



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy REINO Capital

ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

zawierające

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

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



SPIS TREŚCI

- A. WYBRANE DANE FINANSOWE - str. 3**
- B. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY – str. 4**
- C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA – str. 8**
- D. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 13**
- E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 29**
- F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA - str. 40**



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	
	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Przychody netto ze sprzedaży	10 877	8 290	2 320	1 819
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 197	1 441	255	316
Zysk (strata) brutto	(23)	1 419	(5)	311
Podatek dochodowy	129	164	28	36
Zysk (strata) netto	(152)	1 255	(32)	275
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	(152)	(242)	(32)	(53)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,0019)	0,0251	(0,0004)	0,0054
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 659	(1 483)	354	(325)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23 426)	(1 684)	(4 997)	(369)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 310)	8 538	(279)	1 873
Przepływy pieniężne netto razem	(23 077)	5 372	(4 923)	1 178
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	48 824	24 786	10 026	5 389
Wartość firmy	6 915	6 915	1 420	1 503
Zobowiązania długoterminowe	19 612	18 415	4 027	4 004
Zobowiązania krótkoterminowe	1 895	1 839	389	400
Kapitał własny	40 312	40 464	8 278	8 798
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	13 257	14 037
Liczba akcji w szt.	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,50	0,10	0,11
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Kurs EUR/PLN	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Kurs średni w okresie	4,6880	4,5585
	30.09.2022	31.12.2021
Kurs średni na dzień	4,8698	4,5994

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

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



B. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

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

Spółka REINO Capital S.A. (dalej jako „Spółka dominująca”) wchodzi w skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. (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 2022 roku do 30 września 2022 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 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. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej nr 34, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku.

V. SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2022 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 września 2022 r. oraz na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 2022 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

Od 1 stycznia do 30 września 2022 r. oraz do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 września 2022 r. oraz publikacji raportu za trzeci kwartał 2022 r. wchodził:

- Beata Binek-Ćwik, Przewodnicząca Rady Nadzorczej



- Andrzej Kowal, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Karolina Janas, Członek Rady Nadzorczej
- Małgorzata Kosińska, Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Majewski, Członek Rady Nadzorczej

Od 1 stycznia do 30 września 2022 r. oraz do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej.

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL S.A. NA DZIEŃ 30.09.2022 ROKU

Na dzień 30 września 2022 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 64.560.000,00 zł. i dzieli się na 80.700.000 akcji w tym:

- 781.250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 150.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 1.031.250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 25.808.300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 10.976.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 7.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 4.953.082 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- 25.768.868 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 80.700.000 głosów.

Wszystkie akcje Spółki dominującej są akcjami na okaziciela, a ich wartość nominalna wynosi 0,80 zł. Wszystkie wyemitowane przez Spółkę dominującą akcje są akcjami zwykłymi, żadna z akcji Spółki dominującej nie jest uprzywilejowana.

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

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.09.2022 R. ORAZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU OKRESOWEGO

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 30 września 2022 r. oraz na dzień przekazania raportu okresowego.

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 a także informacji otrzymanych od członków organów i akcjonariuszy Spółki w innym trybie.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 415 382	21,58%
Dorota Latkowska-Diniejko	17 412 732	21,58%
Justyna Tinc	6 492 248	8,04%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,94%
Rafał Prądyński	5 129 728	6,36%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,38%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	56 390 090	69,88%
Pozostali	24 309 910	30,12%
Łącznie	80 700 000	100,00%

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



W okresie od dnia przekazania raportu okresowego za pierwsze półrocze 2022 r. do dnia przekazania raportu okresowego za trzeci kwartał 2022 r. Spółka nie otrzymała informacji o zmianach stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

VII. PODMIOTY POWIĄZANE REINO CAPITAL I SPÓŁKI ZALEŻNE WG STANU NA DZIEŃ 30.09.2022 R.

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Pozycja spółki w grupie	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym
REINO Capital SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000251987	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000871468	spółka zależna	100%
REINO Suppcos Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563174	spółka zależna	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000919204	spółka zależna	100%

Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Rodzaj powiązania	Procentowy udział spółki dominującej lub zależnej w kapitale zakładowym
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	Podmiot stowarzyszony	REINO Capital SA - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	Podmiot stowarzyszony*	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000812242	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%

* Zgodnie z umową spółki decyzje zapadają za zgodą wszystkich wspólników, większością kwalifikowaną 60%+1 głos. Spółka REINO Partners pomimo posiadania większości głosów sprawuje współkontrolę.

** Współkontrola sprawowana pośrednio przez udziały w głosach w REINO IO Logistics Sp. z o.o.

W III kwartale 2022 roku nie zaszły istotne zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Emitenta.

**VIII. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I SPÓKI DOMINUJĄCEJ.**

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

Długoterminowa koncepcja rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej zakłada zachowanie istotnego znaczenia dotychczasowej działalności na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie, strategicznym zamiarem jest rozbudowa holdingu o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa.

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej.

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

Pierwsze działania w tym obszarze zostały podjęte w bieżącym roku. Emitent jest w trakcie przejścia pakietu mniejszościowego luksemburskiego AIFM, który docelowo może stać się istotnym elementem w działaniach strategicznych związanych z tworzeniem i zarządzaniem funduszami inwestycyjnymi.

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia większościowym właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji. Ma to kluczowe znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek, zgodnie z koncepcją i strategią całego holdingu. Dodatkowo, istotną kwestią w powyższym kontekście jest zapewnienie akcjonariuszom Spółki dominującej możliwie najwyższego, najlepiej pełnego, udziału w przepływach finansowych spółek zależnych. Kluczowym działaniem w tym zakresie, było zwiększenie udziału w REINO Partners Sp. z o.o. do 100%.

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

Dodatkowo, Spółka dominująca stanowi centrum usług wspólnych dla wszystkich podmiotów zależnych, którego zakres obejmuje obszary o kluczowym znaczeniu dla całej Grupy Kapitałowej, takich jak rozwój biznesu (business development), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

Spółka dominująca może również pełnić - zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w tym poprzez spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO IO Co Invest LLP i REINO Co-Invest Sp. z o.o. - rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.



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

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.07.2022- 30.09.2022	1.07.2021- 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	10 877 262	8 290 123	3 387 175	1 943 490
Pozostałe przychody operacyjne	51 102	17 412	8 466	6 316
Koszty działalności operacyjnej	9 731 232	6 866 243	3 653 712	2 641 994
Amortyzacja	502 543	378 957	175 511	127 540
Zużycie materiałów i energii	93 622	44 783	34 447	13 289
Usługi obce	5 965 937	3 674 180	2 454 633	1 417 764
Podatki i opłaty	54 219	151 827	10 032	53 630
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	2 699 743	2 173 954	875 427	710 015
Pozostałe koszty rodzajowe	415 168	442 542	103 662	319 755
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 197 132	1 441 292	(258 071)	(692 188)
Przychody finansowe	834 802	123 312	198 493	56 621
Koszty finansowe	2 102 399	178 245	723 137	1 773
Zysk (str) na sprz cał lub części udz j podporz	-	32 313	-	(814)
Zysk (str) z udz w j podporz wyc met praw włas	47 860	-	(14 655)	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(22 605)	1 418 672	(797 370)	(638 154)
Podatek dochodowy	129 143	163 933	(156 334)	(62 353)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(151 748)	1 254 739	(641 036)	(575 801)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto, w tym:	(151 748)	1 254 739	(641 036)	(575 801)
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	(151 748)	(241 877)	(641 036)	(607 126)
Zysk (strata) netto udziałów niedających kontroli	-	1 496 386	-	31 096

ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.07.2022- 30.09.2022	1.07.2021- 30.09.2021
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-	0,03	(0,01)	(0,01)
Podstawowy za okres obrotowy z działalności kontynuowanej	-	0,03	(0,01)	(0,01)
Podstawowy za okres obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-	0,03	(0,01)	(0,01)
Rozwodniony za okres obrotowy z działalności kontynuowanej	-	0,03	(0,01)	(0,01)
Rozwodniony za okres obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-	0,03	(0,01)	(0,01)

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.07.2022- 30.09.2022	1.07.2021- 30.09.2021
Zysk (strata) netto	(151 748)	1 254 739	(641 036)	(575 801)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych za okres	(151 748)	1 254 739	(641 036)	(575 801)
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	-	1 496 386	-	31 096
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	(151 748)	(241 877)	(641 036)	(607 126)

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2022	30.06.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aktywa trwałe		48 824 180	48 467 299	24 786 331	24 189 827
Aktywa niematerialne	3	-	-	-	-
Wartość firmy	4	6 914 666	6 914 666	6 914 666	6 914 666
Rzeczowe aktywa trwałe	1	146 795	148 896	166 418	169 909
Należności długoterminowe		364 161	352 673	347 743	349 777
Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	5	2 677 504	2 692 158	2 428 088	2 357 760
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	6	37 185 907	36 815 341	13 374 791	13 374 792
Prawo do użytkowania aktywów		976 902	1 109 425	1 390 806	823 245
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	14	558 245	434 140	163 819	199 678
Aktywa obrotowe		12 994 378	13 177 656	35 931 913	13 645 052
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		12 994 378	13 177 656	35 931 913	13 645 052
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	3 528 893	3 567 131	3 216 488	2 767 085
Aktywa finansowe	8	4 210 592	4 078 806	3 974 147	4 004 125
Środki pieniężne	9	4 596 440	4 675 140	27 628 560	5 455 129
Pozostałe aktywa		658 453	856 579	1 112 718	1 402 593
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2	-	-	-	16 120
AKTYWA RAZEM		61 818 558	61 644 955	60 718 244	37 834 879
PASYWA	Nota	30.09.2022	30.06.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kapitał własny	10	40 312 321	40 953 357	40 464 069	32 823 762
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		40 312 321	40 953 357	40 464 069	31 580 222
Kapitał podstawowy		64 560 000	64 560 000	64 560 000	39 982 440
Kapitały zapasowy (agio)		44 285 415	44 285 415	44 285 415	8 905 000
Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
Zyski zatrzymane		(68 533 094)	(67 892 058)	(68 381 346)	(17 307 218)
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli		-	-	-	1 243 540
Zobowiązania		21 506 237	20 691 598	20 254 175	5 011 117
Zobowiązania długoterminowe	11, 13	19 611 715	18 518 437	18 415 024	3 384 490
Rezerwy na zobowiązania		-	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	-	-	-	-
Długoterminowe zobowiązania finansowe		19 008 644	17 836 087	17 468 907	2 748 095
Inne zobowiązania długoterminowe		178 317	178 317	178 317	178 317
Zobowiązania długoterminowe z tytułu praw do użytkowania aktywów		424 754	504 033	767 800	458 078
Zobowiązania krótkoterminowe	12	1 894 522	2 173 161	1 839 151	1 626 627
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż przeznaczone do sprzedaży		1 894 522	2 173 161	1 839 151	1 626 627
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		960 406	846 424	916 197	720 027
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		25 076	12 003	11 660	16 188
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		252 423	611 798	152 079	585 791
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		574 371	621 459	613 386	411 244
Rozliczenia międzyokresowe	15	82 246	81 477	145 829	(106 623)
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży		-	-	-	-
PASYWA RAZEM		61 818 558	61 644 955	60 718 244	37 834 879

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022	64 560 000	-	44 285 415	(68 381 346)	40 464 069	-	40 464 069
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	(151 748)	(151 748)	-	(151 748)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	(151 748)	(151 748)	-	(151 748)
Zmiana kapitałów własnych w okresie	-	-	-	(151 748)	(151 748)	-	(151 748)
Kapitał własny na dzień 30 września 2022	64 560 000	-	44 285 415	(68 533 094)	40 312 321	-	40 312 321

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2022	64 560 000	-	44 285 415	(67 892 058)	40 953 357	-	40 953 357
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	(641 036)	(641 036)	-	(641 036)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	(641 036)	(641 036)	-	(641 036)
Zmiana kapitałów własnych w okresie	-	-	-	(641 036)	(641 036)	-	(641 036)
Kapitał własny na dzień 30 września 2022	64 560 000	-	44 285 415	(68 533 094)	40 312 321	-	40 312 321

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021	33 982 440	-	2 905 000	(17 065 341)	19 822 099	(317 146)	19 504 953
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	474 578	474 578	-	474 578
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	474 578	474 578	-	474 578
Zmiany wynikające ze zmian udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	(51 790 583)	(51 790 583)	317 146	(51 473 437)
Podwyższenie kapitału zakładowego	30 577 560	-	41 380 415	-	71 957 975	-	71 957 975
Zmiana kapitałów własnych w okresie	30 577 560	-	41 380 415	(51 316 005)	20 641 970	317 146	20 959 116
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2021	64 560 000	-	44 285 415	(68 381 346)	40 464 069	-	40 464 069

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2021	39 982 440	-	8 905 000	(16 700 092)	32 187 348	1 148 144	33 335 492
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	(607 126)	(607 126)	31 096	(576 030)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	(607 126)	(607 126)	31 096	(576 030)
Podwyższenie kapitału zakładowego w spółce zależnej akcjonariuszy niekontrolujących	-	-	-	-	-	64 300	64 300
Zmiana kapitałów własnych w okresie	-	-	-	(607 126)	(607 126)	95 396	(511 730)
Kapitał własny na dzień 30 września 2021	39 982 440	-	8 905 000	(17 307 218)	31 580 222	1 243 540	32 823 762

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022– 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021	1.07.2022 - 30.09.2022	1.07.2021 - 30.09.2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk (strata) netto	(151 748)	1 254 739	(641 036)	(575 801)
Korekty razem	2 271 216	(2 611 312)	672 817	(1 376 055)
Amortyzacja	502 543	378 957	175 512	127 540
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	277 945	(41 898)	248 614	16 313
Odsetki i udziały w zyskach	1 249 722	28 487	395 318	(26 102)
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	96 308	-	98 875
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	(47 860)	(32 313)	14 655	814
Zmiana stanu należności	(86 171)	(1 283 114)	38 238	(337 470)
Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	375 037	(1 757 738)	(199 520)	(1 256 024)
Środki pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności) jednostki	2 119 468	(1 356 573)	31 781	(1 951 855)
Podatek dochodowy	460 463	126 331	(28 916)	10 981
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 659 005	(1 482 904)	60 697	(1 962 836)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Wpływy	-	115 646	-	-
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	-	63 854	-	-
Spłata pożyczek udzielonych	-	51 792	-	-
Wydatki	23 425 914	1 799 308	17 210	104 650
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	36 748	41 059	17 210	6 250
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym	-	72 208	-	52 208
Udzielenie pożyczek jednostkom stowarzyszonym	-	46 192	-	46 192
Udzielenie pożyczek innym jednostkom	7 660 729	355 000	-	-
Aktywa finansowe w jednostkach pozostałych	15 526 882	-	-	-
Aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	201 555	1 284 848	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23 425 914)	(1 683 662)	(17 210)	(104 650)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Wpływy	13 415	12 280 488	13 072	80 488
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	12 064 300	-	64 300
Kredyty i pożyczki	13 415	216 188	13 072	16 188
Wydatki	1 323 492	3 742 117	177 975	103 738
Spłaty kredytów i pożyczek	-	3 218 272	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	443 470	320 879	152 854	107 474
Odsetki	880 022	202 966	25 121	(3 736)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 310 077)	8 538 371	(164 903)	(23 250)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	(23 076 986)	5 371 805	(121 416)	(2 090 736)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(23 032 121)	5 392 773	(78 701)	(2 104 191)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	44 866	20 968	42 716	(13 455)
F. Środki pieniężne na początek okresu	27 628 560	62 356	4 675 140	7 559 320
G. Przepływy działalności zaniechanej	-	-	-	-
H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+G+D)	4 596 440	5 455 129	4 596 440	5 455 129



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 3 kwartału 2022 roku, Grupa Kapitałowa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, 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 2022 roku. W 2021 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 2022 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 2022:

Zmiany do:

- o MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”
- o MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”
- o MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”
- o Roczne zmiany do standardów 2018-2020

zatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

Nowe lub zmienione standardy MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały już wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów i zostały zatwierdzone przez UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku;
- Zmiany do MSR 1 oraz do Praktyczne Rozwiązania 2 do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej – „Ujawnienia w zakresie polityki rachunkowości”, zatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 8 „Polityka rachunkowości. Zmiany w szacunkach i błędach rachunkowych: definicja szacunków rachunkowych”, zatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy „Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikające z pojedynczej transakcji”, zatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe: wstępne zastosowanie MSSF 17 oraz MSSF 9 – informacje porównawcze”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie;

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):



- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe”, niezatwierdzone w UE, obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

Zarząd Spółki jest w trakcie analizy powyższych zmian i oceny ich wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i jednostkowym 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.

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 2021 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2022 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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z par. B19 Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 3 Połączenia jednostek, dotyczących odwrotnego przejścia.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA (Spółki dominującej z prawnego punktu widzenia) i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: REINO Partners Sp. z o.o. (Podmiot przejmujący z rachunkowego punktu widzenia, na potrzeby rozliczenia transakcji z 2018 roku), REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO Suppcos Sp. z o.o. oraz REINO Co-Invest Sp. z o.o.

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 kontrolą 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. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt



przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

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

Udziały niekontrolujące obejmują 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 jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

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

IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

V. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW

W Grupie Kapitałowej nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

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

VII. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI**a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

Pozycje zawarte w śródrocznym 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 ich zmiany lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana 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.

Test na utratę wartości firmy

Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Oszacowanie wartości użytkowej polega na zaprognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Grupa przeprowadza taki test na każdy dzień bilansowy.

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.

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 sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły pozycje nietypowe, poza tymi opisanymi w części E niniejszego raportu (Pozostałe informacje objaśniające do śródrocznego sprawozdania finansowego).

X. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.

XI. KOREKTY PREZENTACYJNE

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiły korekty prezentacyjne.

XII. 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 1.01.2022 - 30.09.2022 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022 roku	51 155	277 411	222 557	551 123
Zwiększenia, z tytułu:	-	24 246	12 502	36 748
- nabycia środków trwałych	-	24 246	12 502	36 748
- korekta błędów prezentacyjnego	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-
- korekta błędów prezentacyjnego	-	-	-	-
- wyłączenie danych z konsolidacji	-	-	-	-
- likwidacja środka trwałego	-	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2022 roku	51 155	301 657	235 059	587 871
Umorzenie na dzień 1.01.2022 roku	16 626	224 622	143 457	384 704
Zwiększenia, z tytułu:	3 837	18 591	33 945	56 372
- amortyzacji okresu	3 837	18 591	33 945	56 372
- korekta błędów prezentacyjnego	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



- korekta błędu prezentacyjnego	-	-	-	-
- wyłączenie danych z konsolidacji	-	-	-	-
- likwidacja środka trwałego	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 30.09.2022 roku	20 462	243 213	177 401	441 077
Odpisy aktualizujące na 1.01.2022 roku	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na 30.09.2022 roku	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	34 529	52 789	79 100	166 419
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2022 roku	30 693	58 444	57 658	146 795

2. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W 2022 roku nie występowały aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.

3. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2022-30.09.2022 r.

W okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne.

4. Zmiany wartości firmy za okres 01.01.2022-30.09.2022 r.

Wyszczególnienie	REINO Dywidenda Plus	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	11 007 992	11 007 992
Cena nabycia	17 922 658	17 922 658
Wartość firmy/Ujemna wartość firmy	6 914 666	6 914 666

5. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	378 590	330 729
REINO IO Co Invest LLP	2 298 914	2 097 359
Suma	2 677 504	2 428 088

6. Inwestycje długoterminowe w jednostki pozostałe

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
REINO RF CEE Real Estate S.C.A	13 348 888	13 348 888
REINO RF Management Sarl	25 903	25 903
Pollacca Sarl (udziały)	15 526 882	-
Pollacca Sarl (pożyczka)	8 284 234	-
Suma	37 185 907	13 374 791

Luksemburski fundusz inwestycyjny, działający aktualnie jako REINO RF CEE Real Estate SCA, został utworzony w okresie poprzedzającym zawarcie umów przedwstępnych związanych z nabyciem aktywów Grupy BUMA i na potrzeby tejże transakcji. Przed decyzją Grupy RF CorVal o wycofaniu się z inwestycji w Polsce, Fundusz zrealizował jedną transakcję, związaną z nabyciem spółki celowej będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House



w Poznaniu. Kapitał objęty Funduszu wynosi EUR 31.527.151,47. Spółka dominująca posiada 2% w kapitale zakładowym Funduszu bezpośrednio oraz 7,9% pośrednio, poprzez spółkę zależną.

W związku z zakończeniem współpracy z partnerem strategicznym, Grupa Kapitałowa będzie dążyła do wykupienia udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.

W I półroczu 2022 r. Spółka przystąpiła do luksemburskiego wehikułu inwestycyjnego – Polacca Sarl (zwanego dalej „LuxCo”), będącego właścicielem portfela aktywów, nabytego w wyniku transakcji jaka miała miejsce w 13 stycznia 2021 roku.

W ramach inwestycji o łącznej wartości 5 mln EUR, REINO Capital poprzez spółkę celową, REINO Co-Invest Sp. z o.o. objął pakiet udziałów stanowiący 4,22% kapitału zakładowego LuxCo oraz udzielił tej spółce pożyczki w kwocie 1 685 195,20 EUR. Warunki pożyczki nie odbiegają od standardów rynkowych. W przyszłości pożyczka może zostać skonwertowana na kapitał LuxCo w proporcji do posiadanych już udziałów.

Zgodnie z warunkami umowy inwestycyjnej wspólników, spółka zależna REINO Capital będzie miała wpływ na podejmowanie kluczowych dla działalności LuxCo decyzji w sprawach korporacyjnych, w których wymagana jest jednomyślność.

Z kolei REINO Partners objęła jeden udział specjalny („promote share”), z którym związane jest prawo do dodatkowego wynagrodzenia za sukces w przypadku osiągnięcia minimalnej stopy zwrotu z inwestycji przez wspólnika większościowego.

Zgodnie z warunkami umowy o zarządzanie przystąpienie przez Emitenta do inwestycji spowodowało także dwukrotny wzrost wynagrodzenia REINO Partners z tytułu usług zarządzania aktywami.

7. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Należności krótkoterminowe	3 528 893	3 216 488
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	-	-
Należności krótkoterminowe netto	3 528 893	3 216 488

Struktura należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Należności krótkoterminowe brutto, w tym:	3 528 893	3 216 488
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	529 484	585 881
Należności pozostałe brutto, w tym:	2 999 409	2 630 607
Należności handlowe	2 402 801	1 998 286
Należności pozostałe	596 608	632 321
Odpis aktualizujący wartość należności, w tym:	-	-
Odpis na należności handlowe	-	-
Odpis na należności pozostałe	-	-
Należności krótkoterminowe netto, w tym:	3 528 893	3 216 488
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych netto	529 484	585 881
Należności pozostałe netto, w tym:	2 999 409	2 630 607
Należności handlowe	2 402 801	1 998 286
Należności pozostałe	596 608	632 321


Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek okresu.	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	138 727
Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i wątpliwe	-	138 727
Zakwalifikowanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych	-	-
Zwiększenie odpisów aktualizujących należności na sprzedaż akcji	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	(138 727)
Wyłączenie z konsolidacji podmiotu postawionego w stan likwidacji	-	-
Wykorzystanie utworzonych odpisów na należności	-	(138 727)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec okresu.	-	-

8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	4 134 847	3 898 401
Depozyt notarialny	-	-
Udziały w innych jednostkach	75 745	75 745
Aktywa finansowe	4 210 592	3 974 147

Struktura należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
REINO RF Management S.a.r.l.*	2 350 736	2 173 123
Pożyczki udzielone Poligo Capital Sp. z o.o.	1 784 111	1 725 278
Odpisy aktualizujące na udzielone pożyczki (wartość dodatnia)	-	-
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	4 134 847	3 898 401

*Spółka REINO RF Management - General Partner, czyli komplementariusz spółki funduszowej - REINO RF CEE Real Estate SCA, spółka o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania Funduszu i sprawowania kontroli przez partnerów w którego kompetencjach jest w szczególności wybór licencjonowanej spółki zarządzającej, AIFM, oraz egzekwowanie decyzji inwestycyjnych. Pożyczka na sfinansowanie działalności związanej z pełnieniem tych funkcji została udzielona spółce przez każdego z partnerów (REINO Capital i RF CorVal którzy posiadali początkowo po 50 % udziałów) w równej części.

Struktura zapadalności pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 30.06.2022	Odsetki naliczone i niezapłacone na 30.06.2022	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	725	6%	17.04.2019	30.12.2022
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	42 924	6%	26.07.2019	30.12.2022
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	42 227	6%	20.12.2019	30.12.2022
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	17 408	6%	07.01.2020	30.12.2022
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	47 403	6%	27.01.2020	30.12.2022
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	1 558 336	114 278	3%	30.04.2020	na żądanie
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	528 301	37 950	3%	22.05.2020	na żądanie
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	104 773	7 098	3%	10.07.2020	na żądanie
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	26 105	6%	29.01.2021	30.12.2022
Należności krótkoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	3 798 729	336 118			


Ryzyko otrzymania spłaty pożyczki udzielonej Poligo przez spółki Grupy Kapitałowej

Poligo Capital posiada aktywa finansowe w postaci akcji spółki REINO Capital SA, które docelowo zamierza sprzedać, pozyskując w ten sposób środki na spłatę zaciągniętych pożyczek. Poligo będzie podejmować kroki w celu sprzedaży posiadanego pakietu akcji w sposób zapewniający całościową spłatę zobowiązania wobec Grupy Kapitałowej.

9. Środki pieniężne

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 596 440	27 628 560
Razem inwestycje krótkoterminowe	4 596 440	27 628 560

10. Kapitały

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Kapitał podstawowy	64 560 000	64 560 000
Kapitał zapasowy	44 285 415	44 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Niepodzielony wynik	(68 381 346)	(68 855 924)
Zysk (strata) netto	(151 748)	474 578
Kapitał mniejszości	-	-
Kapitał własny	40 312 321	40 464 069

Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 30.09.2022

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
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
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,80	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,80	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,80	3 962 465,6	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,80	20 615 094,4	gotówka	31.12.2021
Razem			80 700 000		64 560 000		

Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 31.12.2021

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
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
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,80	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,80	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,80	3 962 465,6	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,80	20 615 094,4	gotówka	31.12.2021
Razem			80 700 000		64 560 000		


11. Struktura zobowiązań długoterminowych

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	1 417 450	1 349 850
- wobec jednostek powiązanych	-	-
- wobec jednostek pozostałych	1 417 450	1 349 850
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 591 194	16 119 057
- wobec jednostek powiązanych	-	-
- wobec jednostek pozostałych	17 591 194	16 119 057
Inne zobowiązania długoterminowe	178 317	178 317
- wobec jednostek powiązanych	-	-
- wobec jednostek pozostałych	178 317	178 317
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	424 754	767 800
Zobowiązania długoterminowe netto	19 611 715	18 415 025

12. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	-	-
Zobowiązania wobec jednostek stowarzyszonych, w tym:	556	548
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	556	548
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w tym	1 893 966	1 838 603
- z tytułu dostaw i usług	960 406	916 197
- z tytułu wynagrodzeń	43 484	39 836
- kredyty	25 076	11 660
- publicznoprawne	194 652	111 695
- pozostałe	13 731	-
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	574 371	613 386
- rozliczenia międzyokresowe	82 246	145 829
Zobowiązania krótkoterminowe netto	1 894 522	1 839 151

13. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 30.09.2022	Odsetki naliczone i niezapłacone na 30.09.2022	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Długoterminowe				
Pożyczka (250 000 EUR)	1 217 450	-	26.08.2020	31.08.2023
Pożyczka	200 000	-	19.02.2021	28.02.2024
Łącznie długoterminowe	1 417 450	-		
Krótkoterminowe				
Karta kredytowa	25 076	-		
Łącznie	25 076	-		
Razem	1 442 526	-		

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



14. Podatek dochodowy

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Aktywo na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2021	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2022
Stawka podatkowa 19%					
Rezerwa na badanie sprawozdań finansowych	22 500	(22 500)	-	-	(22 500)
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	753 871	(753 871)	-	-	(753 871)
Odpisy aktualizujące należność	23 096	(23 096)	-	-	(23 096)
Rezerwa na usługi	6 200	(6 200)	-	-	(6 200)
Wycena pozycji walutowych	859 652	(859 652)	-	-	(859 652)
Wycena IRS	146 588	(146 588)	-	-	(146 588)
Przychody opodatkowane w przyszłych okresach	43 030	(43 030)	-	-	(43 030)
Suma różnic przejściowych odniesionych na wartość firmy - stawka podatkowa 19%	1 854 937	-1 854 937	-	-	-1 854 937
Wycena pozycji walutowych	-	999	1 530 905	999	1 530 904
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	-	74 970	730 316	74 970	730 316
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	-	36 732	-	-	36 732
Rezerwy	-	-	4 800	-	4 800
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	0	112 701	2 266 021	75 969	2 302 752
Stawka podatkowa 9%					
Pozostałe rezerwy	-	72 300	-	72 300	-
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	-	12 274	13 041	-	25 315
Odsetki naliczone od obligacji	-	-	524 493	-	524 493
Niewypłacone wynagrodzenia	-	22 247	2 000	22 247	2 000
Wycena pozycji walutowych	-	67 645	1 059 580	67 645	1 059 580
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	-	5 348 157	1 980 798	-	7 328 955
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	-	1 381 186	-	382 061	999 125
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	6 903 809	3 579 911	544 253	9 939 467
RAZEM					
Suma różnic przejściowych odniesionych na wartość firmy - 19%	1 854 937	(1 854 937)	-	-	(1 854 937)
Suma różnic przejściowych - 19%		112 701	2 266 021	75 969	2 302 752
Suma różnic przejściowych - 9%		6 903 809	3 579 911	544 253	9 939 467
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	352 438	290 318	752 736	63 417	979 637

DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	Rezerwa na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	31.12.2021	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2022
Stawka podatkowa 19%					
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	780 091	(780 091)	-	-	(780 091)
Wycena nieruchomości	2 848 025	(2 848 025)	-	-	(2 848 025)
Niezafakturowane przychody	133 242	(133 242)	-	-	(133 242)
Wycena pozycji walutowych	382 585	(382 585)	-	-	(382 585)
Suma różnic przejściowych odniesionych na wartość firmy - 19%	4 143 943	(4 143 943)	-	-	(4 143 943)
Korekta roczna VAT	-	131 093	-	131 093	-
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	-	117 960	254 462	117 960	254 462
Wycena pozycji walutowych 19%	-	19 671	655 819	19 671	655 819
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	-	268 723	910 281	268 724	910 280

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Stawka podatkowa 9%					
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	-	186 743	395 366	-	582 109
Wycena pozycji walutowych	-	53 374	649 958	53 374	649 958
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	-	1 390 806		281 381	1 109 425
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	-	1 630 923	1 045 324	334 755	2 341 492
RAZEM					
Suma różnic przejściowych odniesionych na wartość firmy - 19%	4 143 943	(4 143 943)	-	-	(4 143 943)
Suma różnic przejściowych - 19%	-	268 723	910 281	268 724	910 280
Suma różnic przejściowych - 9%	-	1 630 923	2 389 479	467 278	3 553 124
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	787 349	(589 509)	388 007	93 113	(294 615)

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana	979 637	290 318
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	294 615	589 509
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	1 274 252	879 827
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	(281 096)	(281 096)
Aktywo/Rezerwa na podatek odroczone powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	(434 911)	(434 911)
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	558 245	163 819

15. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Rezerwy na badanie bilansu	-	72 300
Rezerwy na usługi księgowo	-	-
Rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	22 247
Rezerwa na pozostałe usługi	4 800	-
Przychody przyszłych okresów	55 199	51 283
Razem, w tym:	82 246	145 829
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	82 246	145 829

16. Działalność zaniechana

W Grupie nie wystąpiła działalność zaniechana.

17. Rezerwy na koszty restrukturyzacji

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

18. Sprawy sądowe

Pozew Grupy RF CorVal

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew o zapłatę złożony w Gospodarczym Sądzie Okręgowym w Londynie o zapłatę kwoty 2.910.538 EUR należnej według powodów na dzień 30 września 2021 r. wraz z odsetkami w wysokości 8 % w skali roku. Pozew złożony został przez podmioty z Grupy RF Corval. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie jest umowa zawarta pomiędzy Grupą RF Corval a Emitentem oraz jego spółką zależną – REINO Partners Sp. z o.o. (współpozwaną), dotycząca inwestycji realizowanych przez powołany w ramach umowy o strategicznym partnerstwie fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Pozew jest elementem przyjętej przez Grupę RF Corval strategii rozliczenia się stron umowy o partnerstwie strategicznym po jej rozwiązaniu przez Emitenta i spółkę zależną w związku z zerwaniem współpracy przez Grupę RF, w tym w szczególności odstąpieniem przez Fundusz od negocjacji zakupu aktywów grupy Buma.



REINO Capital pod koniec 2021 r. złożyła większościowym wspólnikom Funduszu (tj. podmiotom z Grupy RF Corval) ofertę odkupienia posiadanych przez nich udziałów, uznając, że jest to optymalny sposób zakończenia istniejących między stronami sporów.

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew kwestionując zasadność roszczenia.

Jednocześnie, zakładając brak woli ugodowego zakończenia i rozliczenia wspólnych spraw, Spółka przygotowuje się do dochodzenia roszczeń od Grupy RF Corval z tytułu szkody związanej z poniesionymi kosztami przez Grupę REINO oraz utraconymi korzyściami.

Pozew Prime Hold 17 Management Kft

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12.854.042 EUR.

Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime”). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (współpozwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Na roszczenia powoda składają się rzekome straty w kwocie 2.820.000 EUR oraz domniemane utracone korzyści w wysokości 9.739.076 EUR.

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie, nie istnieją bowiem przesłanki do przypisania mu jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Prime, w tym w szczególności z tytułu rzekomego popełnienia czynów nieuczciwej konkurencji. Emitent podjął wszelkie niezbędne kroki prawne w celu dowiedzenia powyższego oraz ochrony interesów Emitenta i jego akcjonariuszy, co stanowi podstawową motywację wszelkich działań podejmowanych przez Emitenta.

Działania inicjowane przez Prime, w tym naruszające dobre imię Emitenta twierdzenia, wygłaszane publicznie przez przedstawicieli Prime, Emitent odbiera jako próbę wywierania presji, w celu powstrzymania się przez niego od działań mających zapewnić, że sprzedaż nieruchomości Malta House przez podmioty kontrolowane przez Grupę RF CorVal nastąpi za cenę odpowiadającą jej rynkowej wartości.

Podjęcie kroków prawnych przeciwko podmiotom z Grupy RF

Spółka dominująca 23 września 2022 r. podjęła decyzję o dochodzeniu od RF CorVal Europe Ltd z siedzibą w Londynie, RF CorVal International Holdings Ltd na Kajmanach oraz menedżerów reprezentujących te spółki w relacjach z Grupą Kapitałową Emitenta, naprawienia szkody wyrządzonej niezgodnymi z prawem działaniami tych podmiotów, w szczególności w związku z transakcją nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma.

Szacowana wartość szkody poniesionej przez spółki z Grupy Kapitałowej REINO, na dzień podjęcia decyzji wynosi maksymalnie 78 675 589,53 EUR. Do osób odpowiedzialnych za wyrządzenie szkody wystosowane zostało wezwanie do zapłaty na wyżej wskazaną kwotę w dniu 23 września 2022r.

Działania podmiotów Grupy RF uniemożliwiły realizację istotnej części strategicznych celów inwestycyjnych Emitenta, w szczególności w zakresie uzupełnienia holdingu o dodatkowe spółki operacyjne. Doprowadziło to do utraty znaczących korzyści przez Grupę Kapitałową REINO. Jednocześnie w związku z wycofaniem się podmiotów z Grupy RF Corval ze wspólnie realizowanych projektów, Grupa Kapitałowa REINO poniosła straty finansowe.

Brak możliwości ustalenia warunków ostatecznego rozliczenia współpracy stron w ramach umowy o partnerstwie strategicznym sprawił, że w celu ochrony interesów Emitenta, niezbędne stało się skierowanie na drogę sądową roszczeń o naprawienie szkody poniesionej przez Grupę Kapitałową REINO.

Niezależnie od powyższego, Spółka dominująca podjęła działania niezbędne do obrony przed roszczeniami podmiotów z Grupy RF CorVal, o których mowa powyżej. W odpowiedziach od powyższe pozwy, Emitent przedstawił dowody na poparcie swoich twierdzeń o niezasadności roszczeń.


XIII. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI, SALDA DOTYCZĄCE UMÓW

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	10 877 262	8 290 123
Pozostałe przychody operacyjne	51 102	17 412
Przychody finansowe	834 802	123 316
Suma przychodów ogółem	11 763 166	8 430 851

Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Zarządzanie oraz doradztwo przy zarządzaniu portfelem rynku nieruchomości funduszy inwestycyjnych	10 108 488	7 512 362
Usługi najmu samochodu	17 760	17 760
Usługi najmu nieruchomości	751 014	760 002
Suma przychodów ogółem	10 877 262	8 290 123

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

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

W zakres świadczonych usług wchodzi między innymi:

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

Ponadto REINO Capital jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej, którą w części podnajmuje podmiotom zewnętrznym jak i spółkom powiązanym.

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

Salda dotyczące umów z klientami

Wyszczególnienie	30.09.2022	31.12.2021
Należności handlowe długo i krótkoterminowe	2 402 801	1 998 286
Aktywa z tytułu umów z klientami	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-

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

XIV. SEGMENTY OPERACYJNE

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



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.

XV. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem ani Spółka dominująca ani pozostałe spółki z Grupy kapitałowej nie przeprowadzały emisji, wykupu ani spłaty papierów wartościowych.

XVI. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI OBJĘTYMI I NIEOBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

Transakcje z jednostkami powiązаныmi, stowarzyszonymi oraz nieobjętymi konsolidacją na dzień 30.09.2022

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	3 326 943	-	-	1 417 825
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	18 000	-	-	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	18 000	-	-	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	18 000	-	-	4 920
REINO IO Co Invest LLP	-	-	513	-
RAZEM	3 380 943	-	513	1 427 665

Transakcje z jednostkami powiązаныmi, stowarzyszonymi oraz nieobjętymi konsolidacją na dzień 31.12.2021

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
PROJEKT GN54 Sp. z o.o.	6 299	-	-	-
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	4 412 171	-	-	1 157 101
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	24 000	-	-	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	24 000	-	-	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	17 000	-	-	4 920
TEN OFFICE Sp. z o.o.	6 367	-	-	-
Modlin Projekt R Sp. o.o.	6 685	-	-	-
REINO IO Co Invest LLP	91 994	-	548	-
RAZEM	4 588 516	-	548	1 166 941

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

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 30.09.2022	1.01.2021 - 30.09.2021
Zarząd	90 000	90 000
Rada nadzorcza	123 000	110 000
Razem	213 000	200 000

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

Nie występują.

XIX. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ REINO CAPITAL SA I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD W OKRESIE III KWARTAŁU 2022

Skład Grupy Kapitałowej zaprezentowano w części B pkt VIII Raportu. W okresie objętym raportem nie było istotnych zmian w strukturze Grupy Kapitałowej.

**XX. INFORMACJE O ZMIANACH SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI****PANDEMIA COVID-19**

Na początku 2022 roku nadal utrzymywała się pandemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa SARS-CoV-2., jednakże jej wpływ na działalność gospodarczą Grupy był praktycznie nieodczuwalny. Pod koniec I kwartału 2022 r. znoszono stopniowo obostrzenia związane z pandemią.

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, Spółka nie odczuwała wpływu epidemii w znaczący sposób. Spółka, realizując zaplanowane projekty, zarówno na rynku biurowym, jak i logistycznym.

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

Mimo zmniejszenia się ilości zachorowań oraz zniesienia ograniczeń, Spółka na bieżąco analizuje wpływ pandemii na jej działalność oraz kształtowanie się czynników ryzyka dla Grupy z tego wynikających.

KRYZYS ZBROJNY NA UKRAINIE

W lutym 2022 roku wybuchł rosyjsko - ukraiński konflikt zbrojny. Spółka przeprowadziła analizę wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółka nie posiada ani nie zarządza aktywami w Ukrainie, Rosji czy Białorusi, nie prowadzi również transakcji handlowych z klientami mającymi tam siedzibę, ani nie realizuje na ich terenie żadnych inwestycji.

Zarząd Spółki nie wyklucza, że trwający konflikt może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w bieżącym roku obrotowym 2022 lub w kolejnych latach, ale z dzisiejszej perspektywy ocenia, że może być on nieistotny. Skala tego wpływu uzależniona będzie między innymi od długości trwania konfliktu oraz sytuacji gospodarczej w Polsce w kontekście skutków sankcji gospodarczo-politycznych nałożonych przez społeczność międzynarodową na Rosję i Białoruś.

Zarząd ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania, w szczególności w Polsce oraz spadek koniunktury ogólnoswiatowej. W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą wstrzymywać się z decyzjami o kolejnych inwestycjach lub podejmować decyzje o wyjściu z inwestycji po cenach niższych od zakładanych w biznesplanach, co może mieć wpływ na wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne wartości transakcji.

Ponadto, z racji bliskości geograficznej strefy konfliktu oraz uwzględnienia ryzyka geopolitycznego, pogorszeniu może ulec ocena sytuacji gospodarczej w Polsce, co może mieć wpływ na wyceny nieruchomości znajdujących się pod zarządzaniem spółek Grupy Kapitałowej.

Oszacowanie wpływu tego ryzyka na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest obecnie niemożliwe ze względu na złożoność mechanizmów powodujących zmiany sytuacji gospodarczej w kraju i otoczeniu biznesowym Spółki oraz wielości możliwych scenariuszy rozwoju wydarzeń, będących całkowicie poza kontrolą Spółki.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd będzie na bieżąco monitorował wpływ sytuacji w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Grupy, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

XXI. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie sprawozdawczym jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

XXII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Pod datę bilansową nie miały miejsca zdarzenia istotne dla działalności spółki i Grupy Kapitałowej ani jej obecnej lub przyszłej sytuacji finansowej.



E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

Skonsolidowana wartość przychodów za pierwsze trzy kwartały 2022 roku odzwierciedla pozytywne zmiany i tendencje wynikające ze skokowego wzrostu skali biznesu związanego z zarządzaniem aktywami.

Grupa Kapitałowa REINO Capital zarządza obecnie aktywami o wartości brutto ok. 600 mln EUR. Dodatkowo, w związku ze sfinalizowaniem przez REINO Capital koinwestycji w portfel aktywów nabyty przez Partners Group, REINO Partners jako podmiot zarządzający aktywami (asset manager) od momentu koinwestycji jest uprawniony do pełnej kwoty wynagrodzenia (co oznacza dwukrotny wzrost stałych przychodów z zarządzania aktywami wchodzącymi w skład tego portfela).

W związku z powyższym, przychody ze sprzedaży wypracowane przez Grupę od początku 2022, w pełni odzwierciedlają finansowy efekt skali wynikający z kluczowych projektów realizowanych w ciągu poprzednich 3 lat.

W stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, skonsolidowana wartość przychodów wzrosła o ok. 31%. Realny wzrost biznesu mierzony stałymi przychodami z zarządzania aktywami był jednak większy. W roku ubiegłym, w związku z finalizacją dwóch dużych transakcji, udział jednorazowych przychodów był nietypowo wysoki.

Pomimo istotnie wyższych przychodów, w odniesieniu do porównywalnego okresu poprzedniego roku finansowego, wynik na poziomie operacyjnym jest niższy o 15%. Rentowność na tym poziomie (EBIT) spadła z ok. 17% do ok. 11%. Wzrost kosztów operacyjnych był nieproporcjonalnie większy w stosunku do wzrostu przychodów.

Jest to wynik w szczególności następujących czynników:

- wzrostu kosztów osobowych, będących konsekwencją konieczności stałego urynkawiania wynagrodzeń i wymogiem dalszej rozbudowy zespołu (także w związku z realizowaniem celów biznesowych prowadzących do kolejnego istotnego wzrostu skali działalności), a także
- wzrostu kosztów usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją kumulacji zdarzeń i działań związanych z opisanymi w Sprawozdaniu sporami, stanowiącymi pozostałość po partnerstwie strategicznym z Grupą RF Corval, i efekt sposobu w jaki – z przyczyn leżących po stronie Grupy RF Corval – ta współpraca zakończyła się, pozostawiając kilka istotnych spraw do rozstrzygnięcia, zarówno natury biznesowej (wspólny fundusz będący właścicielem wyłącznie jednej nieruchomości), jak i formalnoprawnej.

Wynik na poziomie brutto obniżają istotnie koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji. Ostatecznie na tym poziomie Grupa zamknęła pierwsze trzy kwartały niewielką stratą w kwocie ok. 23 tys. zł.

Na poziomie wyniku finansowego netto, wynik obniża dodatkowo podatek dochodowy naliczany według podstawowej stawki podatkowej, co jest związane z trwałym przekroczeniem limitów umożliwiających opodatkowanie dochodów stawką 9%.

Na potrzeby rzetelnej analizy realnej rentowności działalności Grupy na obecnym etapie, warto zwrócić uwagę na kwotowy wpływ istotnych pozycji obciążających wyniki tymczasowo, w szczególności kosztów usług związanych z obsługą sporów stanowiących pozostałość po partnerstwie z Grupą RF Corval, kosztów pozyskania partnerów biznesowych do kluczowych projektów (rozliczanych do I kwartału 2023 łącznie) oraz kosztów obsługi programu obligacji. Łączna kwota wydatków Grupy z tytułu trzech wspomnianych powyżej pozycji w ciągu trzech pierwszych kwartałów bieżącego roku wyniosła ok. 3,3 mln zł, z czego ponad 2,4 mln zł przypadło na wydatki na poziomie operacyjnym.

Wyniki za pierwsze trzy kwartały br. potwierdzają jednoznacznie trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów (ang. Assets Under Management). Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych przychodów za zarządzanie oraz realizację kolejnych projektów, których celem jest osiągnięcie kolejnego skokowego wzrostu skali biznesu, co powinno przynieść kolejne pozytywne efekty skali (która dla wyników Grupy ma znaczenie absolutnie kluczowe). Wyniki za ostatnie 24 miesiące potwierdzają krytyczne znaczenie powodzenia projektów realizowanych w ciągu ostatnich 3 lat dla działalności i wyników Spółki, a także jej zdolność do dalszego rozwoju i wzrostu, co jest fundamentalne z punktu widzenia strategicznego i właścicielskiego.

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

**Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane narastająco za III kwartały 2021 i 2022 roku) w tys. zł**

Wyszczególnienie	I-III Q 2022	I-III Q 2021
Przychody ze sprzedaży	10 877	8 290
Koszty działalności operacyjnej	9 689	6 634
Amortyzacja	503	379
Zużycie materiałów i energii	94	45
Usługi obce	5 966	3 674
Podatki i opłaty	54	152
Wynagrodzenia	2 347	1 870
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	353	304
Pozostałe koszty rodzajowe	373	210
Zysk (Strata) na sprzedaży	1 188	1 656
Pozostałe przychody operacyjne	51	17
Pozostałe koszty operacyjne	42	232
Zysk (Strata) na działalności operacyjnej	1 197	1 441
Przychody finansowe	835	123
Koszty finansowe	2 102	178
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	48	32
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	(23)	1 419
Podatek dochodowy	129	164
Zysk (Strata) netto	(152)	1 255
Zysk (Strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	(152)	(242)

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)**

	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	48 824	24 786
Wartość firmy	6 915	6 915
Inwestycje długoterminowe	39 863	15 803
Aktywa obrotowe	12 994	35 932
Należności krótkoterminowe	3 529	3 216
Aktywa finansowe	4 211	3 974
AKTYWA RAZEM	61 819	60 718
Kapitał własny	40 312	40 464
Kapitał podstawowy	64 560	64 560
Kapitały zapasowe	44 285	44 285
Zobowiązania długoterminowe	19 612	18 415
Zobowiązania krótkoterminowe	1 895	1 839
PASYWA RAZEM	61 819	60 718

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W związku z zaciągnięciem przez Spółkę dominującą w latach 2019 i 2020 pożyczek na cele związane z bieżącą działalnością w łącznej kwocie 2 500 tys. zł oraz 550 tys. EUR – Spółka ustanowiła zabezpieczenie ich spłaty na akcjach REINO Dywidenda Plus S.A. (obecnie na udziałach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powstałej w wyniku



przekształcenia). Zastaw rejestrowy został ustanowiony na łącznie 68 693 akcjach na okaziciela serii B. W 2021 r. doszło do spłaty części pożyczek oraz wykreślenia w związku z tym zastawu na 3 437 udziałach sp. z o.o. Obecnie zastaw rejestrowy ustanowiony jest na 1807 udziałach sp. z o.o.

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą Emitent dokonał inwestycji w portfel aktywów nieruchomościowych. Ustanowiono również cesję wierzytelności przysługujących od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługujących obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2026 r.

Spółka dominująca ani spółki Grupy Kapitałowej w okresie sprawozdawczym nie posiadały zobowiązań z tytułu gwarancji oraz postępowań sądowych.

INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, ani Spółka dominująca ani spółki Grupy Kapitałowej nie prowadziły inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe (poza odnowieniem sprzętu komputerowego dla pracowników Spółki) oraz wartości niematerialne i prawne.

AKTYWA FINANSOWE

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2022 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane oraz pozostałe jednostki w kwocie 39 863 tys. zł (15 803 tys. zł na 31 grudnia 2021 r.).

INSTRUMENTY FINANSOWE

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie stosowała 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.

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

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2022 – 30.09.2022 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2021 – 30.09.2021) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30.09.2022.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	stan na 30.09.2022	stan na 30.09.2021*
Wskaźnik bieżącej płynności I	6,86	8,39
Wskaźnik szybkiej płynności II	6,51	7,53
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	2,43	3,35

* Zmiana wartości wskaźników za III kwartał 2021 w stosunku do danych opublikowanych w raporcie kwartalnym za III kwartał 2021, wynika ze zmiany prezentacji poszczególnych pozycji w bilansie.

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

W III kwartale 2022 nie miały istotne zdarzenia o znaczeniu strategicznym. Spółki Grupy prowadzą działalność operacyjną koncentrując się na usługach zarządzania aktywami w portfelu biurowym i logistycznym, dążąc w każdym wymiarze do optymalizacji efektywności prowadzonej działalności. Jednocześnie Grupa poszukuje możliwości dalszego rozwoju rozpoznając i identyfikując szanse inwestycyjne i potencjalnych inwestorów.

Więcej informacji na temat planowanych kierunków rozwoju Grupy zamieszczonych zostało w dalszej części Raportu.

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

W okresie sprawozdawczym do spółki wpłynęły pozwy, w których Spółka jest pozwany lub współpozwany, spory te zostały opisane w dalszej części niniejszego raportu. W dużej mierze stanowią one pozostałość po partnerstwie strategicznym z Grupą RF Corval, i są efektem sposobu w jaki – z przyczyn leżących po stronie Grupy RF Corval – ta współpraca zakończyła się, pozostawiając kilka istotnych spraw do rozstrzygnięcia, zarówno natury biznesowej (wspólny fundusz będący właścicielem wyłącznie jednej nieruchomości), jak i formalnoprawnej.

Koszty usług związanych z obsługą sporów, koszt pozyskania partnerów biznesowych do kluczowych projektów (rozliczanych do I kwartału 2023 łącznie) oraz koszt obsługi programu obligacji w ciągu trzech pierwszych kwartałów bieżącego roku wyniosły ok. 3,3 mln zł, z czego ponad 2,4 mln zł przypadło na wydatki na poziomie operacyjnym. Są to koszty obciążające wyniki Grupy jedynie tymczasowo, niemniej jednak wpłynęły one na rentowność działalności Spółki dominującej i Grupy w okresie sprawozdawczym.

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym Raportem nie doszło do innych nietypowych zdarzeń które miałyby wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

IV. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŃNIEJ 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 2022 rok.

V. ZMIANA LICZBY POSIADANYCH AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE LUB NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu prezentują poniższe zestawienia. Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (tj. raportu półrocznego Grupy w dniu 29 września 2022 r.) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły zmiany w tym zakresie.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej:

Osoba	liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Radosław Świątkowski	17 415 382	13 932 305,60

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej:

Osoba	liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Kamil Majewski	34 850	27 880

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

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

W okresie sprawozdawczym do spółki wpłynęły pozwy, w których Spółka jest pozwany lub współpozwanym. Także Spółka skierowała do podmiotów z Grupy RF Corval oraz kluczowych osób wezwanie do zapłaty związane ze szkodami oszacowanymi na łączną kwotę wynoszącą maksymalnie 78 675 589,53 EUR (na dzień wystąpienia wezwania do zapłaty, tj. 23 września 2022r.).

- **Pozew Grupy RF CorVal**

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew o zapłatę złożony w Gospodarczym Sądzie Okręgowym w Londynie o zapłatę kwoty 2.910.538 EUR należnej według powodów na dzień 30 września 2021 r. wraz z odsetkami w wysokości 8 % w skali roku. Pozew złożony został przez podmioty z Grupy RF Corval. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie jest umowa zawarta pomiędzy Grupą RF Corval a Emitentem oraz jego spółką zależną – REINO Partners Sp. z o.o. (współpozwaną), dotycząca inwestycji realizowanych przez powołań w ramach umowy o strategicznym partnerstwie fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Pozew jest elementem przyjętej przez Grupę RF Corval strategii rozliczenia się stron umowy o partnerstwie strategicznym po jej rozwiązaniu przez Emitenta i spółkę zależną w związku z zerwaniem współpracy przez Grupę RF, w tym w szczególności odstąpieniem przez Fundusz od negocjacji zakupu aktywów grupy Buma.

REINO Capital pod koniec 2021 r. złożyła większościowym wspólnikom Funduszu (tj. podmiotom z Grupy RF Corval) ofertę odkupienia posiadanych przez nich udziałów, uznając, że jest to optymalny sposób zakończenia istniejących między stronami sporów.

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew kwestionując zasadność roszczenia.

Jednocześnie, zakładając brak woli ugodowego zakończenia i rozliczenia wspólnych spraw, Spółka przygotowuje się do dochodzenia roszczeń od Grupy RF Corval z tytułu szkody związanej z poniesionymi kosztami przez Grupę REINO oraz utraconymi korzyściami.

- **Pozew Prime Hold 17 Management Kft**

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12.854.042 EUR.

Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime”). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (współpozwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Na roszczenia powoda składają się rzekome straty w kwocie 2.820.000 EUR oraz domniemane utracone korzyści w wysokości 9.739.076 EUR.

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie, nie istnieją bowiem przesłanki do przypisania mu jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Prime, w tym w szczególności z tytułu rzekomego popełnienia czynów nieuczciwej konkurencji. Emitent podjął wszelkie niezbędne kroki prawne w celu dowiedzenia powyższego oraz ochrony interesów Emitenta i jego akcjonariuszy, co stanowi podstawową motywację wszelkich działań podejmowanych przez Emitenta.

Działania inicjowane przez Prime, w tym naruszające dobre imię Emitenta twierdzenia, wygłaszane publicznie przez przedstawicieli Prime, Emitent odbiera jako próbę wywierania presji, w celu powstrzymania się przez niego od działań mających zapewnić, że sprzedaż nieruchomości Malta House przez podmioty kontrolowane przez Grupę RF CorVal nastąpi za cenę odpowiadającą jej rynkowej wartości.

- **Komentarz Spółki do wymienionych powyżej pozwów**

Wskazując powyższe postępowania należy wyraźnie zaznaczyć, że zarówno opisane pozwy, jak i wszelkie działania podejmowane – aktualnie i w przyszłości – przez Grupę Kapitałową REINO Capital, w odniesieniu do przywołanych powyżej podmiotów i kwestii, są ściśle związane z relacjami biznesowymi i formalnoprawnymi z Grupą RF Corval.

Są to zdarzenia mające miejsce w czasie trwania tej relacji, w której jedynym zrealizowanym przedsięwzięciem okazało się nabycie spółek będących właścicielem nieruchomości Malta House przez luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate, i dla której punktem zwrotnym było wycofanie się Grupy RF Corval z transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma oraz transakcji nabycia kompleksu nieruchomości biurowych Dom50. Stanowi to kontekst zarówno dla analizy poszczególnych zdarzeń, jak i postrzegania decyzji i działań Grupy Kapitałowej REINO Capital.



Z uwagi na kluczowe znaczenie projektów prowadzonych z Grupą RF Corval, Grupa Kapitałowa REINO Capital od samego początku, działając w jak najlepszej wierze i wykazując maksimum dobrej woli, dochowywała najwyższej staranności w celu najpierw doprowadzenia do sukcesu wszystkich wspólnych projektów, a następnie do ugodowego zakończenia wszelkich spraw pozostałych pomiędzy byłymi partnerami strategicznymi.

W ocenie Spółki, Grupa RF Corval, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma, planowała całkowite usunięcie Grupy Kapitałowej REINO Capital z tej transakcji i przeprowadzenie jej bez udziału Spółki lub przynajmniej całkowite zmarginalizowanie pozycji Grupy REINO, jako polskiego partnera, przede wszystkim w zakresie udziałowym i decyzyjnym. REINO Capital poniosłoby zarówno koszty, jak i całą odpowiedzialność za niepowodzenie wspólnego przedsięwzięcia.

Ostatecznie do skutku doszła transakcja nabycia części aktywów Grupy BUMA z udziałem innego inwestora. REINO Partners jest asset managerem dla tego portfela, a REINO Capital koinwestorem. Niemniej Grupa Kapitałowa REINO Capital poniosła konkretne szkody na skutek działań RF Corval.

Z uwagi na złożony charakter przedsięwzięć oraz przekonanie, zgodnie z którym ugodowe rozwiązania w sposób możliwie najlepszy dla akcjonariuszy służą rozwojowi biznesowemu i sytuacji finansowej, Spółka przez 2 lata po wycofaniu się Grupy RF Corval z większości wspólnych projektów – działając w jak najlepszej wierze – szukała możliwości polubownego zakończenia i rozliczenia wszystkich wspólnych spraw. Kluczowym momentem i działaniem w tym zakresie było złożenie formalnej oferty odkupienia od Grupy RF Corval wszystkich posiadanych przez nią udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jej komplementariuszu. Wraz z transakcją na udziałach funduszu zrealizowane zostałyby wszystkie wymienione wyżej cele.

Niestety Grupa RF Corval nie odpowiedziała na ofertę Spółki i nie podjęła żadnych rzeczywistych negocjacji. Równolegle konsekwentnie realizowała szkodliwy scenariusz, którego celem była sprzedaż nieruchomości Malta House za cenę nieodpowiadającą jej wartości rynkowej, usiłując przerzucić konsekwencje tego na Grupę kapitałową REINO Capital. W ramach potencjalnej transakcji z Prime, forsowanej przez przedstawicieli Grupy RF Corval w zarządzie Funduszu i spółki celowej posiadającej to aktyw, wbrew sprzeciwom Spółki i przedstawicieli Grupy Kapitałowej REINO Capital we władzach tych podmiotów, nieruchomość Malta House miałaby zostać sprzedana za cenę niższą o ponad 2 mln EUR od wartości z ostatniego operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę.

Działania Prime służą nabyciu bardzo dobrego aktywa, jakim jest Malta House, na warunkach uzgadnianych z Grupą RF Corval, jako większościowym udziałowcem spółek celowych funduszu REINO RF CEE Real Estate za skrajnie oportunistyczną cenę, właściwą dla sprzedaży wymuszonej (dla której nie ma żadnych przesłanek). Istotnym elementem tej strategii jest wywieranie nacisku na Spółkę, m.in. poprzez opisany powyżej pozew.

Wszelkie działania Grupy Kapitałowej REINO Capital, a także osób z nią związanych, odnoszące się do potencjalnej transakcji z Prime na powyższych warunkach, służą wyłącznie jak najlepiej rozumianemu interesowi akcjonariuszy Spółki.

W opinii Spółki pozew jest całkowicie bezzasadny, oparty na fałszywych przesłankach i usiłowaniu przypisania Spółce i jej prezesowi odpowiedzialności za niezamknięcie transakcji. Spółka wykorzysta drogę sądową do ochrony swoich interesów, a także wykazania zarówno bezzasadności zarzutów Prime, jak i słuszności własnych argumentów biznesowych i formalnoprawnych.

Grupa RF Corval zdecydowała się skorzystać z drogi sądowej jako najkorzystniejszego dla niej sposobu zakończenia i rozliczenia partnerstwa strategicznego, w ramach którego – z uwagi na decyzje i działania Grupy RF Corval - przeprowadzono wyłącznie jedną transakcję. Intencją Grupy RF Corval jest dowiedzenie roszczenia związanego z niezyskanymi dochodami z jedyne sfinalizowanego projektu. Zgodnie z tą intencją, Grupa Kapitałowa REINO Capital miałaby docelowo wyrównać brak oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji i w tym celu przedstawiciele Grupy RF Corval forsują sprzedaż nieruchomości Malta House na niekorzystnych warunkach.

Z związku z niepowodzeniem dotychczasowych działań REINO Capital, których celem jest polubowne zakończenie i rozliczenie wszelkich relacji z Grupą RF Corval, Spółka zdecydowała się również sięgnąć po sądowe środki prawne. Kolejnym etapem jest pozew Spółki przeciwko podmiotom z Grupy RF Corval. Stosowne wezwanie do zapłaty zostało skierowane przez podmioty Grupy Kapitałowej REINO Capital do podmiotów z grupy RF Corval i osób je reprezentujących.

Jeżeli polubowne zakończenie sporów nie powiedzie się, Spółka jest przygotowana do prowadzenia spraw wytoczonych przeciwko niej oraz dochodzenia swoich praw i roszczeń na drodze sądowej. Interes Spółki i akcjonariuszy pozostaną najistotniejszym kryterium dalszego postępowania w powyższych kwestiach.

**VII. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCYJ 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 XVI w części D 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 związku z zaciągnięciem przez Spółkę dominującą w latach 2019 i 2020 pożyczek na cele związane z bieżącą działalnością w łącznej kwocie 2 500 tys. zł oraz 550 tys. EUR – Spółka ustanowiła zabezpieczenie ich spłaty na akcjach REINO Dywidenda Plus S.A. (obecnie na udziałach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powstałej w wyniku przekształcenia). Zastaw rejestrowy został ustanowiony na łącznie 68 693 akcjach na okaziciela serii B. W 2021 r. doszło do spłaty części pożyczek oraz wykreślenia w związku z tym zastawu na 3 437 udziałach sp. z o.o. Obecnie zastaw rejestrowy ustanowiony jest na 1 807 udziałach sp. z o.o.

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą Emitent dokonał inwestycji w portfel aktywów nieruchomościowych. Ustanowiono również cesję wierzytelności przysługujących od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji od kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługujących obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2026 r.

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 NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Grupa Kapitałowa zamierza konsekwentnie realizować przedsięwzięcia, które mają prowadzić do dalszego skokowego wzrostu skali działalności Grupy Kapitałowej, zarówno poprzez dalszy znaczący wzrost wartości zarządzanych aktywów, jak i akwizycje spółek uzupełniających dotychczasowe kompetencje i doświadczenia, nie tylko w obszarze nieruchomości komercyjnych.

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

W wybranych przypadkach Spółka dominująca bezpośrednio lub poprzez podmiot zależny, pełni rolę koinwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczających finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

Zakres i tempo realizacji określonej powyżej koncepcji są ściśle związane z pojawiającymi się okazjami rynkowymi oraz możliwością skorzystania z nich, co tylko częściowo zależy od potencjału i sytuacji Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.



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

Z oczywistych względów, priorytetem będzie dalszy rozwój współpracy z już pozyskanymi partnerami oraz dokończenie nadal trwających projektów lub transakcji.

W związku z powyższym, w kolejnych okresach Grupa Kapitałowa zamierza skoncentrować swoją działalność na przedsięwzięciach i projektach wymienionych poniżej. Warto zwrócić uwagę, że w III kwartale br., z uwagi na okoliczności rynkowe okresowo niesprzyjające podejmowaniu decyzji inwestycyjnych przez inwestorów zagranicznych, priorytetem Grupy stało się dokonanie kolejnego skokowego wzrostu skali biznesu poprzez wejście na rynki usług komplementarnych wobec świadczonych dotychczas, w szczególności rozpoczęcie działalności na rynku usług facility management.

- **Rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners.**

Niezwykle istotną przesłanką realizacji przedsięwzięcia związanego z przejściem aktywów i spółek Grupy Buma, obok skokowego wzrostu skali działalności w obszarze zarządzania aktywami, była również istotna rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners. W związku z wycofaniem się Grupy RF CorVal, transakcja ta nie odbyła się, a alternatywny scenariusz realizowany z Partners Group obejmował wyłącznie aktywa (nieruchomości).

Ostatecznie, w związku z powyższym oraz zmianą uwarunkowań, nie doszło do nabycia spółek operacyjnych Grupy Buma. Niedojście do skutku tej części przedsięwzięcia nie zmienia zamierzeń Spółki dominującej co do dalszej rozbudowy holdingu, w szczególności w obszarze usług w zakresie facility management oraz property management. Poszukiwanie możliwości realizacji powyższego zamierzenia, w szczególności poprzez transakcje fuzji i przejęć, będzie kontynuowane w najbliższym okresie.

Dodatkowo, Spółka dominująca będzie rozważać możliwości uzupełnienia kompetencji i doświadczeń, a w konsekwencji linii biznesowych i źródeł przychodów, w obszarach związanych z zarządzaniem projektami deweloperskimi (development management), w szczególności na rynku logistycznym (magazynowym), oraz zarządzaniem inwestycjami i aktywami nieruchomościowymi innymi niż nieruchomości biurowe oraz logistyczne (magazynowe). W tak określonym zakresie, rozwój Grupy Kapitałowej może następować zarówno poprzez rozwój organiczny (rozbudowa zasobów w ramach podmiotów będących częścią Grupy Kapitałowej), jak i transakcje fuzji i przejęć.

- **Rozwijanie współpracy z Partners Group, w szczególności na rynku nieruchomości biurowych.**

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości 127 mld USD. Możliwość dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną w 2021 roku transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa, ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami, nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy, kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym, Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy, by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i inne rodzaje aktywów. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwi osiągnięcie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

- **Rozwijanie platformy logistycznej w ramach wspólnego przedsięwzięcia z IO Asset Management, w szczególności z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem.**

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym beneficjentem pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów, logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskuje w aktualnych okolicznościach, a pewne zmiany pojawiające się w czasie pandemii będą miały charakter trwałe. Poza tym, problemy (centra handlowe) lub wątpliwości (nieruchomości biurowe), związane



z pozostałymi typami nieruchomości komercyjnych sprawiają, że znaczna część inwestorów przekierowuje swoje zainteresowanie lub budżety inwestycyjne na rynek magazynów.

Powyższe okoliczności istotnie sprzyjają budowaniu przez Grupę Kapitałową silnej pozycji w kolejnym obszarze rynku nieruchomości, w szczególności w ramach zarządzania aktywami. Wspólne przedsięwzięcie z IO Asset Management oraz współpraca z prestiżowym partnerem - Grupą Grosvenor, jako wiodącym inwestorem platformy, umożliwiło zbudowanie od podstaw portfela aktywów o wartości ok. 250 mln EUR.

Zgodnie z analizami rynkowymi ten obszar będzie podlegał intensywnemu rozwojowi, na co pozytywny wpływ miał również wybuch pandemii spowodowanej przez COVID-19 i zmiana przez przedsiębiorstwa modelu obsługi klientów oraz rozwoju e-commerce. Dla Grupy wejście w ten obszar stanowi świetne uzupełnienie dotychczas obsługiwanych klas aktywów objętych usługami asset management (tj. nieruchomości biurowych) jednocześnie znacznie obniżając ryzyko koncentracji na przychodach pozyskiwanych z tego, jedyne obsługiwane dotychczas obszary.

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

Intencją Grupy Kapitałowej jest – w możliwie najkrótszym okresie – wykorzystanie sprzyjających okoliczności i istniejącego apetytu inwestycyjnego do maksymalnego wzrostu wartości portfeli aktywów logistycznych. Ambicją Grupy Kapitałowej jest zwiększenie obecności na rynku nieruchomości magazynowych do poziomu nie niższego niż 500 mln EUR. Efekt taki powinien zostać osiągnięty przez pozyskanie do współpracy kolejnych dużych inwestorów instytucjonalnych, zainteresowanych zarówno wspólnym inwestowaniem z Grupą Grosvenor, jak i rozwijaniem własnych portfeli, ze zbliżonymi lub innymi strategiami inwestycyjnymi, dla których rolę asset managera będzie pełniła spółka REINO IO Logistics Sp. z o.o.

- **Wykupienie Grupy RF CorVal i dalszy rozwój funduszu luksemburskiego REINO CEE Real Estate w alternatywnym scenariuszu.**

Luksemburski fundusz inwestycyjny, działający aktualnie jako REINO RF CEE Real Estate SCA, został utworzony w okresie poprzedzającym zawarcie umów przedwstępnych związanych z nabyciem aktywów Grupy BUMA i na potrzeby tejże transakcji. Przed decyzją Grupy RF CorVal o wycofaniu się z inwestycji w Polsce i odstąpieniu od transakcji na spółkach i aktywach Grupy BUMA, fundusz zdążył sfinalizować jedną transakcję, związaną z nabyciem spółki celowej będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu.

Aktualnie, fundusz luksemburski (wraz z komplementariuszem), jego jedyna inwestycja oraz wszelkie sprawy powiązane, to jedyna pozostałość po współpracy strategicznej Grupy Kapitałowej z Grupą RF CorVal. Intencją Grupy Kapitałowej jest całkowite zakończenie tej współpracy. Wariantem preferowanym jest wykupienie udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej, kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.

- **Powołanie własnej struktury typu REIT.**

REINO Partners, spółka zależna Spółki dominującej, była pomysłodawcą i twórcą pierwszej zarejestrowanej w Polsce spółki powołanej zgodnie z modelem podmiotu typu REIT. Spółka, jak i jej udziałowcy, działają aktywnie na rzecz wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa odpowiednich przepisów prawa, w szczególności poprzez Stowarzyszenie REIT Polska.

Grupa Kapitałowa ma także wieloletnie doświadczenia z tworzeniem wehikułów inwestycyjnych dla polskich inwestorów, będąc jednym z liderów na rynku tego typu produktów. Działalność w tym zakresie jest systematycznie wygaszana w związku z niemożliwością osiągnięcia odpowiedniej skali.

Wprowadzenie przepisów dot. polskich podmiotów typu REIT stanowi czynnik, który w sposób znaczący może zmienić sposób postrzegania wehikułów dla polskich inwestorów. W przypadku wprowadzenia dobrych rozwiązań prawnych, ambicją i intencją Grupy Kapitałowej jest zaoferowanie takiego rozwiązania polskim inwestorom, być może w sposób pozwalający na wspólne koinwestowanie z podmiotami zagranicznymi współpracującymi z Grupą Kapitałową.



Tego typu przedsięwzięcie stanowiłoby dodatkowe istotne źródło przychodów, a także dodatkową dywersyfikację grona inwestorów.

- **Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane.**

Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane, których działalność związana jest z zarządzaniem funduszami (w oparciu o Dyrektywę AIFMD) oraz oferowaniem papierów wartościowych, nadal mieści się w koncepcji rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, prowadzącej działalność istotnie związaną z inwestowaniem oraz zarządzaniem aktywami. W przypadku podmiotów typu AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), preferencją są podmioty działające w jurysdykcji zagranicznej, w szczególności luksemburskiej. W zakresie oferowania papierów wartościowych, alternatywą dla inwestycji w tego typu podmiot, jest wystąpienie o właściwe zezwolenie przez jedną ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Intencją ewentualnego uzupełnienia holdingu o wymienionej powyżej podmioty, jest z jednej strony uzyskanie pełnej swobody i kontroli w zakresie tworzenia i zarządzania funduszami inwestycyjnymi, a drugiej – umożliwienie dystrybuowania certyfikatów inwestycyjnych funduszy tworzonych i zarządzanych z udziałem Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku polskim.

W związku z realizacją planów dot. funduszy luksemburskich, Spółka jest w trakcie przejścia pakietu mniejszościowego 20% akcji spółki luksemburskiej posiadającej licencję AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), zarządzającego funduszami inwestycyjnymi tworzonymi i działającymi w oparciu o europejską dyrektywę AIFMD, będącego odpowiednikiem polskiego towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

RYZYKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Od początku 2022 roku nadal utrzymywała się pandemia COVID-19 wywołana przez koronawirusa SARS-CoV-2., jednakże jej wpływ na działalność gospodarczą Grupy był praktycznie nieodczuwalny. Pod koniec I kwartału 2022 r. znoszono stopniowo obostrzenia związane z pandemią.

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, Spółka nie odczuwała wpływu epidemii w znaczący sposób. Spółka, realizując zaplanowane projekty, zarówno na rynku biurowym, jak i logistycznym.

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

Mimo zmniejszenia się ilości zachorowań oraz zniesienia ograniczeń, Spółka na bieżąco analizuje wpływ pandemii na jej działalność oraz kształtowanie się czynników ryzyka dla Grupy z tego wynikających.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów przebiega bez większych zakłóceń.

RYZYKO NEGATYWNEGO WPŁYWU KRYZYSU NA UKRAINIE NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

W lutym 2022 r. wybuchł rosyjsko - ukraiński konflikt zbrojny. Spółka przeprowadziła analizę wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółka nie posiada ani nie zarządza aktywami w Ukrainie, Rosji czy Białorusi, nie prowadzi również transakcji handlowych z klientami mającymi tam siedzibę, ani nie realizuje na ich terenie żadnych inwestycji.

Zarząd Spółki nie wyklucza, że trwający konflikt może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w bieżącym roku obrotowym 2022 lub w kolejnych latach, w szczególności poprzez opóźnienie kolejnych projektów o znaczeniu strategicznym lub na skutek zmian strategii inwestycyjnych potencjalnych partnerów do kolejnych przedsięwzięć, ale z dzisiejszej perspektywy ocenia, że może być on nieistotny, tym bardziej w średnim i długim okresie. Skala tego wpływu uzależniona będzie między innymi od długości trwania konfliktu oraz sytuacji gospodarczej w Polsce w kontekście skutków sankcji gospodarczo-politycznych nałożonych przez społeczność międzynarodową na Rosję i Białoruś.

Zarząd ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania, w szczególności w Polsce oraz spadek koniunktury ogólnoeuropejskiej. W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą wstrzymać się z decyzjami o kolejnych inwestycjach lub podejmować decyzje o wyjściu z inwestycji po cenach niższych od zakładanych w biznesplanach, co może mieć wpływ na wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne wartości transakcji.

Ponadto, z racji bliskości geograficznej strefy konfliktu oraz uwzględnienia ryzyka geo-politycznego, pogorszeniu może ulec ocena sytuacji gospodarczej w Polsce, co może mieć wpływ na wyceny nieruchomości znajdujących się pod zarządzaniem spółek Grupy Kapitałowej.



Oszacowanie wpływu tego ryzyka na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest obecnie niemożliwe ze względu na złożoność mechanizmów powodujących zmiany sytuacji gospodarczej w kraju i otoczeniu biznesowym Spółki oraz wielości możliwych scenariuszy rozwoju wydarzeń, będących całkowicie poza kontrolą Spółki.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd będzie na bieżąco monitorował wpływ sytuacji w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej

RYZYKO WYNIKAJĄCE Z PROWADZONYCH I PRZYSZŁYCH SPORÓW SĄDOWYCH

Grupa Kapitałowa realizuje liczne działania i dokłada wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy, w szczególności poprzez odkupienie od Grupy RF Corval udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jego komplementariuszu.

Aktualnie RF Corval realizuje strategię sporu na drodze sądowej, której kluczowym działaniem jest złożenie pozwu sądowego (opisany w poprzedzającej części sprawozdania). Istnieje istotne ryzyko, że Grupa RF nie zdecyduje się porzucić tej agresywnej strategii, a wręcz będzie eskalować swoje działania i roszczenia, w szczególności po otrzymaniu wezwania do zaspokojenia roszczeń podmiotów z Grupy Kapitałowej REINO, oraz wszczęciu innych procedur prawnych. Istnieje zatem ryzyko powiększenia kwoty domniemanych roszczeń przeciwko podmiotom Grupy Kapitałowej, w szczególności po przeforsowaniu przez Grupę RF Corval transakcji sprzedaży nieruchomości Malta House na warunkach znacząco odbiegających od realnej wartości aktywa. Ich łączna kwota może przekroczyć 5 mln EUR.

Istnieje również ryzyko wynikające z opisanego powyżej pozwu Prime, które jednak w ocenie Spółki i jej doradców prawnych jest relatywnie niskie, a w przypadku sprzedaży nieruchomości Malta House na rzecz powoda powinno ulec dalszemu obniżeniu. Pozew Prime należy traktować jako element strategii prowadzącej do zrealizowania przez Prime transakcji na warunkach właściwych dla sprzedaży wymuszonej, która jest forsowana przez Grupę RF Corval z uwagi na jej partykularny interes.

Grupa Kapitałowa będzie konsekwentnie ponawiać próby ugodowego zakończenia spraw związanych z partnerstwem z Grupą RF Corval. Równocześnie i niezmiennie Grupa Kapitałowa będzie wykorzystywać wszelkie możliwości na drodze prawnej służące ochronie interesów spółek Grupy Kapitałowej i jej akcjonariuszy. We wszystkich istotnych jurysdykcjach Spółka współpracuje ze starannie wybranymi doradcami prawnymi, a także podejmuje i będzie podejmować zdecydowane działania biznesowe i formalnoprawne zarówno w celu ochrony przed agresywnymi działaniami Grupy RF Corval, jak i uzyskania odszkodowania z tytułu poniesionych szkód. Rezygnacja z tych roszczeń może nastąpić wyłącznie po doprowadzeniu do rozwiązania ugodowego na warunkach zaakceptowanych przez Grupę Kapitałową. Jednakże do tego czasu, ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest bardzo istotne.



F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2022	01.01 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2022	01.07 - 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	3 007 839	1 330 361	1 714 555	453 355
Koszty działalności operacyjnej	4 019 125	2 828 361	1 758 100	915 032
Amortyzacja	390 426	298 661	137 619	103 930
Zużycie materiałów i energii	28 412	19 234	8 465	3 275
Usługi obce	2 732 211	1 706 409	1 340 258	582 429
Podatki i opłaty	48 626	95 349	7 088	(4 131)
Wynagrodzenia	625 611	551 831	216 195	174 447
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	81 708	78 521	23 092	23 521
Pozostałe koszty rodzajowe	112 131	78 356	25 382	31 560
Zysk (strata) na sprzedaży	(1 011 286)	(1 497 999)	(43 545)	(461 677)
Pozostałe przychody operacyjne	37 241	8 765	5 921	2 328
Pozostałe koszty operacyjne	12 041	224 243	5 921	211 914
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(986 086)	(1 713 477)	(43 545)	(671 264)
Przychody finansowe	1 394 432	225 278	716 035	90 078
Koszty finansowe	1 428 438	160 334	489 053	19 855
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 020 092)	(1 648 532)	183 438	(601 041)
Podatek dochodowy	(91 270)	(112 191)	17 086	(55 355)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(928 822)	(1 536 341)	166 352	(545 686)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	(928 822)	(1 536 341)	166 352	(545 686)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	(0,0115)	(0,0307)	0,0021	(0,0109)
Podstawowy za okres obrotowy	(0,0115)	(0,0307)	0,0021	(0,0109)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,0115)	(0,0307)	0,0021	(0,0109)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	(0,0115)	(0,0307)	0,0021	(0,0109)
Podstawowy za okres obrotowy	(0,0115)	(0,0307)	0,0021	(0,0109)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,0115)	(0,0307)	0,0021	(0,0109)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	-	-	-	-

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2022	01.01 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2022	01.07 - 30.09.2021
Zysk (strata) netto	(928 822)	(1 536 341)	166 352	(545 686)
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	(928 822)	(1 536 341)	166 352	(545 686)

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

AKTYWA	30.09.2022	30.06.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aktywa trwałe	144 088 451	142 988 190	118 656 419	66 725 091
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3 007	3 759	5 263	6 015
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	142 768 494	141 537 205	117 069 573	65 497 922
Prawa do używania aktywów	774 958	888 148	1 130 862	774 278
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	541 992	559 077	450 721	446 876
Aktywa obrotowe	9 086 712	8 870 527	34 312 708	11 065 560
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 791 712	1 637 103	2 235 111	1 337 546
Aktywa finansowe	4 895 069	5 560 349	7 439 866	8 361 929
Środki pieniężne	1 165 834	1 408 363	24 459 134	1 080 158
Pozostałe aktywa	234 097	264 712	178 597	269 808
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	16 120
AKTYWA RAZEM	153 175 163	151 858 717	152 969 127	77 790 651
PASYWA	30.09.2022	30.06.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kapitał własny	132 793 423	132 627 071	133 722 245	73 824 769
Kapitał zakładowy	64 560 000	64 560 000	64 560 000	39 982 440
Kapitały zapasowy	75 061 371	75 061 371	75 061 371	39 680 955
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(5 899 126)	(5 899 126)	(4 302 285)	(4 302 285)
Zysk (strata) netto	(928 822)	(1 095 174)	(1 596 840)	(1 536 341)
Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania	20 304 294	19 154 969	19 113 353	3 892 504
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	19 310 129	18 201 096	18 081 151	3 141 031
Zobowiązania krótkoterminowe	994 165	953 873	1 032 201	751 473
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	31 216	31 216	35 244	36 216
- z tytułu dostaw i usług	-	-	4 028	-
- inne	31 216	31 216	31 216	36 216
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	556	544	548	537
- z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-
- inne	556	544	548	537
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	962 393	922 112	996 409	321 065
- pożyczek	-	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług	431 146	319 156	426 973	259 322
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	26 913	52 674	36 663	20 214
- wynagrodzeń	41 409	39 836	39 836	39 836
- inne	1 561	911	923	1 692
Zobowiązania z tytułu praw do używania aktywów	461 364	509 535	492 014	393 656
Rozliczenia międzyokresowe	77 446	76 677	133 529	73 377
PASYWA RAZEM	153 175 163	151 858 717	152 969 127	77 790 651

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022– 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2022 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.	64 560 000	75 061 371	-	(4 302 285)	(1 596 840)	133 722 245
Kapitał własny po korektach	64 560 000	75 061 371	-	(4 302 285)	(1 596 840)	63 361 110
Podwyższenie kapitału z tyt. emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	-
Agio od emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	-
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	(1 596 840)	1 596 840	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(928 822)	(928 822)
Kapitał własny na dzień 30 września 2022 r.	64 560 000	75 061 371	-	(5 899 126)	(928 822)	132 793 423

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 31.12.2021 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	33 982 440	33 680 955	-	(2 122 754)	(2 179 531)	63 361 111
Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji	30 577 560	-	-	-	-	30 577 560
Agio od emisji nowych akcji	-	41 380 416	-	-	-	41 380 416
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	(2 179 531)	2 179 531	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(1 596 840)	(1 596 840)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2021 r.	64 560 000	75 061 371	-	(4 302 285)	(1 596 840)	133 722 245

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2022 – 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2021 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	33 982 440	33 680 955	-	(2 122 754)	(2 179 531)	63 361 111
Kapitał własny po korektach	33 982 440	33 680 955	-	(2 122 754)	(2 179 531)	63 361 110
Podwyższenie kapitału z tyt. emisji nowych akcji	6 000 000	-	-	-	-	6 000 000
Agio od emisji nowych akcji	-	6 000 000	-	-	-	6 000 000
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	(2 179 531)	2 179 531	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(1 536 341)	(1 536 341)
Kapitał własny na dzień 30 września 2021 r.	39 982 440	39 680 955	-	(4 302 285)	(1 536 341)	73 824 769

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2022 r. (za kwartał)						
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2022 r.	64 560 000	75 061 371	-	(5 899 126)	(1 095 174)	132 627 071
Kapitał własny po korektach	64 560 000	75 061 371	-	(5 899 126)	(1 095 174)	132 627 071
Podwyższenie kapitału z tyt. emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	-
Agio od emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	-
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	166 352	166 352
Kapitał własny na dzień 30 września 2022 r.	64 560 000	75 061 371	-	(5 899 126)	(928 822)	132 793 423

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022– 30.09.2022

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2022	01.01 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2022	01.07 - 30.09.2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk (strata) brutto	(1 020 092)	(1 648 532)	183 438	(601 041)
Korekty razem	(393 738)	(1 166 087)	(1 122 105)	279 593
Amortyzacja	390 426	298 661	137 619	103 930
Odsetki i udziały w zyskach	571 270	(95 307)	169 356	(72 403)
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	98 875	-	98 875
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	(679 863)	8 267	(394 316)	(4 374)
Zmiana stanu rezerw	-	-	-	-
Zmiana stanu należności	(556 601)	(414 778)	(1 154 609)	104 189
Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	(7 387)	(1 022 231)	88 463	22 048
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(111 584)	(39 574)	31 384	27 326
Podatek dochodowy	-	-	-	-
Inne korekty	-	-	-	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 413 831)	(2 814 620)	(938 667)	(321 449)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Wpływy	2 924 524	1 398 485	817 998	-
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Spłata pożyczek	2 924 524	1 398 485	817 998	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
Wydatki	23 557 025	6 781 457	-	141 608
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-	-	-
Udzielenie pożyczek	23 355 470	5 147 208	-	77 208
Na aktywa finansowe, w tym:	201 555	1 634 248	-	64 400
w jednostkach stowarzyszonych	201 555	1 284 848	-	-
w jednostkach powiązanych	-	349 400	-	64 400
Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 632 501)	(5 382 972)	817 998	(141 608)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Wpływy	-	12 200 000	-	-
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	12 000 000	-	-
Kredyty i pożyczki	-	200 000	-	-
Wydatki	1 265 227	2 969 387	-	98 582
Spłaty kredytów i pożyczek	-	2 500 000	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	402 818	308 374	138 181	103 242
Odsetki	862 409	161 013	19 561	(4 661)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 265 227)	9 230 613	(157 743)	(98 582)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	(23 311 559)	1 033 022	(278 411)	(561 639)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(23 293 301)	1 058 457	(242 530)	(546 515)
zmiana stanu śr. pien. z tytułu różnic kursowych	18 259	25 435	35 882	15 123
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 459 134	21 701	1 408 363	1 626 673
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	1 165 834	1 080 158	1 165 834	1 080 158

Warszawa, 29 listopada 2022 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu