniejszą niż 0,80 groszy oraz nie większą niż 8 922 560,00 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Jednak, w związku z tym że rozmowy z inwestorami potencjalnie zainteresowanymi objęciem nowo emitowanych Akcji Serii G Spółki, przypadały na okres publikacji wyników finansowych Spółki i Grupy za rok 2018 r. wymagało to dodatkowego czasu niż ten przewidziane w uchwale aby umożliwić inwestorom zapoznania się z wynikami Spółki oraz perspektywami jej rozwoju w najbliższym okresie.



Zarząd wobec powyższego postanowił zawnioskować do Walnego Zgromadzenia o przedłużenie okresu emisji poprzez uchylenie uprzednio podjętej uchwały oraz podjęcie nowej umożliwiających przeprowadzenie emisji o wartości i na warunkach zasadniczo analogicznych do tych przewidzianych w uprzednio podjętej Uchwale.

Wolą Spółki jest przeprowadzenie oferty w okolicznościach zapewniających inwestorom dostęp do możliwie najpełniejszej informacji, co w szczególności związane jest ze wspominanymi wcześniej terminami raportowania finansowego oraz kolejnymi istotnymi działaniami związanymi z realizacją strategii rozwoju biznesu.

Projekt uchwały do podjęcia na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 10 czerwca 2019 r. przewiduje podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy kwotę nie mniejszą niż 0,80 groszy oraz nie większą niż 8 922 560,00 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Cena emisyjna zostanie określona przez Zarząd Spółki z uwzględnieniem dostosowania ceny emisyjnej do popytu na oferowane akcje., co ma służyć pozyskaniu możliwie wysokich wpływów z emisji lub dostosowaniu ceny emisyjnej do parametrów dokonywanych inwestycji. W uchwale przewidziano, że nie będzie ona niższa niż 1,6 zł.

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

## **UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE PRZYJĘCIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**

W dniu 20 maja 2019 r. roku Zarząd REINO Capital SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji (Program Emisji) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000 euro lub równowartości tej kwoty w złotych polskich, według kursu euro w złotych polskich opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o emisji obligacji (Obligacje).

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji mogą być emitowane bezterminowo w jednej lub większej liczbie serii, na okres nie dłuższy niż 60 miesięcy.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji przyjęte przez Zarząd dla poszczególnych serii obligacji określają m.in: liczbę emitowanych obligacji, datę emisji oraz termin wykupu, cenę emisyjną, szczegółowe warunki oprocentowania takie jak jego wysokość, okresy odsetkowe oraz terminy wypłaty odsetek, warunki wcześniejszego wykupu lub nabycia obligacji.

Zarząd określi również sposób zabezpieczenia obligacji, w przypadku, gdy podejmie decyzję o ich zabezpieczeniu.

Obligacje będą emitowane przez skierowanie propozycji ich nabycia do inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych w liczbie nie przekraczającej łącznie 149 osób, albo poprzez publiczną ofertę do inwestorów instytucjonalnych lub w przypadku w którym minimalna kwota zapisu będzie wynosić 100.000,00 euro.

Obligacje będą emitowane w formie dokumentu, chyba że Zarząd zdecyduje inaczej albo zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi Obligacje nie będą mogły mieć formy dokumentu.

Program emisji obligacji w wysokości nominalnej do 10 mln EUR daje Zarządowi upoważnienie do przeprowadzenia szeregu emisji papierów dłużnych o różnej wartości, w złotych lub euro łącznie jednak nie wyższej niż 10 mln EUR. Program został przyjęty na czas nieokreślony.

Obligacje będą emitowane w celu pozyskania środków na finansowanie akwizycji oraz działalności bieżącej, przy czym akwizycje rozumiane są jako nabycie lub objęcie udziałów w dywidendowych strukturach związanych z nieruchomościami komercyjnymi przynoszącymi stały dochód, dla których REINO Partners Sp. z o.o. pełni rolę zarządzającego lub doradcy w zarządzaniu. Tak rozumiana działalność akwizycyjna zakłada wykorzystanie dłużnych instrumentów finansowych, w szczególności pożyczek.

Przykładem akwizycji finansowanej ze środków pozyskanych z emisji obligacji jest pierwszy i główny cel emisji polegający na zwiększeniu udziału GK REINO Capital w Strukturze Inwestycyjnej Malta House z 15% (posiadanych obecnie poprzez spółkę zależną REINO Dywidenda Plus SA) do 30%, w szczególności poprzez nabycie przez REINO Capital SA lub REINO Dywidenda Plus SA 100% udziałów w spółce RDMH Property SCSp lub jej spółce stowarzyszonej - RD2 Investment Sarl SCSp, której jednym z udziałowców jest REINO Dywidenda Plus SA. RD2 Investment Sarl SCSp jest jedynym komandytariuszem spółki celowej będącej właścicielem nieruchomości Malta House w Poznaniu.

W związku z opisanym powyżej charakterem działań akwizycyjnych, prowadzących do pośredniego partycypowania w we własności przynoszących stały dochód nieruchomości komercyjnych, obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą miały charakter REIT-owy, tj. instrumentów, za pośrednictwem których obligatariusz będzie uczestniczył w przychodach z najmu nieruchomości komercyjnych przynoszących stały dochód, w szczególności Malta House.



## **E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU**

W I kwartale 2019 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 638 tys. zł. W głównej mierze były one generowane z działalności doradczej oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi prowadzonej przez REINO Partners Sp. z o.o. Dodatkowo w przychodach ze sprzedaży zostały uwzględnione przychody z tytułu najmu lokalu biurowego we Wrocławiu będącego własnością Spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o.

Spółka dominująca nie osiągała przychodów w okresie sprawozdawczym.

Pozostałe przychody operacyjne w wysokości 72 tys. zł wynikały z korekty VAT należnego.

Pozostałe przychody finansowe zamykające się kwotą 176 tys. zł pochodziły z odsetek od pożyczek udzielonych spółkom stowarzyszonym, natomiast koszty wynikają z różnic kursowych.

Na koszty działalności operacyjnej w kwocie 1 372 tys. zł ponoszone przez Grupę składają się koszty działalności ponoszone przez spółki wchodzące w skład Grupy, głównie koszty usług obcych oraz koszty wynagrodzeń. Poziom kosztów operacyjnych, w szczególności ich istotny wzrost w relacji do analogicznego okresu roku ubiegłego, wynika z intensywnych prac nad realizacją strategii rozwoju biznesu, których efektem ma być istotny wzrost wartości aktywów funduszu wobec których REINO Partners pełni rolę zarządzającego lub doradcy, a także dalsza rozbudowa Grupy Kapitałowej REINO Capital. Intensywne prace związane z nowymi projektami oraz pozyskiwaniem partnerów biznesowych i inwestorów do poszczególnych wehikułów inwestycyjnych są kosztochłonne, w szczególności w okresie przygotowawczym i w sposób zakładającym ich równoległe prowadzenie w kilku kluczowych obszarach.

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

Działalność holdingów finansowych, jako działalność przeważająca Spółki dominującej została ujawniona w rejestrze przedsiębiorców w dniu 31 grudnia 2018 r., na podstawie nowego tekstu statutu przyjętego w dniu 30 października 2018 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

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

Szczegółowo strategia działania Spółki holdingowej i całej Grupy została opisana w dalszej części Raportu.

Obecna sytuacja finansowa Spółki dominującej jest stabilna, jednakże 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, sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, dla uzupełnienia kompetencji i obszarów działalności grupy kapitałowej zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu.

W tym celu w dniu 14 listopada 2018 r. podjęto uchwałę w przedmiocie emisji akcji serii G.

W związku z tym rozmowy z inwestorami potencjalnie zainteresowanymi objęciem nowo emitowanych akcji serii G Spółki, przypadały na okres publikacji wyników finansowych Spółki i Grupy za rok 2018 r. i wymagały dodatkowego czasu, aby umożliwić wybranym inwestorom zapoznanie się z wynikami Spółki oraz perspektywami jej rozwoju w najbliższym okresie, Zarząd postanowił zawnioskować do Walnego Zgromadzenia o przedłużenie okresu emisji poprzez uchylenie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 listopada 2018 r. uchwały oraz podjęcie nowej, umożliwiającej przeprowadzenie emisji o wartości i na warunkach zasadniczo analogicznych do tych przewidzianych w uprzednio podjętej. Termin Walnego Zgromadzenia obejmującego porządkiem obrad ww. decyzje wyznaczono na 10 czerwca 2019 r.

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



Wolą Spółki jest przeprowadzenie oferty w okolicznościach zapewniających inwestorom dostęp do możliwie najpełniejszej informacji, co w szczególności związane jest ze wspomnianymi wcześniej terminami raportowania finansowego oraz kolejnymi istotnymi działaniami związanymi z realizacją strategii rozwoju biznesu.

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

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

## STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

### Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane) w zł

Wyszczególnienie

I Q 2019

#### Przychody netto ze sprzedaży

638 100

#### Koszty działalności operacyjnej

1 372 426

Amortyzacja

116 699

Zużycie materiałów i energii

35 289

Usługi obce

758 550

Podatki i opłaty

34 890

Wynagrodzenia

331 267

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia

63 515

Pozostałe koszty rodzajowe

32 216

#### Strata na sprzedaży

-734 326

Pozostałe przychody operacyjne

72 252

Pozostałe koszty operacyjne

0

#### Strata na działalności operacyjnej

-662 074

Przychody finansowe

176 179

Koszty finansowe

12 264

#### Strata przed opodatkowaniem

-498 160

Podatek dochodowy

-2 864

#### Strata netto z działalności kontynuowanej

-495 296

#### Zysk netto z działalności zaniechanej

25 997

#### Strata netto

-469 300

#### Strata netto akcjonariuszy jednostki dominującej

-305 611

Strata netto z działalności kontynuowanej wyniosła 495 tys. zł. i została ona pomniejszona o ok. 26 tys. zysku netto z działalności zaniechanej. W wyniku czego na poziomie skonsolidowanym wynik netto kształtował się na poziomie 469 tys. zł. Strata netto jednostki dominującej w okresie sprawozdawczym wyniosła 104 tys. zł.





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

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

|   | Stan na 31.03.2019 | Stan na 31.12.2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Aktywa trwałe   | 61 605 656         | 59 923 689         |
| Wartość firmy   | 48 401 183         | 48 401 183         |
| Inwestycje długoterminowe                                   | 10 908 783         | 10 914 926         |
| Aktywa obrotowe   | 6 084 340          | 6 877 885          |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                            | 4 300 000          | 4 300 000          |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   | <b>67 689 996</b>  | <b>66 801 574</b>  |
| Kapitał własny  | 59 428 779         | 59 858 602         |
| Kapitał podstawowy  | 31 077 440         | 31 077 440         |
| Kapitały zapasowy   | 34 500 084         | 34 500 084         |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                      | 576 850            | 569 275            |
| Zobowiązania długoterminowe                                 | 1 550 821          | 253 176            |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                | 943 135            | 943 239            |
| Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży | 3 997 635          | 4 043 967          |
| <b>KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>                         | <b>67 689 996</b>  | <b>66 801 574</b>  |

Suma bilansowa Grupy na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 67 689 996 zł i była o 1 681 967zł wyższa od stanu na dzień 31.12.2018 r. Wzrost wartości aktywów wynika z ujawnieniem wartości prawa do długoterminowego użytkowania aktywu wynikającego z umowy najmu powierzchni biurowej zgodnie z MSSF 16.

Grupa posiada zobowiązania długoterminowe wynikające z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowego (umowa najmu) w wysokości 1 298 tys. zł oraz zobowiązania wynikające z depozytu od podnajemcy powierzchni biurowej w wysokość 178 tys. zł.

**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Spółka dominująca jest poręczycielem zobowiązania spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o. z tytułu poręczenia kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę zależną, która to w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł na okres ok. 15 lat. Kredyt został wykorzystany na zakup lokalu biurowego we Wrocławiu. W związku z wypowiedzeniem kredytu przez bank, w dniu 20 marca 2018 r. doszło do podpisania trójstronnego Porozumienia z udziałem Spółki dominującej, banku i spółki zależnej (zmienionego Aneksu nr 1 z dnia 27 listopada 2018 r.), dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, w którym określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem banku oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Wg. stanu na dzień 31 marca 2019 r. wartość poręczenia wynosiła 9 774 887 zł.

Wg stanu na dzień 31 marca 2019 roku wartość zobowiązania z tytułu kredytu wynosiła 3 997 635 zł (w bilansie ujęte jako zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi do sprzedaży).

**INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY**

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

**AKTYWA FINANSOWE**

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w kwocie 10 914 926 zł (10 908 783 zł na dzień 31 marca 2019 r.) na które składał się udział Grupy w aktywach netto jednostek stowarzyszonych oraz pożyczki udzielone na rzecz spółek stowarzyszonych. Wartość udziałów w spółkach zależnych uległa wyłączeniu w wyniku korekt konsolidacyjnych.

**INSTRUMENTY FINANSOWE**

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

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

**PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ**

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

**Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej**

|  | <u>stan na 31.03.2019</u> | <u>stan na 31.03.2018</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Wskaźnik bieżącej płynności I          | 6,45                      | 13,61                     |
| Wskaźnik szybkiej płynności II         | 6,35                      | 13,59                     |
| Wskaźnik natychmiastowej płynności III | 0,90                      | 0,01                      |

*Zasady wyliczania wskaźników:*

*Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe*

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

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

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

W dniu 31 grudnia 2018 r. doszło do zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 1 650 000,00 zł do kwoty 31 077 440,00 zł w drodze emisji 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E oraz 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F zrealizowanego na podstawie uchwał nr 13 i nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki dominującej z dnia 30 października 2018 r.

Wraz z objęciem akcji serii E przez udziałowców REINO Partners oraz i F przez akcjonariuszy RDPSA, powstała Grupa Kapitałowa, której koncepcja i strategia działalności zasadniczo różnią się od dotychczasowej historii Spółki dominującej, przez co stanowią nowe otwarcie dla dotychczasowych akcjonariuszy Spółki dominującej.

Przejęcie przez Spółkę dominującą większościowych pakietów udziałów i akcji spółek REINO Partners oraz RDPSA, w połączeniu z przeprowadzonymi, w okresie poprzedzającym, zmianami w składzie organów Spółki dominującej oraz przyjęciem nowego statutu, w tym zmiany firmy Spółki dominującej na REINO Capital SA, stanowi pierwszy etap budowy holdingu, którego koncepcja została omówiona w pkt. X powyżej.

Po rejestracji podwyższenia wysokość kapitału zakładowego wynosi: 31 077 440,00 zł.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej wynosi: 38 846 800 głosów.

Zarejestrowane przez Sąd zmiany Statutu objęły w szczególności zmianę firmy Spółki dominującej, siedziby Spółki dominującej oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dominującej. Z dniem 31 grudnia 2018 r. firma Spółki dominującej została zmieniona z Graviton Capital SA na REINO Capital SA, a siedziba została przeniesiona z Wrocławia do Warszawy.

**ROZWIĄZANIE UMOWY Z BIEGŁYM REWIDENTEM ORAZ WYBÓR NOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DO BADANIA ORAZ PRZEGLĄDU SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL**

W dniu 25 lutego 2019 r. Zarząd Spółki dominującej zawarł Porozumienie rozwiązujące umowę o badanie sprawozdań finansowych, która była zawarta w dniu 16 kwietnia 2018 r. z Misters Audytor Adviser Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie 02-520, przy ul. Wiśniowej 40 lok. 5, wpisaną Uchwałą nr 4127/59/2011 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dn. 17 maja 2011 r. na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704, („Firma audytorska”) i obejmowała:

- zbadanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej za rok obrotowy 2017,
- zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2017,
- przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej za okres I półrocza roku obrotowego 2018,
- przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres I półrocza roku obrotowego 2018,
- zbadanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej za rok obrotowy 2018,
- zbadanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2018.

Przyczyną zawarcia Porozumienia rozwiązującego Umowę są zmiany właścicielskie oraz zmiany organizacyjne w Spółce dominującej i jej Grupie Kapitałowej, w związku z czym przedmiotem badania sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018 będą dokumenty o zasadniczo innej strukturze i zakresie niż te, które były przedmiotem dotychczasowych prac Firmy audytorskiej, co wiąże się z koniecznością dodatkowego, znaczącego zaangażowania Firmy audytorskiej w wykonanie umowy, czego nie przewidywała składając ofertę i zawierając umowę z dnia 16 kwietnia 2018 r., a Strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków realizacji Umowy w nowych, zmienionych okolicznościach.

Spółka dominująca oraz Firma audytorska uznały zatem, że zachodzą przesłanki określone w art. 66 ust. 7 pkt 3) ustawy o rachunkowości, w konsekwencji w dniu 25 lutego 2019 r. za zgodnym porozumieniem stron rozwiązano dotychczas obowiązującą Umowę, ze skutkiem na dzień podpisania ww. Porozumienia.

Porozumienie rozwiązujące ww. Umowę z Firmą audytorską zostało zawarte przez Spółkę dominującą po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej odnośnie rozwiązania ww. Umowy.

Ww. okoliczności zostały potwierdzone przez Firmę audytorską w piśmie skierowanym do Spółki dominującej oraz do Komisji Nadzoru Finansowego.

W okresie obowiązywania niniejszej Umowy z Firmą audytorską wystąpił przypadek wyrażenia w sprawozdaniach z badania sprawozdań finansowych Spółki dominującej lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej opinii z zastrzeżeniem i dotyczył sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2017.

Nie wystąpił natomiast przypadek wydania opinii negatywnych lub odmowy wyrażenia opinii, ani też wyrażenia w raportach z przeglądu skróconych sprawozdań finansowych lub skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki wniosków z zastrzeżeniem, wniosków negatywnych lub odmowy wyrażenia wniosków.

Jednocześnie Rada Nadzorcza niezwłocznie przystąpiła do wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych do przeprowadzenia badania jednostkowych i skonsolidowanych rocznych oraz przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej, który to został przeprowadzony zgodnie z Polityką i Procedurą REINO Capital SA w zakresie wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych.

**UTWORZENIE SPÓŁKI ZALEŻNEJ REINO CAPITAL MANAGEMENT S.À R.L**

W dniu 13.02.2019 r. doszło do utworzenia Spółki REINO Capital Management S.à r.l., (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, powołanej do pełnienia roli jedyne go komplementariusza (general partner) funduszu REINO Fund IV SCA SICAV-RAIF, którego utworzenie w formie luksemburskiej spółki komandytowo – akcyjnej (fr. société en commandite par actions, SCA) oraz jako spółki inwestycyjnej ze zmiennym kapitałem (fr. société d’investissement à capital variable, SICAV) i funduszu typu RAIF (ang. reserved alternative investment fund), z subfunduszami z różnymi strategiami inwestycyjnymi (w szczególności strategiami dywidendowymi i deweloperskimi w zakresie nieruchomości), stanowi ważny element realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej w zakresie prowadzącym do istotnego wzrostu wartości aktywów zarządzanych przez spółki zależne, w szczególności REINO Partners.



Kapitał zakładowy spółki wynosi 12 000 Euro i został pokryty w całości przez Spółkę dominującą, która jest jedynym udziałowcem posiadającym 100% udziałów.

#### **NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ ZWOŁANE NA DZIEŃ 28 MARCA 2019 R.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej zwołane na dzień 28 marca 2019 r. "Walne Zgromadzenie" po wznowieniu obrad, po przerwie w dniu 15 kwietnia 2019 r., podjęło uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki dominującej i upoważnienia Zarządu Spółki dominującej do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w sprawie zmiany Statutu Spółki dominującej i upoważnienia Zarządu Spółki dominującej do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, oraz z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Na podstawie ww. uchwały Zarząd został upoważniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki dominującej na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 080,00 zł.

Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń w terminie trzech lat od dnia wpisu do rejestru zmiany Statutu przewidującej niniejsze upoważnienie.

Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne. Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego podjętej na podstawie niniejszego upoważnienia. Cena emisyjna nie będzie niższa niż mniejsza z wartości:

- i) 1,60 zł za jedną akcję
- ii) 80 % aktualnej ceny rynkowej akcji, ustalonej jako średni kurs akcji w okresie jednego miesiąca poprzedzającego uchwałę Zarządu, w zaokrągleniu do pełnych 10 groszy.

Zarząd Spółki dominującej może, za zgodą Rady Nadzorczej, wyłączyć lub ograniczyć prawo pierwszeństwa objęcia akcji Spółki dominującej przez dotychczasowych akcjonariuszy (prawo poboru) dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki dominującej upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

Na podstawie ww. Uchwały dokonano zmiany Statutu spółki dominującej poprzez dodanie § 8<sup>1</sup> Statutu.

To samo Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 2 w sprawie wprowadzenia akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych, w odniesieniu do akcji emitowanych na podstawie Uchwały nr 1 opisanej powyżej.

Akcionariusz głosujący przeciw podjęciu ww. uchwał w przebiegu obrad zgłosił sprzeciw z wpisaniem ich do protokołu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał docelowy nie był wpisany do KRS.

#### **OGŁOSZENIE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ DO 100% AKCJI SPÓŁKI**

Zarząd Spółki dominującej w dniu 30 marca 2019 r. powziął informację o ogłoszeniu przez 11 akcjonariuszy Spółki dominującej, w tym Poligo Capital sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, jako nabywającego, wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki. Wzywający są stronami porozumienia, w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa"), które zostało zawarte w dniu 30 listopada 2018 roku w celu wspólnego nabycia akcji Spółki nowych emisji serii E i serii F ("Porozumienie Akcjonariuszy").

Wezwanie ma charakter następczy. W dniu 31 grudnia 2018 r., w wyniku rejestracji przez sąd rejestrowy w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej z kwoty 1 650 000 zł do kwoty 31 077 440,00 zł, doszło do zwiększenia ogólnej liczby akcji Spółki dominującej i jednocześnie ogólnej liczby głosów Spółki dominującej. W wyniku wyżej opisanego zdarzenia wzywający, jako strony Porozumienia Akcjonariuszy, przekroczyli łącznie 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

Z uwagi na treść art. 74 ust. 2 Ustawy wzywający obowiązani byli ogłosić wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji Spółki dominującej w liczbie powodującej osiągnięcie 100% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z treścią Porozumienia Akcjonariuszy, cena za jedną Akcją Nabywaną w Wezwaniu wynosi 1,60 zł.

W ogłoszonym w dniu 15 kwietnia 2019 r. stanowisku, Zarząd ocenił, że wezwanie będzie miało neutralny wpływ na interes Spółki dominującej co wynika m.in. z tego, że wzywający nie wskazał zamiaru dążenia do wprowadzenia



jakichkolwiek istotnych zmian w stosunku do dotychczasowej działalności operacyjnej Spółki dominującej i nie wskazał, że zamierza podejmować działania mające na celu przywrócenie akcjom Spółki formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji) i wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowany. Ponadto, Zgodnie z przekazanym stanowiskiem, zdaniem Zarządu Spółki nabycie przez podmiot Nabywający akcji Spółki, będących przedmiotem Wezwania w niewielkim stopniu zmieni stosunki własnościowe w Spółce.

Przedmiotem Wezwania są 869.194 akcje Spółki, uprawniające do 869.194 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł każda, które stanowią 2,24% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz 2,24% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Żaden z Wzywających nie jest samodzielnie podmiotem dominującym wobec Spółki, w szczególności realizacja Wezwania nie wpłynie istotnie na zmianę udziału w sposób pozwalający na uzyskanie pozycji dominującej.

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

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

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

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2019 rok.

### V. ZMIANA LICZBY POSIADANYCH AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE LUB NADZORUJĄCE

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

Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (tj. raportu rocznego Grupy w dniu 30 kwietnia 2019 r.) do dnia przekazania niniejszego raportu (22 maja 2019 r.) nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej:

| Osoba                | Ilość akcji w szt. | Wartość nominalna w zł |
|----------------------|--------------------|------------------------|
| Radosław Świątkowski | 11 621 750         | 9 297 400              |

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

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

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

| Osoba  | Ilość akcji w szt. | Wartość nominalna w zł |
|--|--------------------|------------------------|
| Tomasz Buczak<br>(przez podmiot zależny Poligo Capital Sp. z o.o.) | 1 193 306          | 954 644,80             |

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

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

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

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

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

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

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

Spółka dominująca jest poręczycielem zobowiązania spółki zależnej RD WRC Sp. z o.o. z tytułu poręczenia kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę zależną, która to w dniu 20 czerwca 2011 r. zawarła umowę kredytu hipotecznego na łączną kwotę ok. 6 497 tys. zł na okres ok. 15 lat. Kredyt został wykorzystany na zakup lokalu biurowego we Wrocławiu. W związku z wypowiedzeniem kredytu przez bank, w dniu 20 marca 2018 r. doszło do podpisania trójstronnego Porozumienia z udziałem Spółki dominującej, banku i spółki zależnej (zmienionego Aneksu nr 1 z dnia 27 listopada 2018 r.), dotyczącego dobrowolnej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, w którym określono warunki spłaty zobowiązań Spółki zależnej względem banku oraz ustalono ostateczny termin spłaty zobowiązań na dzień 30 września 2019 r. Wg stanu na dzień 31 marca 2019 roku wartość zobowiązania z tytułu kredytu wynosiła 3 997 635 zł.

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

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

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

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

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

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

Wraz z objęciem w dniu 30 listopada 2018 roku akcji serii E i F Spółki dominującej przez udziałowców REINO Partners oraz akcjonariuszy RDPSA, w zamian za 644 udziały stanowiące 50,04% udziałów spółki REINO Partners oraz 171 500 akcji stanowiących 100% akcji spółki RDPSA, powstaje Grupa Kapitałowa, której koncepcja i strategia działalności zasadniczo różnią się od dotychczasowej historii Spółki dominującej.

## **REINO PARTNERS SP Z O.O.**

REINO Partners jest profesjonalnym i niezależnym podmiotem wyspecjalizowanym w zarządzaniu inwestycjami na rynku nieruchomości, a także świadczącym usługi doradztwa strategicznego oraz transakcyjnego.

REINO Partners powstała w lipcu 2010 roku jako prywatne przedsięwzięcie grupy ekspertów łączących kompetencje z zakresu rynku nieruchomości (zarówno w obszarze deweloperskim, jak i transakcyjnym) oraz inwestycji i rynków kapitałowych, a także zarządzania spółkami i częściami portfeli inwestycyjnych funduszy.

Mniejszościowymi udziałowcami, posiadającymi łącznie 49,96% udziałów, i członkami zarządu REINO Partners są osoby z wieloletnim doświadczeniem na rynku nieruchomości i w szeroko rozumianej działalności inwestycyjnej, w tym rzeczoznawca majątkowy i członek RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

REINO Partners jest liderem na rynku produktów inwestycyjnych o charakterze dywidendowym, opartych o przynoszące stały dochód nieruchomości komercyjne o wysokim międzynarodowym standardzie, adresowanych do polskich inwestorów, a także aktywnym uczestnikiem działań podejmowanych na rzecz wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa i praktyki gospodarczej rozwiązań związanych z działalnością podmiotów wspólnego inwestowania na rynku nieruchomości typu REIT (ang. Real Estate Investment Trust).

REINO Partners zarządza portfelem rynku nieruchomości funduszy REINO Dywidenda FIZ i REINO Dywidenda 2 FIZ, a także pełni rolę doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi RDPSA (pierwszej polskiej spółki działającej w modelu REIT) oraz portfelem rynku nieruchomości funduszu REINO Deweloperski FIZ.

Zakres kompetencji i usług REINO Partners związanych z aktywnym zarządzaniem inwestycjami na rynku nieruchomości obejmuje cały proces, począwszy od identyfikacji aktywów i doradztwa przy zakupie oraz pozyskaniu kapitału, poprzez aktywne zarządzanie aktywami, aż do opracowania i przeprowadzenia strategii wyjścia z inwestycji.

## **REINO DYWIDENDA PLUS SA**

RDPSA to utworzona w maju 2015 r. spółka rynku nieruchomości komercyjnych o charakterze dywidendowym, której pierwotny model biznesowy odzwierciedlał najlepsze wzorce działalności podmiotów typu REIT (ang. „Real Estate Investment Trust”). Zgodnie z koncepcją, spółka miała stać się beneficjentem wprowadzenia polskich regulacji dotyczących podmiotów typu REIT, w szczególności w powiązaniu z przeprowadzeniem pierwszej oferty publicznej.

Niezwłocznie po zawiązaniu spółki, RDPSA uczestniczyła, jako udziałowiec mniejszościowy i poprzez struktury inwestycyjne z wykorzystaniem spółek prawa luksemburskiego i polskiego, w nabyciu dwóch przynoszących stały dochód nieruchomości biurowych – Alchemia I w Gdańsku oraz Malta House w Poznaniu o łącznej wartości ok. 90 mln EUR.

RDPSA objęła ok. 30% udziałów w strukturze inwestycyjnej stworzonej na potrzeby nabycia nieruchomości Alchemia I oraz ok. 15% w strukturze inwestycyjnej stworzonej na potrzeby nabycia nieruchomości Malta House.

Ostatecznie, w związku z brakiem polskich regulacji dot. podmiotów typu REIT, podjęto decyzję o przyjęciu otrzymanej oferty i sprzedaży nieruchomości Alchemia I. Po tej transakcji, sfinalizowanej w sierpniu 2017 roku,



z której większość wpływów została przeznaczona na spłatę obligacji oraz wypłatę dywidendy (dotychczas w kwocie stanowiącej łącznie ok. 14% zainwestowanego kapitału), portfel aktywów inwestycyjnych RDPSA został ograniczony do udziału mniejszościowego (ok. 15%) w strukturze inwestycyjnej związanej z nieruchomością Malta House.

Spółka ubiega się o wpis do rejestru zarządzających alternatywnymi spółkami inwestycyjnymi, prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Po przeniesieniu 100% akcji, Spółka dominująca jest jedynym akcjonariuszem RDPSA, a środki z docelowej sprzedaży Malta House zostaną przeznaczona na sfinansowanie rozwoju Spółki dominującej zgodnie z koncepcją i strategią rozwoju biznesu.

## KONCEPCJA I STRATEGIA ROZWOJU BIZNESU NOWO TWORZONEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Zgodnie z przepisami prawa, realizacja określonej powyżej koncepcji holdingu będzie związana z włączeniem do jego składu podmiotów licencjonowanych, w szczególności posiadających zgody na oferowanie papierów wartościowych i zarządzanie funduszami w poszczególnych klasach aktywów, takich jak 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).

Zachowując istotne znaczenie działalności i przedsięwzięć związanych z nieruchomościami komercyjnymi, holding będzie rozwijał działalność i ofertę produktów inwestycyjnych w innych klasach aktywów, w szczególności inwestycjach w przedsiębiorstwa, poprzez fundusze private equity (PE) oraz venture capital (VC).

Celem nowo powstałej grupy będzie również zbudowanie pozycji lidera na podlegającym istotnym zmianom rynku dystrybucji produktów inwestycyjnych, które w szczególności wynikają z nowelizacji w 2014 roku dyrektywy MiFID (ang. Markets in Financial Instruments Directive), dyrektywą zwaną potocznie MiFID II, określającą szczegółowe zasady oferowania instrumentów finansowych w celu zapewnienia znacząco większej ochrony inwestorów oraz transparentności firm inwestycyjnych (w tym banków i domów maklerskich), obowiązującą od stycznia 2018 r.

Nie jest wykluczone, że wśród kolejnych spółek wchodzących w skład holdingu znajdą się podmioty zapewniające istotne poszerzenie istniejących kompetencji, co z kolei może umożliwić znaczący wzrost wartości aktywów wehikulów inwestycyjnych.

Zgodnie z powyższym, nowo tworzony holding z dominującą rolą Spółki dominującej, będzie dążył do stania się pierwszym projektem biznesowym w Polsce zakładającym pionową i poziomą konsolidację rynku poprzez łączenie tradycyjnych i alternatywnych klas aktywów z własną dystrybucją, co jest nowością wśród podmiotów niezależnych od grup bankowych i ubezpieczeniowych w Polsce. Tak określona koncepcja biznesowa stanowi konieczną odpowiedź na fundamentalne zmiany i systematycznie rosnące wyzwania na rynku zarządzania aktywami i dystrybucji produktów inwestycyjnych, wynikające w szczególności z przyjęcia, a następnie implementacji na rynku polskim regulacji europejskich, takich jak AIFMD i MiFID II.

Powyższe regulacje sprawiają, że rynek zarządzania aktywami i dystrybucji produktów inwestycyjnych w wielu obszarach określa się na nowo, czemu towarzyszy większa świadomość inwestorów i ich rosnące oczekiwania co do transparentności i jakości oferty.

Powyższa koncepcja biznesowa będzie realizowana w szczególności poprzez następujące działania:

- włączanie do składu holdingu podmiotów zapewniających uzupełnienie kompetencji na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie projektów deweloperskich, lub istotne poszerzenie wartości zarządzanych aktywów na tym rynku,
- włączanie do składu holdingu kolejnych podmiotów, zarówno spółek licencjonowanych, jak i posiadających kompetencje i doświadczenia związane z inwestowaniem w klasy aktywów inne niż nieruchomości, w szczególności w zakresie venture capital,
- tworzenie kolejnych wehikulów inwestycyjnych, spółek i funduszy w na rynku polskim i kluczowych jurysdykcjach zagranicznych, w sposób prowadzący do istotnego wzrostu wartości aktywów wehikulów,





dla których podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będą pełniły rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, z wiodącą rolą REINO Partners i wehikułów inwestujących na rynku nieruchomości, powoływanych w szczególności w jurysdykcjach zagranicznych i z istotnym udziałem zagranicznych inwestorów instytucjonalnych,

- utworzenie i rozbudowywanie własnej sieci sprzedaży produktów inwestycyjnych, w szczególności poprzez włączenie do Grupy Kapitałowej domu maklerskiego,
- pozyskiwanie środków, zarówno poprzez podwyższanie kapitału, jak i pozyskiwanie kapitału dłużnego, w szczególności z emisji obligacji,
- rozbudowę kompetencji Spółki dominującej, jako spółki holdingowej, w sposób prowadzący do znaczącego wzrostu możliwości realizacji określonej powyżej koncepcji biznesowej,
- pozyskiwanie partnerów biznesowych, w szczególności podmiotów do realizowania wspólnych przedsięwzięć, pozwalających na wspólne realizowanie celów w danym obszarze rozwoju biznesu Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej, w sposób pozwalający na osiągnięcie wytyczonych celów biznesowych i finansowych.

Spółka dominująca będzie dążyła do bycia większościovym właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji przedsięwzięcia, co ma istotne znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także decydującego wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek zgodnie z koncepcją i strategią całego holdingu.

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

REINO Capital SA jako spółka holdingowa będzie stanowiła centrum usług wspólnych dla wszystkich spółek zależnych, a obszary wsparcia stanowiące zakres takiego centrum będą wynikały z kompetencji i działalności będących częścią wspólną dla wszystkich spółek, takich jak sprawy prawne i compliance, finanse i rachunkowość czy rozwój biznesu (business development).

Dodatkowo, Spółka dominująca może pełnić rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi, co będzie wiązało się z możliwością osiągnięcia dodatkowych zysków kapitałowych, ale także dodatkowymi czynnikami ryzyka.

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

- nabycie mniejszościowego udziału (ok. 15%) w Strukturze Inwestycyjnej Malta House od funduszu REINO Dywidenda 2 FIZ (na warunkach wynikających z niezależnie określonej wartości aktywów netto certyfikatów Funduszu), w sposób zwiększający udział Spółki w tej strukturze do ok. 30%,
- sfinansowanie wkładu własnego Spółki dominującej w wehikuły inwestycyjne zarządzane przez REINO Partners, w kwocie umożliwiającej powołanie takich wehikułów, zgodnie z uzgodnionymi wymogami kluczowych inwestorów,
- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (grupy kapitałowej) zgodnie z nową strategią rozwoju biznesu,
- finansowanie bieżącej działalności spółki holdingowej.

Zarząd Spółki dominującej zamierza pozyskać środki w wyniku podwyższenia kapitału o kwotę nie większą niż 8 922 560,00 złotych w wyniku emisji nie więcej niż 11 153 200 akcji serii G o cenie nominalnej 0,8 zł każda.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14 listopada 2018 r. podjęło odpowiednią uchwałę w tej sprawie. Jednak, w związku z tym że rozmowy z inwestorami potencjalnie zainteresowanymi objęciem nowo emitowanych Akcji Serii G Spółki, przypadają na okres publikacji wyników finansowych Spółki i Grupy za rok 2018 r. wymagało to dodatkowego czasu niż ten przewidziane w uchwale aby umożliwić inwestorom zapoznania się z wynikami Spółki oraz perspektywami jej rozwoju w najbliższym okresie.



Zarząd wobec powyższego postanowił zawnieć do Walnego Zgromadzenia o przedłużeniu okresu emisji poprzez uchylene uprzednio podjętej uchwały oraz podjęcie nowej umożliwiających przeprowadzenie emisji o wartości i na warunkach zasadniczo analogicznych do tych przewidzianych w uprzednio podjętej Uchwale.

Wolą Spółki jest przeprowadzenie oferty w okolicznościach zapewniających inwestorom dostęp do możliwie najpełniejszej informacji, co w szczególności związane jest ze wspomnianymi wcześniej terminami raportowania finansowego oraz kolejnymi istotnymi działaniami związanymi z realizacją strategii rozwoju biznesu.

Projekt uchwały do podjęcia na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 10 czerwca 2019 r. przewiduje podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy kwotę nie mniejszą niż 0,80 groszy oraz nie większą niż 8 922 560,00 zł, w drodze emisji nie mniej niż 1 oraz nie więcej niż 11 153 200 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

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

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

Jednym z kroków podjętych dla realizacji wskazanych powyżej celów strategicznych jest powołanie do życia w dniu 13.02.2019 r. Spółki REINO Capital Management S.à r.l., (Société à responsabilité limitée – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), spółki zarejestrowanej w jurysdykcji luksemburskiej, powołanej do pełnienia roli jedyne go komplementariusza (general partner) funduszu REINO Fund IV SCA SICAV-RAIF.

Utworzenie tego funduszu w formie luksemburskiej spółki komandytowo – akcyjnej (fr. société en commandite par actions, SCA) oraz jako spółki inwestycyjnej ze zmiennym kapitałem (fr. société d'investissement à capital variable, SICAV) i funduszu typu RAIF (ang. reserved alternative investment fund), z subfunduszami z różnymi strategiami inwestycyjnymi (w szczególności strategiami dywidendowymi i deweloperskimi w zakresie nieruchomości), stanowi ważny element realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej w zakresie prowadzącym do istotnego wzrostu wartości aktywów zarządzanych przez spółki zależne, w szczególności REINO Partners.



## F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA

### ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

| Wyszczególnienie  | 01.01 - 31.03.2019 | 01.01 - 31.03.2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>   | 0                  | 0                  |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>  | <b>104 296</b>     | <b>14 067</b>      |
| Amortyzacja   | 446                | 446                |
| Zużycie materiałów i energii  | 0                  | 0                  |
| Usługi obce   | 55 274             | 1 446              |
| Podatki i opłaty  | 85                 | 665                |
| Wynagrodzenia   | 42 000             | 9 900              |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                    | 6 491              | 1 610              |
| Pozostałe koszty rodzajowe  | 0                  | 0                  |
| <b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>   | <b>-104 296</b>    | <b>-14 067</b>     |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 2                  | 0                  |
| Pozostałe koszty operacyjne   | 0                  | 0                  |
| <b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>                              | <b>-104 294</b>    | <b>- 14 067</b>    |
| Przychody finansowe   | 4 476              | 0                  |
| Koszty finansowe  | 7 439              | 0                  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                     | <b>-107 257</b>    | <b>-14 067</b>     |
| Podatek dochodowy   | -2 864             | 0                  |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                       | <b>-104 393</b>    | <b>-14 067</b>     |
| <b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>                               | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>-104 393</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>                              | <b>-0,0027</b>     | <b>-0,0069</b>     |
| Podstawowy za okres obrotowy  | -0,0027            | -0,0069            |
| Rozwodniony za okres obrotowy   | -0,0027            | -0,0069            |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b> | <b>-0,0027</b>     | <b>0,0000</b>      |
| Podstawowy za okres obrotowy  | -0,0027            | -0,0069            |
| Rozwodniony za okres obrotowy   | -0,0027            | -0,0069            |
| <b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>   | <b>0,0000</b>      | <b>0,0000</b>      |

### ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

| Wyszczególnienie   | 01.01 - 31.03.2019 | 01.01 - 31.03.2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Zysk (strata) netto</b>   | <b>-104 393</b>    | <b>-14 067</b>     |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                                  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym | 0                  | 0                  |
| <b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>  | <b>-104 393</b>    | <b>-14 067</b>     |

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

| AKTYWA  | 31.03.2019        | 31.12.2018        | 31.03.2018      |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>  | <b>60 515 118</b> | <b>60 460 894</b> | <b>10 561</b>   |
| Wartości niematerialne i prawne   | 0                 | 0                 | 0               |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 2 367             | 2 814             | 4 152           |
| Należności długoterminowe   | 0                 | 0                 | 0               |
| Inwestycje długoterminowe   | 60 404 057        | 60 352 250        | 0               |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego   | 108 694           | 105 830           | 6 409           |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  | <b>49 015</b>     | <b>57 544</b>     | <b>5 816</b>    |
| Zaliczki na dostawy   | 0                 | 0                 | 0               |
| Należności krótkoterminowe  | 46 783            | 35 036            | 5 472           |
| Inwestycje krótkoterminowe  | 2 232             | 22 508            | 344             |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 0                 | 0                 | 0               |
| <b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| <b>Akcje własne</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>   | <b>60 564 134</b> | <b>60 518 438</b> | <b>16 377</b>   |
| PASYWA  | 31.03.2019        | 31.12.2018        | 31.03.2018      |
| <b>Kapitał własny</b>   | <b>59 994 141</b> | <b>60 098 533</b> | <b>-486 820</b> |
| Kapitał zakładowy   | 31 077 440        | 31 077 440        | 1 650 000       |
| Kapitały zapasowy   | 30 924 810        | 30 924 810        | 0               |
| Kapitał z aktualizacji wyceny   | 0                 | 0                 | 0               |
| Pozostałe kapitały rezerwowe  | 0                 | 0                 | 0               |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych   | -1 903 717        | -2 122 754        | -2 122 753      |
| Zysk (strata) netto   | -104 393          | 219 037           | -14 067         |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)  |                   | 0                 | 0               |
| <b>Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>312 796</b>  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 0                 | 0                 | 281 096         |
| Pozostałe rezerwy   | 0                 | 0                 | 31 700          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>420 354</b>    | <b>320 658</b>    | <b>190 402</b>  |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  | 309 174           | 198 730           | 117 464         |
| - z tytułu dostaw i usług   | 0                 | 0                 | 0               |
| - inne  | 309 174           | 198 730           | 117 464         |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  | 111 179           | 121 928           | 72 938          |
| - z tytułu dostaw i usług   | 66 928            | 70 198            | 72 938          |
| - z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 4 408             | 11 480            | 0               |
| - wynagrodzeń   | 39 836            | 39 837            | 0               |
| - inne  | 8                 | 413               | 0               |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>149 639</b>    | <b>99 247</b>     | <b>0</b>        |
| <b>PASYWA RAZEM</b>   | <b>60 564 134</b> | <b>60 518 438</b> | <b>16 377</b>   |

# RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2019 – 31.03.2019

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



## ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

| Wyszczególnienie                                  | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy | Niepodzielony<br>wynik finansowy | Wynik finansowy<br>bieżącego okresu | Kapitał własny<br>ogółem |
|---|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Na dzień 31.03.2019 r.</b>                     |                   |                   |                                  |                                     |                          |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b> | <b>31 077 440</b> | <b>30 924 810</b> | <b>-1 903 717</b>                | <b>0</b>                            | <b>60 098 533</b>        |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>                | <b>31 077 440</b> | <b>30 924 810</b> | <b>-1 903 717</b>                | <b>0</b>                            | <b>60 098 533</b>        |
| Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji   |                   | 0                 | 0                                | 0                                   | 0                        |
| Agio od emisji nowych akcji                       | 0                 | 0                 | 0                                | 0                                   | 0                        |
| Suma dochodów całkowitych                         | 0                 | 0                 | 0                                | -104 393                            | -104 393                 |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.</b>   | <b>31 077 440</b> | <b>30 924 810</b> | <b>-1 903 717</b>                | <b>-104 393</b>                     | <b>59 994 140</b>        |

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

| Wyszczególnienie                                  | Kapitał zakładowy | Kapitały zapasowy | Niepodzielony<br>wynik finansowy | Wynik finansowy<br>bieżącego okresu | Kapitał własny<br>ogółem |
|---|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Na dzień 31.03.2018 r.</b>                     |                   |                   |                                  |                                     |                          |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b> | <b>1 650 000</b>  | <b>0</b>          | <b>-2 122 877</b>                | <b>0</b>                            | <b>-472 877</b>          |
| <b>Kapitał własny po korektach</b>                | <b>1 650 000</b>  | <b>0</b>          | <b>-2 122 877</b>                | <b>0</b>                            | <b>-472 877</b>          |
| Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji   |                   | 0                 | 0                                | 0                                   | 0                        |
| Agio od emisji nowych akcji                       | 0                 | 0                 | 0                                | 0                                   | 0                        |
| Suma dochodów całkowitych                         | 0                 | 0                 | 0                                | -14 067                             | -14 067                  |

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



## ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

| Wyszczególnienie  | 01.01 -31.03.2019 | 01.01 -31.03.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>   |                   |                   |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>   | <b>-107 257</b>   | <b>-14 067</b>    |
| <b>Korekty razem</b>  | <b>-9 733</b>     | <b>14 289</b>     |
| Amortyzacja   | 2 231             | 0                 |
| Odsetki i udziały w zyskach   | 1 389             | 0                 |
| Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej  | 0                 | 0                 |
| Zmiana stanu rezerw   | 117 939           | 0                 |
| Zmiana stanu należności   | -41 311           | 0                 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)                                     | 51 961            | 0                 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | 0                 | 0                 |
| Podatek dochodowy   | 0                 | 0                 |
| Inne korekty  | -141 942          | 0                 |
| <b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>-116 990</b>   | <b>222</b>        |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>   |                   |                   |
| <b>Wpływy</b>   | <b>89 378</b>     | <b>0</b>          |
| Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | 0                 | 0                 |
| Inne wpływy inwestycyjne  | 89 378            | 0                 |
| <b>Wydatki</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Inne wydatki inwestycyjne   | 0                 | 0                 |
| Na aktywa finansowe, w tym:   | 0                 | 0                 |
| w jednostkach powiązanych   | 0                 | 0                 |
| <b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>89 378</b>     | <b>0</b>          |
| <b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>  |                   |                   |
| <b>Wpływy</b>   | <b>197 342</b>    | <b>0</b>          |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0                 | 0                 |
| Kredyty i pożyczki  | 197 342           | 0                 |
| <b>Wydatki</b>  | <b>64 900</b>     | <b>0</b>          |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych   | 0                 | 0                 |
| Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli  | 0                 | 0                 |
| Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                    | 0                 | 0                 |
| Spłaty kredytów i pożyczek  | 49 319            | 0                 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   | 0                 | 0                 |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych  | 0                 | 0                 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego   | 0                 | 0                 |
| Odsetki   | 15 581            | 0                 |
| Inne wydatki finansowe  | 0                 | 0                 |
| <b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>   | <b>132 442</b>    | <b>0</b>          |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)</b>   | <b>104 830</b>    | <b>222</b>        |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>  | <b>2 110</b>      | <b>222</b>        |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>   | <b>122</b>        | <b>122</b>        |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>   | <b>2 232</b>      | <b>344</b>        |

Warszawa, dnia 22 maja 2019 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu