



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy REINO Capital

ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

zawierające

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

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. 9**
- D. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 17**
- E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO – str. 34**
- F. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA - str. 45**

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



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	
	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	2 578	2 728	580	633
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 233	-1 125	-503	-261
Zysk (strata) brutto	-2 875	-573	-647	-133
Podatek dochodowy	-195	-105	-44	-24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 680	-467	-603	-108
Zysk netto z działalności zaniechanej	0	79	0	18
Zysk (strata) netto	-2 680	-388	-603	-90
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 463	-46	-329	-11
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0631	-0,0100	-0,0139	-0,0024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 581	-1 491	-581	-346
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 768	-2 408	-398	-559
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 854	3 176	868	737
Przepływy pieniężne netto razem	-496	-724	-112	-168

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	64 646	63 804	14 284	14 983
Wartość firmy	48 401	48 401	10 692	11 366
Zobowiązania długoterminowe	3 443	2 450	761	575
Zobowiązania krótkoterminowe	4 664	1 647	1 030	387
Kapitał własny	62 170	64 347	13 734	15 110
Kapitał podstawowy	33 982	31 077	7 507	7 298
Liczba akcji w szt.	42 478 050	38 846 800	42 478 050	38 846 800
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,46	1,66	0,32	0,39
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Kurs EUR/PLN	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
Kurs średni w okresie	4,4412	4,3086
	30.09.2020	31.12.2019
Kurs średni na dzień	4,5268	4,2585

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

II. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

III. OKRESY PREZENTOWANE

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 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 2020 roku.

V. SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2020 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

ZARZĄD SPÓŁKI

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 września 2020 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za 3 kwartał 2020 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 września 2020 r. oraz sporządzenia raportu za 3 kwartał 2020 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

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

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REINO CAPITAL S.A. NA DZIEŃ 30.09.2020 ROKU

Na dzień 30 września 2020 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 33.982.440 zł. i dzieli się na 42 478 050 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.

Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 42 478 050 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.

VII. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 30.09.2020 R. ORAZ NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU OKRESOWEGO

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

Zestawienie zostało sporządzone na podstawie informacji przekazywanych przez akcjonariuszy na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych 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	11 624 400	27,37%
Dorota Latkowska-Diniejk	11 621 750	27,36%
Andrzej Kurasik	5 600 000	13,18%
Justyna Tinc	2 564 800	6,04%
Mariusz Bogacz	2 468 000	5,81%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	33 878 950	79,76%
Pozostali	8 599 100	20,24%
Łącznie	42 478 050	100,00%

**Zawiadomienie o rozwiązaniu porozumienia dotyczącego wspólnego nabywania akcji.**

W dniu 4 września 2020 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o rozwiązaniu porozumienia dotyczącego wspólnego nabywania akcji, o którym informowano w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 30 listopada 2018 roku.

Porozumienie zawarte zostało w celu:

1. dokonania inwestycji w Spółkę przez Akcjonariuszy poprzez objęcie przez Akcjonariuszy akcji nowych emisji Spółki tj. akcji serii E i akcji serii F emitowanych na podstawie odpowiednio uchwały nr 13 i uchwały nr 14 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 października 2018 r. (dalej odpowiednio: "Akcje Serii E" i "Akcje Serii F"), w zamian za wkłady niepieniężne w postaci odpowiednio:

a. udziałów w spółce pod firmą REINO Partners spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ("REINO Partners"),

b. akcji spółki pod firmą REINO Dywidenda Plus Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,

2. wykonania zobowiązań Stron i przeprowadzenia wezwania na sprzedaż akcji Spółki przez Akcjonariuszy i Poligo, po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją Akcji Serii E i Akcji Serii F, wskutek przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów w Spółce, w trybie art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. 2018 r., poz. 512, ze zm).

W związku z celem porozumienia oraz jego realizacją w dniu 30 listopada 2018 r. poprzez objęcie przez Akcjonariuszy akcji nowych emisji, a także wykonanie wezwania następczego ogłoszonego dnia 29 marca 2019 r., w poprzednich raportach okresowych Spółka prezentowała skład akcjonariatu bez uwzględnienia porozumienia, wykazując w strukturze akcjonariatu akcjonariuszy indywidualnie posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

VIII. PODMIOTY POWIĄZANE**REINO CAPITAL I SPÓŁKI ZALEŻNE - STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ WG. STANU NA DZIEŃ 30.09.2020 R.**

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Pozycja spółki w grupie	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym
REINO Capital SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000251987	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	50,04%
REINO Dywidenda Plus SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563808	spółka zależna	100%
REINO Suppcos Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000563174	spółka zależna	100%
Ten Office Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809098	spółka zależna	100%
Projekt GN54 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809438	spółka zależna	100%
Modlin Projekt R sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000 810279	spółka zależna	100%


Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Rodzaj powiązania	Procentowy udział spółki dominującej lub zależnej w kapitale zakładowym
REINO RF AM Ltd	44 Esplanade, St Helier, Jersey Registered Number 130328	wspólne przedsięwzięcie	REINO Partners Sp. z o.o. - 50%
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	wspólne przedsięwzięcie	REINO Capital SA - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	wspólne przedsięwzięcie	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
Polish Logistics (PL) sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
RNC INVESTMENT 2 SP. Z O.O. SP. K.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000836118	wspólne przedsięwzięcie	REINO CAPITAL S.A- 98%, RNC INVESTMENT 2 SP. Z O.O.- 2 %
RNC INVESTMENT 2 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000812242	wspólne przedsięwzięcie	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%

IX. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I SPÓKI DOMINUJĄCEJ

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

Zgodnie z założeniami strategii, Grupa Kapitałowa koncentruje swoją działalność na różnych klasach aktywów nieruchomościowych, w szczególności biurowych i logistycznych. 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.

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

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

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



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


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

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019	1.07.2020 - 30.09.2020	1.07.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	2 577 651	2 728 349	1 443 038	1 145 268
Koszty działalności operacyjnej	4 898 920	3 937 067	1 751 059	1 124 751
Amortyzacja	364 757	329 098	118 004	112 895
Zużycie materiałów i energii	48 858	99 413	15 581	25 358
Usługi obce	2 756 573	1 963 812	1 014 047	505 259
Podatki i opłaty	221 341	84 923	61 319	17 229
Wynagrodzenia	1 130 915	970 348	408 380	315 948
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	187 601	178 999	66 897	53 709
Pozostałe koszty rodzajowe	188 877	310 474	66 833	94 353
Zysk (strata) na sprzedaży	-2 321 270	-1 208 718	-308 021	20 517
Pozostałe przychody operacyjne	144 632	83 623	2 668	177
Pozostałe koszty operacyjne	56 060	193	42 391	8
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 232 697	-1 125 288	-347 744	20 686
Przychody finansowe	348 875	662 172	274 933	328 674
Koszty finansowe	991 220	109 435	161 735	-59 473
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 875 041	-572 551	-234 547	408 833
Podatek dochodowy	-195 045	-105 328	-40 359	12 598
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 679 997	-467 224	-194 187	396 235
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	78 831	0	19 955
Zysk (strata) netto	-2 679 997	-388 393	-194 187	416 190
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 463 392	-46 380	-233 689	530 632
Zysk (strata) netto udziałów niedających kontroli	-1 216 604	-342 013	39 502	-114 442
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-0,0631	-0,0100	-0,0046	0,01071
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0631	-0,0100	-0,0046	0,01071
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0631	-0,0100	-0,0046	0,01071
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	-0,0631	-0,0120	-0,0046	0,01020
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0631	-0,0120	-0,0046	0,01020
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0631	-0,0120	-0,0046	0,01020
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,0000	0,0020	0,0000	0,00051

II. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019	1.07.2020 - 30.09.2020	1.07.2019 - 30.09.2019
Zysk (strata) netto	-2 679 997	-388 393	-194 187	416 190
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	-1 216 604	-342 013	39 502	-114 442
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-1 463 392	-46 380	-233 689	530 632

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



III. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe		64 646 258	64 519 875	63 783 770	61 827 002
Aktywa niematerialne		0	0	0	0
Wartość firmy	4	48 401 183	48 401 183	48 401 184	48 401 182
Rzeczowe aktywa trwałe	1	206 311	214 079	233 679	257 123
Należności długoterminowe		343 335	339 643	327 045	334 033
Inwestycje długoterminowe	5	14 458 256	14 286 531	13 517 728	11 404 505
Prawo do użytkowania aktywów		1 090 675	1 172 300	1 304 134	1 430 159
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	12	146 499	106 139	0	0
Aktywa obrotowe		5 484 669	4 934 944	5 090 842	8 753 215
Należności pozostałe		0	0	32 750	0
Należności krótkoterminowe	6	846 997	872 056	735 918	1 310 084
Aktywa finansowe	7	3 517 069	3 289 098	2 897 306	2 589 986
Środki pieniężne	8	818 231	444 782	1 314 032	438 229
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		291 626	318 262	100 090	114 916
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2	10 746	10 746	10 746	4 300 000
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0	0	0
Akcje własne		0	0	0	0
AKTYWA RAZEM		70 130 927	69 454 819	68 874 612	70 580 217
PASYWA	Nota	30.09.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kapitał własny	9	62 170 217	62 403 906	64 339 997	59 852 699
Kapitał podstawowy		33 982 440	33 982 440	31 077 440	31 077 440
Kapitały zapasowy		30 957 091	30 957 091	29 794 131	33 402 993
Kapitał z aktualizacji wyceny		0	0	0	785
Pozostałe kapitały rezerwowe		0	0	5 810 000	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-639 227	-639 227	-1 060 827	-4 582 139
Zysk (strata) netto		-2 130 087	-1 896 398	-1 280 747	-46 380
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli		-235 344	-274 846	274 874	599 556
Rezerwy na zobowiązania		0	0	4 336	458 521
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	0	0	4 336	458 521
Pozostałe rezerwy		0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe		3 442 940	2 377 238	2 450 169	1 343 033
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0	0	0	230 317
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		2 668 057	1 518 117	1 450 818	0
- kredyty i pożyczki	11	2 489 740	1 339 800	1 272 501	0
- inne		178 317	178 317	178 317	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		774 882	859 121	999 351	1 112 716
Zobowiązania krótkoterminowe	10, 11	4 664 347	4 816 419	1 647 304	4 379 740
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0	3 498	0	0
- z tytułu dostaw i usług		0	0	0	0
- inne		0	3 498	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		4 291 083	4 448 194	1 305 779	4 032 970
- kredyty i pożyczki		3 296 387	3 245 385	0	3 523 252
- z tytułu dostaw i usług		741 227	860 412	968 996	298 650
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		193 637	218 114	228 011	62 711
- wynagrodzeń		40 424	61 157	39 836	50 455

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



- inne		19 408	63 125	68 936	97 902
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów		373 264	364 727	341 525	346 770
Rozliczenia międzyokresowe	13	88 767	132 102	157 932	42 127
Zobowiązania bezpośrednio zw. z aktywami klas. do sprzedaży	10	0	0	0	3 904 541
PASYWA RAZEM		70 130 927	69 454 819	68 874 612	70 580 217

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



IV. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 30.09.2020 r.								
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020	31 077 440	5 810 000	29 794 131	-1 060 827	-1 280 747	64 339 997	274 874	64 614 871
Korekty	0	0	-39 693	0	0	-39 693	39 693	0
Korekta prezentacji	0	0	-39 693	0	0	-39 693	39 693	0
Kapitał własny po korektach	31 077 440	5 810 000	29 754 438	-1 060 827	-1 280 747	64 300 304	314 567	64 614 871
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0	0	-1 702 347	421 600	1 280 747	0	0	0
Rejestracja podwyższenia kapitału	2 905 000	-5 810 000	2 905 000	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	-2 130 087	-2 130 087	-549 911	-2 679 999
Kapitał własny na dzień 30 września 2020	33 982 440	0	30 957 091	-639 227	-2 130 087	62 170 217	-235 344	61 934 872

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 30.09.2020 r. (za kwartał)								
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2020	33 982 440	0	30 957 091	-639 227	-1 896 398	62 403 906	-274 846	62 129 060
Korekty	0	0	0	0	0	0	0	0

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Korekta prezentacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po korektach	33 982 440	0	30 957 091	-639 227	-1 896 398	62 403 906	-274 846	62 129 060
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0	0	0	0	0	0	0	0
Rejestracja podwyższenia kapitału	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	-233 689	-233 689	39 502	-194 187
Kapitał własny na dzień 30 września 2020	33 982 440	0	30 957 091	-639 227	-2 130 087	62 170 217	-235 344	61 934 872

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Na dzień 31.12.2019 r.								
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019	31 077 440	0	34 500 084	-5 603 162	-115 760	59 858 602	981 261	60 839 863
Korekty	0	0	-3 608 862	3 521 312	0	-87 550	0	-87 550
Wyłączenie kapitałów jednostki postawionej w stan likwidacji	0	0	-3 608 862	3 521 312	0	-87 550	0	-87 550
Kapitał własny po korektach	31 077 440	0	30 891 222	-2 081 850	-115 760	59 771 052	981 261	60 752 313
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy/Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0	0	-1 097 091	1 021 023	115 760	39 692	-39 692	0
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału	0	5 810 000	0	0	0	5 810 000	0	5 810 000
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	-1 280 747	-1 280 747	-666 695	-1 947 442
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019	31 077 440	5 810 000	29 794 131	-1 060 827	-1 280 747	64 339 997	274 874	64 614 871

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



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

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020– 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



V. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019	1.07.2020 - 30.09.2020	1.07.2019 - 30.09.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk (strata) brutto	-2 875 041	-499 148	-234 547	415 580
Korekty razem	293 996	-992 009	-273 431	-1 093 281
Amortyzacja	364 757	52 719	118 004	15 963
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	14 296	-72 523	8 553	-197 699
Odsetki i udziały w zyskach	207 213	-350 061	124 367	-105 216
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	5 978	0	5 978	0
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-221 836	0	-221 836	0
Zmiana stanu zapasów	6 750	0	0	0
Zmiana stanu rezerw	0	-72 000	0	-35 000
Zmiana stanu należności	-78 990	-47 665	-50 685	-567 092
Zmiana stanu zobowiązań krótkotermin. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	-177 151	-344 203	-50 405	-193 425
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-260 701	-38 992	-16 699	-47 262
Podatek dochodowy	-165 764	-118378	-161 206	37 850
Inne korekty	599 445	-906	-29 502	-1 400
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 581 045	-1 491 157	-507 978	-677 701
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Wpływy	2 330 762	164 591	48 062	0
Zbycie wartości niematerialnych	0	0	0	0
Zbycie udziałów jednostkach zależnych	44 133	0	44 133	0
Spłata pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	3 929	0	3 929	0
Spłata pożyczek udzielonych pozostałym jednostkom	500	0	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	2 282 200	164 591	0	0
Wydatki	4 099 252	2 572 990	107 140	2 516 945
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	47 560	31 945	10 888	10 145
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym	2 046 220	0	96 253	0
Udzielenie pożyczek pozostałym jednostkom	1 236 319	0	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	2 186 800	0	2 186 800
Na aktywa finansowe, w tym:	769 153	354 245	0	320 000
w jednostkach powiązanych	769 153	34 245	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 768 490	-2 408 399	-59 078	-2 516 945
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Wpływy	4 659 400	3 409 575	1 097 875	3 409 575
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	4 659 400	3 409 575	1 097 875	3 409 575
Wydatki	805 676	234 000	150 564	78 000
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	401 679	180 000	0	60 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0

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

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	302 411	0	101 779	0
Odsetki	101 586	54 000	48 786	18 000
Inne wydatki finansowe	0	0	0	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 853 724	3 175 575	947 311	3 331 575
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	-495 811	-723 981	380 255	136 929
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-495 801	-723 204	373 450	138 726
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	10	778	-6 805	1 797
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 314 032	1 161 433	444 782	299 503
G. Przepływy działalności zaniechanej	0	0	0	0
H. Środki pieniężne na koniec okresu (F+G+D)	818 231	438 229	818 231	438 229



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 2020 Grupa Kapitałowa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019, 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 2020 roku. W 2020 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 2020 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 2020:

MSSF 16 Leasing

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

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

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

- umowa najmu powierzchni biurowej zawarta w 20.04.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres pięciu lat, począwszy od sierpnia 2018 roku. Z umowy wydzielono elementy leasingowe (czynsz najmu) oraz elementy nieleasingowe (koszty opłat eksploatacyjnych). Dnia 30.03.2020 opisana umowa została scedowana na REINO Capital S.A.
- umowa leasingu samochodu osobowego zawarta 10.12.2018 r. przez REINO Partners Sp. z o.o. na okres 48 miesięcy, począwszy od stycznia 2019 r.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe na dzień 30.09.2020

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

Zastosowanie od dnia 01.01.2019 MSSF 16 spowodowało poniższe zmiany w rachunku wyników w okresie do końca 3 kwartału 2020 roku:

- wzrost amortyzacji o kwotę 289.829 zł
- zmniejszenie kosztów usług obcych o kwotę 302.411 zł
- wzrost kosztów finansowych o kwotę 99.555 zł

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

- prawo do użytkowania aktywów – wzrost o 1.090.675 zł



- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów krótkoterminowe – wzrost o 373.264 zł
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów długoterminowe – wzrost o 774.882 zł

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 2019 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2020 roku.

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

III. ZASADY KONSOLIDACJI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: REINO Partners Sp. z o.o., REINO Dywidenda Plus SA, REINO Suppcos Sp. z o.o. oraz Modlin Projekt R Sp. z o.o. Sprawozdanie nie obejmuje sprawozdania spółek TEN Office Sp. z o.o. oraz Projekt GN54 Sp. z o.o., gdyż udziały te są przeznaczone do sprzedaży w terminie 12 miesięcy od daty bilansowej. Ponadto sprawozdanie nie zawiera danych spółki RD WRC Sp. z o.o. w likwidacji, w związku z wykreśleniem spółki z rejestru przedsiębiorców 23 września 2020 r.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

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

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

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane



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

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

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

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

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

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

c) Jednostki stowarzyszone

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

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

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

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

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

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

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

IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

V. INFORMACJE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW

W Grupie Kapitałowej nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

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

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

Pozycje zawarte w 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 zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd jednostki dominującej przy zastosowaniu MSSF/MSR, które mają istotny wpływ na skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

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

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 od 1 stycznia do 30 września 2020 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

X. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.

XI. KOREKTY PREZENTACYJNE

W niniejszym sprawozdaniu finansowym poprawiono oczywistą pomyłkę dotyczącą pozycji bilansu skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg stanu na 31.12.2019. Korekta dotyczy kwoty rezerwy na podatek odroczone, która została zaprezentowana w pozycjach:

Dane na 31.12.2019	Przed korektą	Po korekcie
Rezerwy na zobowiązania	45 240	4 336
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 240	4 336

Pozostałe kwoty bilansu zostały zaprezentowane prawidłowo.

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 1.01.2020 - 30.09.2020 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020 roku	51 155	170 094	219 142	440 391
Zwiększenia, z tytułu:	0	44 145	3 415	47 560
- nabycia środków trwałych	0	44 145	3 415	47 560
- korekta błędu prezentacyjnego		0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	0	0
- wyłączenie danych z konsolidacji		0	0	0
- likwidacja środka trwałego	0	0	0	0

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2020 roku	51 155	214 239	222 557	487 951
Umorzenie na dzień 1.01.2020 roku	6 394	147 933	52 385	206 712
Zwiększenia, z tytułu:	3 837	34 805	36 286	74 928
- amortyzacji okresu	3 837	34 805	36 286	74 928
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0
- korekta błędu prezentacyjnego	0	0	0	0
- wyłączenie danych z konsolidacji	0	0	0	0
- likwidacja środka trwałego	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 30.09.2020 roku	10 231	182 738	88 671	281 640
Odpisy aktualizujące na 1.01.2020 roku	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0	0
Zmniejszenia, z tytułu:	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące na 30.09.2020 roku	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	44 761	22 161	166 757	233 679
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020 roku	40 924	31 501	133 886	206 311

2. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku REINO Capital objęła udziały w spółkach Ten Office Sp. z o.o. oraz Projekt GN 54 Sp. z o.o., które są przeznaczone do sprzedaży w bieżącym roku.

3. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2020-30.09.2020 r.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne.

4. Zmiany wartości firmy za okres 01.01.2020-30.09.2020 r.

Wyszczególnienie	REINO Partners	REINO Dywidenda Plus	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	943 076	11 007 992	11 951 068
Cena nabycia	42 429 592	17 922 658	60 352 250
Wartość firmy/Ujemna wartość firmy	41 486 516	6 914 666	48 401 183

5. Długoterminowe aktywa finansowe

Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane wyceniane metodą praw własności

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
REINO RF CEE Real Estate S.C.A, SICAV-RAiF	0	13 348 888
REINO RF AM Ltd	4	4
REINO RF ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI	0	50 000
REINO RF Management SARL (REINO Capital Management SARL)	0	25 903
REINO IO LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	252 536	31 050
REINO IO Co Invest LLP	769 642	489

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



Suma	1 022 182	13 456 334
------	-----------	------------

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej i cen nabycia

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
REINO developerski FIZ	61 283	61 283
REINO RF CEE Real Estate S.C.A, SICAV-RAiF	13 348 888	0
REINO RF Management SARL (REINO Capital Management SARL)	25 903	0
RDMH Property SCSP	0	111
Suma	13 436 074	61 394

W maju 2020 roku Grupa przestała współkontrolować podmioty REINO RF CEE Real Estate S.C.A, SICAV-RAiF oraz REINO RF Management SARL, stąd zmiana metody wyceny tych udziałów i prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Należności krótkoterminowe	846 997	735 918
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	0	0
Należności krótkoterminowe netto	846 997	735 918

Struktura należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Należności krótkoterminowe brutto, w tym:	846 997	735 918
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	423 265	253 682
Należności pozostałe brutto, w tym:	423 731	482 236
Należności handlowe	373 696	429 839
Należności pozostałe	50 035	52 397
Odpis aktualizujący wartość należności, w tym:	0	0
Odpis na należności handlowe	0	0
Odpis na należności pozostałe	0	0
Należności krótkoterminowe netto, w tym:	846 997	735 918
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych netto	423 265	253 682
Należności pozostałe netto, w tym:	423 731	482 236
Należności handlowe	373 696	429 839
Należności pozostałe	50 035	52 397

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek okresu.	0	37 182
Zwiększenia, w tym:	0	0
Dokonanie odpisów na należności przeterminowane i wątpliwe	0	0
Zakwalifikowanie odpisów od należności długoterminowych do krótkoterminowych	0	0
Zwiększenie odpisów aktualizujących należności na sprzedaż akcji	0	0
Zmniejszenia, w tym:	0	-37 182
Wyłączenie z konsolidacji podmiotu postawionego w stan likwidacji	0	-37 182
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec okresu.	0	0


Struktura należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
REINO RF Management S.a.r.l	2 061 243	0
Pożyczki udzielone Poligo Capital Sp. z o.o.	1 345 578	691 811
Pożyczka udzielona Projekt GN54 Sp. z o.o.	4 092	0
Pożyczka udzielona REINO IO Logistics Sp. z o.o.	30 411	0
Pożyczka udzielona RD 50 Sp. z o.o. Sp.k.	0	500
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	3 441 323	692 311

Struktura zapadalności pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 30.09.2020	Odsetki naliczone i niezapłacone na 30.09.2020	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	10 933	4%	20.12.2019	20.12.2020
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	15 185	4%	26.07.2019	26.07.2021
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	292	4%	17.04.2019	30.12.2020
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	4 405	4%	07.01.2020	30.12.2020
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	11 315	4%	27.01.2020	30.12.2020
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	50 000	1 129	4%	09.03.2020	30.12.2020
Pożyczka udzielona Projekt GN54 Sp. z o.o.	4 000	92	4%	06.03.2020	30.12.2020
Pożyczka REINO IO Logistics Sp. z o.o.	30 000	411	4%	29.05.2020	30.12.2020
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	1 448 576	18 107	3%	30.04.2020	31.12.2020
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	491 091	5 402	3%	22.05.2020	31.12.2020
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	97 393	674	3%	10.07.2020	31.12.2020
Należności krótkoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	3 373 379	67 944			

Depozyt notarialny

Spółka, wraz z RF Corval International Holdings Limited, zawarła 19 lipca 2019 r. list intencyjny z Giovanni Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie dotyczący potencjalnego nabycia szeregu spółek i nieruchomości Grupy BUMA. Zgodnie z listem intencyjnym kupujący będą zobowiązani do zdeponowania kwoty 1 000 000 EUR u notariusza jako zabezpieczenie zapłaty kary umownej. Depozyt został wpłacony w kwocie 500 000 EUR przez każdego kupującego. Zgodnie z umową depozytu notarialnego został on ustanowiony do dnia 30 kwietnia 2020 r.

Depozyt został zwrócony kupującym 19 maja 2020 roku, wskutek niezawarcia aneksów przedłużających termin obowiązywania depozytu.

Ryzyko otrzymania spłaty pożyczki udzielonej Poligo przez REINO Partners

W 2019 i 2020 roku Grupa udzieliła Poligo Capital Sp. z o.o. pożyczek w łącznej kwocie 1 302 319 zł. Wszystkie ww. pożyczki oprocentowane są 4% w skali roku. Według stanu na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie upłynął termin ich zapadalności. W związku z tym, że spółka Poligo Capital Sp. z o.o. wykazuje na dzień 31.12.2019 ujemne kapitały istnieje ryzyko nieotrzymania spłaty ww. pożyczek w terminie ich wymagalności. Spółki Grupy monitorują spłaty udzielonych pożyczek. Na dzień bilansowy nie zaistniały okoliczności wymagające dokonywania odpisu na niespłacone pożyczki.

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. Obecnie, ze względu na niewielką płynność tych instrumentów, realna ich wycena i sprzedaż jest utrudniona. Wprowadzenie do obrotu giełdowego kolejnych serii akcji E, F, G. planowane jest w roku 2021. Ponowna rzetelna ocena możliwości spłaty tych wierzytelności będzie możliwa najwcześniej na potrzeby kolejnego raportu rocznego.

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	3 441 324	692 311
Depozyt notarialny	0	2 129 250
Inne	75 745	75 745
Aktywa finansowe	3 517 069	2 897 306

8. Środki pieniężne

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	818 231	1 314 032
Razem inwestycje krótkoterminowe	818 231	1 314 032

9. Kapitały

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Kapitał podstawowy	33 982 440	31 077 440
Kapitał zapasowy	30 957 091	29 794 131
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	5 810 000
Strata z lat poprzednich	-639 227	-1 060 827
Zysk (strata) netto	-2 130 087	-1 280 747
Kapitał własny	62 170 217	64 339 997

Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 30.09.2020

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
Razem			42 478 050	0,80	33 982 440		

Kapitał zakładowy jednostki dominującej – struktura na dzień 31.12.2019

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
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
Razem			38 846 800	0,80	31 077 440		

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



10. Struktura zobowiązań krótkoterminowych (innych niż z tytułu kredytów i pożyczek)

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	741 227	968 996
Z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń	193 637	228 011
Z tytułu wynagrodzeń	40 424	39 836
Inne	19 408	68 936
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	373 264	341 525
Zobowiązania krótkoterminowe netto	1 367 960	1 647 304

11. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 30.09.2020	Odsetki naliczone i niezapłacone na 30.09.2020	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty kredytu
Długoterminowe				
Pożyczka (250 000 EUR)	1 131 700	5 023	26.08.2020	31.08.2023
Pożyczka (300 000 EUR)	1 358 040	13 692	26.07.2019	26.07.2022
Suma	2 489 740	18 715		
Krótkoterminowe				
Pożyczka (160 000 EUR)	724 288	26 650	27.01.2020	30.12.2020
Pożyczka	700 000	26 734	20.04.2020	30.04.2021
Pożyczka	1 800 000	0	30.04.2020	30.04.2021
Suma	3 224 288	53 384		
łącznie	5 714 028	72 099		

12. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

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	31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2020
Rezerwa na badanie sprawozdań	22 500	65 000	15 000	87 500	-7 500
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	753 871	-753 498	116 003	373	-637 868
Odpisy aktualizujące należność	23 096	-23 096	0	0	-23 096
Rezerwa na usługi	6 200	-6 200	22 247	0	16 047
Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezpiec. Społ.	0	72 729	39 836	72 729	39 836
Wycena pozycji walutowych	859 652	-859 652	0	0	-859 652
Wycena pozycji walutowych - CIT 9%	0	6 800	221 096	6 800	221 096
Wycena IRS	146 588	-146 588	0	0	-146 588
Przychody opodatkowane w przyszłych okresach	43 030	-43 030	0	0	-43 030
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości - CIT 19%	0	1 477	0	0	1 477
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości - CIT 9%	0	2 425 314	2 030 039	0	4 455 353
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	1 340 876	0	192 730	1 148 146
Suma różnic przejściowych	1 854 937	2 080 132	2 444 221	360 132	4 164 221
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	9%	9%	9%	9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	352 438	1 866	219 980	32 412	189 434

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



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	31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	30.09.2020
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	780 091	-780 091	0	0	-780 091
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	6 045	115 546	6045	115 546
Wycena nieruchomości	2 848 025	-2848025	0	0	-2 848 025
Niezafakturowane przychody	133 242	-133242	0	0	-133 242
Wycena pozycji walutowych	382 585	-376680	63 527	5 905	-319 058
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	1304134	0	213 459	1 090 675
Suma różnic przejściowych	4 143 943	-2 827 859	179 073	225 408,7	-2 874 194
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%	19%
Stawka podatkowa	-	9%	9%	9%	9%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	787 349	-668 901	16 117	20 287	-673 071

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego - działalność kontynuowana	189 434	1 866
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	673 071	668 901
Aktywo/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	862 505	670 767
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	-281 096	-281 096
Aktywo/Rezerwa na podatek odroczony powstała na dzień nabycia jednostki zależnej, odniesiona na wartość firmy	-434 911	-434 911
Korekta podatku odroczonego dotycząca spółki postawionej w stan likwidacji	0	40 904
Aktywo/(Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego)	146 499	-4 336

Zarząd Spółki dominującej rozważył kwestię ujęcia podatku odroczonego dotyczącego aktywów finansowych uzyskanych w drodze aportu na pokrycie emisji akcji E i F w sprawozdaniu finansowym. Po analizie Zarząd zdecydował o nieujmowaniu w sprawozdaniu finansowym podatku odroczonego od potencjalnego zysku podatkowego na zbyciu w/w aktywów finansowych. Decyzja Zarządu została oparta na następujących przesłankach:

- w przypadku sprzedaży w najbliższych czterech latach Spółka mogłaby pomniejszyć ewentualny zysk ze sprzedaży o stratę powstałą na skutek sprzedaży udziałów Graviton 1 Sp. z o.o. w wysokości 27 mln zł.
- udziały w REINO Partners, głównym aktywie finansowym, są o absolutnie strategicznym znaczeniu dla Grupy Kapitałowej REINO Capital. Udziały tej spółki nie są inwestycją kapitałową i w żadnym scenariuszu, zarówno krótko, jak i długoterminowym, nie są przeznaczone na sprzedaż. Sprzedaż udziałów mogłaby nastąpić wyłącznie w sytuacji istotnej zmiany strategii Grupy Kapitałowej, wynikającej z istotnej zmiany właścicielskiej. Jednak nawet sama zmiana właścicielska nie oznaczałaby automatycznie zmiany zamiarów co do udziałów REINO Partners.
- w przypadku REINO Dywidenda Plus SA w rzeczywistości mamy do czynienia ze spółką celową, przez którą Grupa Kapitałowa uczestniczy kapitałowo w wybranych strukturach inwestycyjnych, których aktywami zarządza REINO Partners, w tym w funduszu luksemburskim REINO RF CEEE Real Estate SCA SICAV-RAIF. Objęcie akcji funduszu nastąpiło w zamian za udziały w strukturze inwestycyjnej Malta House. Nabycie Udziałów w tym podmiocie stanowiło inwestycję o charakterze długoterminowym, przewidywaną na okres nie krótszy niż okres trwania funduszu. Ta sama zasada będzie dotyczyła każdej innej inwestycji dokonywanej poprzez REINO Dywidenda Plus SA.
- zapisy MSR 12.39, 12.44, wskazują, że nie rozpoznaje się zobowiązania z tytułu podatku odroczonego w przypadku udziałów w spółkach zależnych, gdy inwestor - Spółka dominująca REINO Capital SA - może wykazać, że w najbliższej przyszłości nie nastąpi sprzedaż udziałów lub akcji spółki zależnej, co stanowi podstawę do nierozpoznawania zobowiązania z tytułu podatku odroczonego.



13. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Rezerwy na badanie bilansu	15 000	87 500
Rezerwy na usługi księgowe	1 100	0
Rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	22 247
Rezerwa na pozostałe usługi	0	0
Przychody przyszłych okresów	50 420	48 185
Razem, w tym:	88 767	157 932
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	88 767	157 932

14. Działalność zaniechana

W Grupie nie wystąpiła działalność zaniechana.

15. Rezerwy na koszty restrukturyzacji

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

16. Sprawy sądowe

Spółki Grupy nie są stroną żadnych istotnych spraw sądowych.

XIII. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI, SALDA DOTYCZĄCE UMÓW

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	2 577 651	2 728 349
Pozostałe przychody operacyjne	144 632	83 623
Przychody finansowe	348 875	662 172
Suma przychodów ogółem	3 071 158	3 474 144

Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
Zarządzanie oraz doradztwo przy zarządzaniu portfelem rynku nieruchomości funduszy inwestycyjnych	1 097 324	1 648 927
Analiza inwestycji	873 562	483 451
Podnajem biura	606 765	595 971
Suma przychodów ogółem	2 577 651	2 728 349

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 S.A. jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej, którą w części podnajmuje podmiotom zewnętrznym jako i spółką powiązanym.

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

Saldą dotyczące umów z klientami

Wyszczególnienie	30.09.2020	31.12.2019
Należności handlowe długo i krótkoterminowe	373 696	635 839
Aktywa z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	741 163	178 317

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

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

XIV. SEGMENTY OPERACYJNE

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

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

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

XV. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 23 stycznia 2020 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki dominującej uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 10 czerwca 2019 r.

Podwyższenie kapitału odbyło się na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia REINO Capital S.A. z dnia 10 czerwca 2019 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji nowej emisji serii G, jak również oświadczenia Zarządu Spółki złożonego w trybie art. 310 § 2 i § 4 w związku z art. 431 § 7 oraz art. 441 § 2 pkt 5 Kodeksu Spółek Handlowych, złożonego dnia 10 grudnia 2019 r. w wyniku dojścia do skutku emisji akcji serii G.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 31.077.440,00 zł do kwoty 33.982.440,00, w drodze emisji 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Aktualna wysokość kapitału zakładowego wynosi zatem: 33.982.440,00 zł.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 42.478.050 głosów.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany Statutu Spółki w dniu 28 lipca 2020 r. zarejestrował zmianę Statutu Spółki dokonaną uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 kwietnia 2019 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Na tej podstawie Zarząd uprawniony jest w terminie trzech lat do podwyższania kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych o kwotę nie większą niż 23.308.080,00 zł Do dnia sporządzenia raportu nie dokonano podwyższenia kapitału w ramach powyższego upoważnienia. Spółki Grupy nie prowadziły wykupu lub spłaty kapitałowych papierów wartościowych takich jak obligacje oraz inne instrumenty tego typu.


XVI. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi OBJĘTYMI I NIEOBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

Transakcje z jednostkami powiązanyymi, stowarzyszonyymi oraz nieobjętyymi konsolidacją na dzień 30.09.2020

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
PROJEKT GN54 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	3 692	0	0	4 428
REINO IO LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	897 973	0	0	55 331
RNC Investment 2 Sp. z o.o. Sp. k.	3 600	0	0	4 428
RNC INVESTMENT 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	3 600	0	0	4 428
RNC INVESTMENT Sp. z o.o. REAL ESTATE 1 SPÓŁKA KOMANDYTOWA	3 600	0	0	4 428
RNC INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	3 600	0	0	4 428
TEN OFFICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	3 600	0	0	4 428
RD WRC SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ w likwidacji	11 847	543 847	0	0
REINO RF Management S.a.r.l	24 111	0	0	0
REINO IO Co Invest LLP	0	0	496	0
RAZEM	955 623	543 847	496	81 899

Transakcje z jednostkami powiązanyymi, stowarzyszonyymi oraz nieobjętyymi konsolidacją na dzień 31.12.2019

Spółka	przychody	koszty	zobowiązania	należności
POLIGO CAPITAL SP. Z O.O.	5 811	0	0	768 157
POLIGO SP. Z O.O.	0	0	61 500	0
RD WRC Sp. z o.o.	23 637	0	0	0
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 1 SP. K.	359 303	35 617	0	1 422
REINO DYWIDENDA SP. Z O.O.	24 000	0	0	2 460
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O. PROJEKT INWESTYCYJNY 2 SP. K.	263 271	0	0	26 745
REINO DYWIDENDA 2 SP. Z O.O.	24 000	0	0	7 380
PROJEKT V SP. Z O.O.	7 200	0	0	0
PROJEKT J SP. Z O.O.	113 400	0	0	0
RD2 INVESTMENT SARL SCSP LUXEMBOURG	641 617	0	0	0
RNC Investment 2 Sp. z o.o.	0	0	320	0
REINO RF ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI	0	0	50 000	0
REINO RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV-RAIF	0	0	0	16 847
RNC INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	0	0	0	5
REINO IO LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	0	0	0	20 000
REINO IO Co Invest LLP	0	0	489	0
REINO RF Investment SARL	563 073	0	0	5 056
RD 50 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA	0	0	0	500
RAZEM	2 025 312	35 617	112 309	848 572

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

Wyszczególnienie	1.01.2020 - 30.09.2020	1.01.2019 - 30.09.2019
Zarząd	90 000	30 000
Rada nadzorcza	110 000	72 000
Razem	200 000	102 000

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 DOKONANE W CIĄGU OKRESU 1.01.2020 – 30.09.2020

Skład Grupy Kapitałowej zaprezentowano w części B pkt VIII Raportu.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, jakie miały miejsce w okresie od 1.01.2020-30.09.2020:

RD WRC Sp. z o.o. w likwidacji - w styczniu 2020 roku, po sprzedaży jedyne aktywa spółki RD WRC Sp. z o.o. tj. lokalu biurowego we Wrocławiu, podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania tej spółki. Spółka, po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego decyzją sądu, w dniu 23 września 2020 r. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców.

REINO RF Advisors Sp. z o.o. w organizacji – spółka została utworzona w 2019 roku. W związku z nie dokonaniem wpisu do rejestru przedsiębiorców, przeprowadzono uproszczone postępowanie likwidacyjne a umowa spółki uległa rozwiązaniu w dniu 2 września 2020r.

REINO RF Management Sarl – utrata współkontroli nad spółką wskutek zmiany umowy spółki w maju 2020 r. oraz spadek posiadanego udziału w kapitale zakładowym podmiotu do 9,9%.

REINO RF CEE Real Estate S.C.A., SICAV_RAIF - utrata współkontroli nad spółką wskutek zmiany umowy spółki w maju 2020 r. oraz spadek posiadanego udziału w kapitale zakładowym podmiotu do 9,9% (bezpośrednio 2% oraz pośrednio 7,9%).

RD 3 Investment S.a.r.l. – utrata pozycji jednostki stowarzyszonej współkontroli w związku ze sprzedażą przez REINO Dywidenda Plus S.A. udziałów w spółce w dniu 15 lipca 2020 r.

RD 3 Investment S.a.r.l. S.C.Sp. – utrata pozycji jednostki stowarzyszonej współkontroli w związku ze sprzedażą przez REINO Dywidenda Plus S.A. udziałów w spółce w dniu 15 lipca 2020 r.

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

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

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

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. W okresie obowiązywania rygorystycznych ograniczeń, charakterystyka działalności pozwalała na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. Zostali oni wyposażeni w odpowiedni sprzęt i oprogramowanie, umożliwiające im pracę z domu, oraz poinstruowani, jakie środki prewencyjne powinni podejmować. Obecnie, w związku z ponownym wprowadzeniem obostrzeń związanych z przemieszczaniem się i bezpośrednimi kontaktami, wynikających ze znacznego wzrostu liczby zachorowań, Grupa ponownie umożliwia pracownikom pracę zdalną oraz odejmuje działania związane z taką organizacją pracy, aby w możliwie największym stopniu ograniczyć ryzyka związane z pandemią COVID-19.



Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów, w tym nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA w modelu alternatywnym, opisanych szczegółowo w raporcie półrocznym, przebiega bez większych zakłóceń.

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

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

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

Szczegółowy opis okoliczności i zdarzeń mających wpływ na Grupę oraz zidentyfikowanych przez Zarząd, Zarząd obszarów, w jakich wpływ pandemii COVID-19 może być istotny dla Grupy został zawarty w części E Raportu, w punkcie *X Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.*

Poza powyższym, w okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. nie miały miejsca zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Grupy, które miałyby istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

XXI. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

XXII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego inwestycji portfelowej w ramach platformy Polish Logistics

1 października 2020 r. spółka zależna – REINO IO Logistics Sp. z o.o. – zawarła list intencyjny określający warunki nabycia portfela nieruchomości magazynowych o łącznej powierzchni (GLA) ponad 200 000 metrów kwadratowych. W liście intencyjnym przewidziano, że umowa przedwstępna nabycia nieruchomości, zawierająca wszystkie warunki transakcji oraz wiążące zobowiązania stron, powinna zostać zawarta w terminie do 20 grudnia 2020r.

Warunkami wstępnymi transakcji są m.in. pozytywny wynik badania due dilligence, uzyskanie przez kupującego indywidualnej interpretacji podatkowej w zakresie podatku od towarów i usług, uzyskanie warunków finansowania bankowego, zgoda Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Na czas do zawarcia umowy przedwstępnej, sprzedający udzielił wyłączności na prowadzenie negocjacji.

Transakcja zostanie zrealizowana przez POLISH LOGISTICS (UK) LLP, platformę inwestycyjną dla rynku magazynowego, której aktywami zarządza REINO IO Logistics Sp. z o.o., spółka utworzona w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupy Kapitałowej REINO Capital oraz IO Asset Management.

Transakcja stanowi kolejny etap rozwoju platformy POLISH LOGISTICS, której pierwszą inwestycją było nabycie centrum logistycznego – Logistic City w Piotrkowie Trybunalskim, o czym informowano raportem bieżącym nr 23/2020 z dnia 18 czerwca 2020 r.

Istotne zdarzenia związane z realizacją transakcji na aktywach Grupy Buma

Luksemburski wehikuł inwestycyjny utworzony przez Partners Group (zwany dalej „Inwestorem”) 24 października 2020 r. zawarł umowy warunkowe zobowiązujące do nabycia 100% udziałów w pięciu spółkach celowych będących właścicielami nieruchomości należących do Grupy Buma, w tym w spółce celowej z udziałem funduszu REINO Deweloperski FIZ, w ramach której realizowany jest projekt Cu Office.

Nabywany przez Inwestora portfel aktywów o łącznej wartości brutto przekraczającej 200 mln EUR obejmuje cztery kompleksy biurowe zlokalizowane w Krakowie i we Wrocławiu, składające się z 11 nieruchomości o łącznej powierzchni najmu (GLA) ok. 125 tys. m kw. W zdecydowanej większości portfel składa się z nieruchomości przynoszących stały dochód lub znajdujących się na zaawansowanym etapie budowy i komercjalizacji.



Umowy przenoszące własność udziałów w spółkach zawarte zostaną po spełnieniu się warunków zawieszających transakcji, do których należą: uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz otrzymanie zgody banków finansujących na zbycie udziałów obciążonych prawami zastawu oraz na zmianę kontroli (standardowa procedura „change of control”), nie później niż do 17 grudnia 2020 r.

Intencją Inwestora jest, aby nabywane w ramach transakcji aktywa nieruchomościowe były zarządzane przez spółkę zależną Emitenta – REINO Partners Sp. z o.o. Główne warunki umowy, na podstawie której świadczone będą usługi asset management zostały uzgodnione. Umowa będzie obowiązywała od dnia nabycia spółek celowych, których udziały są przedmiotem wskazanych powyżej umów przez cały okres inwestycji.

Biorąc pod uwagę istotne okoliczności i ustalenia biznesowe, uprawnione jest założenie, zgodnie z którym łączna wartość rocznych przychodów REINO Partners Sp. z o.o. z zarządzania aktywami będącymi przedmiotem wskazanych powyżej umów, bez uwzględnienia jednorazowych wynagrodzeń za sukces, wyniesie ponad 1 mln EUR.

W związku z umową asset management, jedna ze spółek z Grupy Kapitałowej REINO Capital, w 100% zależna od Emitenta, przystąpi do spółki nabywającej aktywa Grupy Buma w charakterze koinwestora, z udziałem nieprzekraczającym 5%. Dokonanie mniejszościowej inwestycji jest standardowym oczekiwaniem inwestorów finansowych w tego typu transakcjach, zapewniająca zarówno wiarygodność, jak i uczestniczenie w ryzyku inwestycyjnym związanym z zarządzanym portfelem. Strony uzgodniły kluczowe warunki umowy wspólnego przedsięwzięcia, nie odbiegające od standardów rynkowych. Umowa zostanie zawarta na czas, w którym wehikuł inwestycyjny będzie współnikiem przynajmniej jednej spółki celowej posiadającej nieruchomości.

Spółka zależna Emitenta jako koinwestor będzie – w proporcji do posiadanych udziałów – miała takie samo prawo do dywidendy i udziału w podziale zysków z inwestycji jak Partners Group, natomiast REINO Partners Sp. z o.o. jako asset manager dodatkowe prawo do udziału w zysku w przypadku osiągnięcia stopy zwrotu z zarządzanego portfela ponad określony w umowie poziom minimalny.

Zawarcie przez Inwestora wskazanych powyżej umów zobowiązujących tworzy możliwość uzyskania istotnego wzrostu skali działalności i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta, szczególnie w zakresie działalności spółki zależnej – REINO Partners, której wyniki determinowane są przez wartość aktywów pod zarządem (ang. AUM – Assets Under Management).

Ponadto, nabycie przez Inwestora aktywów Grupy Buma umożliwi Emitentowi przejęcie spółek operacyjnych tej Grupy. O zawarciu listu intencyjnego dotyczącego możliwości nabycia tych spółek Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z 7 sierpnia 2020 r. Podpisanie umów przenoszących własność udziałów powinno nastąpić do 17 grudnia 2020 r.

Sfinalizowanie kolejnej transakcji przez platformę logistyczną zarządzaną przez REINO IO Logistics

Spółka celowa należąca do Polish Logistics (UK) LLP, powołanej z udziałem IO Asset Management oraz Grupy Grosvenor platformy inwestycyjnej dla rynku magazynowego 9 listopada 2020 r., nabyła nieruchomości gruntową o powierzchni 73524 mkw. położoną w Piotrkowie Trybunalskim.

Transakcja stanowi realizację drugiej fazy inwestycji w zakup centrum logistycznego, działającego pod nazwą Logistic City (dalej „Centrum”). O zamiarze nabycia Centrum Emitent informował raportem bieżącym nr 10/2020 z 1 lutego 2020 r., a o umowie zawartej w ramach pierwszej fazy – raportem bieżącym nr 23/2020 z 18 czerwca 2020 r.

Zgodnie z założeniami biznesowymi, nabycie nieruchomości dokonywane jest w ramach deweloperskiej części projektu. polegającej na rozbudowie Centrum o kolejne obiekty magazynowe, które docelowo mogą zwiększyć łączną powierzchnię najmu (GLA) z obecnych 135 tys. m kw. do nawet ponad 400 tys. m kw. Transakcja została sfinansowana ze środków własnych inwestorów platformy.

Aktywami platformy Polish Logistics zarządza REINO IO Logistics Sp. z o.o., spółka stanowiąca wspólne przedsięwzięcia Grupy Kapitałowej Emitenta oraz IO Asset Management.

W przypadku pomyślnego zrealizowania części deweloperskiej projektu Logistic City, w szczególności w oparciu o nabytą dzisiaj nieruchomości, a także sfinalizowania transakcji będącej przedmiotem listu intencyjnego, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 34/2020 z 1 października 2020 roku, łączna wartość brutto (GAV) portfela aktywów logistycznych zarządzanych przez REINO IO Logistics przekroczy 200 mln EUR, a stałe roczne przychody REINO IO Logistics z tych usług powinny wynosić ok. 2,5 mln EUR.



E. POZOSTAŁE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE WRAZ Z KOMENTARZEM ZARZĄDU

W III kwartale 2020 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 1 443 tys. zł. W głównej mierze były one generowane z działalności doradczej oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi prowadzonej przez REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o. – podmiot zarządzający aktywami na rynku nieruchomości logistycznych. Na wzrost przychodów na poziomie skonsolidowanym r/r wpłynęły istotnie wynagrodzenia za obsługę transakcji oraz świadczenie usług zarządzania nieruchomościami magazynowymi.

W III kwartale 2020 r. Spółka dominująca osiągnęła przychody na poziomie 640 tys. zł (narastająco 918 tys. zł) generowane głównie z najmu powierzchni biurowej oraz usług o charakterze administracyjnym i pomocniczym świadczonych spółkom grupy w ramach centrum usług wspólnych. Jest to konsekwencja wdrażanego modelu biznesowego, w którym REINO Capital jest spółką holdingową. REINO Partners oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o. z kolei jako podmioty kompetencyjne holdingu całkowicie koncentrują się na usługach asset management. Pozostałe podmioty tworzą lub wchodzi w skład struktur inwestycyjnych posiadających aktywa zarządzane przez REINO Partners lub REINO IO Logistics Sp. z o.o.

Wysoki poziom kosztów operacyjnych wynika z intensywnych prac nad realizacją strategii rozwoju biznesu, których efektem ma być istotny wzrost wartości aktywów funduszu, wobec których REINO Partners pełni rolę zarządzającego lub doradcy, a także dalsza rozbudowa Grupy Kapitałowej REINO Capital. Na koszty działalności operacyjnej w wysokości 1 751 tys. zł (narastająco 4 899 tys. zł) ponoszone przez Grupę składają się głównie usługi obce oraz wynagrodzenia.

Zaawansowane prace związane z pozyskiwaniem partnerów biznesowych i inwestorów do poszczególnych wehikułów inwestycyjnych są kosztochłonne, w szczególności w okresie przygotowawczym i w sposób zakładający ich równoległe prowadzenie w kilku kluczowych obszarach.

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

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

W konsekwencji Grupa zanotowała stratę na działalności operacyjnej w wysokości 2 233 tys. zł narastająco za trzy kwartały 2020 r., co po uwzględnieniu kosztów finansowych daje stratę netto na poziomie 2 680 tys. zł.

W powyższym kontekście warto zwrócić uwagę, że wynik za III kwartał był już bliski zbilansowania, co jest związane z pierwszymi pozytywnymi efektami prowadzonych działań, których celem jest istotne zwiększenie skali działalności, zarówno w zakresie zarządzania aktywami, jak i poszerzenia holdingu o kolejne spółki operacyjne. Transakcje realizowane z udziałem Grupy na rynku biurowym i logistycznym powinny zapewnić wzrost wartości zarządzanych aktywów (AUM) mierzonych ich wartością brutto (GAV) do poziomu 500 mln EUR, co w obszarze zarządzania aktywami powinno zapewnić trwałą i wysoką rentowność.

Grupa finansuje swoją działalność wpływami z działalności podstawowej oraz kapitałem dłużnym poprzez zaciągane pożyczki, traktowane jako wygodna i atrakcyjna alternatywa dla obligacji. Niezależnie od tego, w ocenie Zarządu, Spółka dominująca wymaga dodatkowego finansowania, co umożliwi jej niezakłócone powadzenie bieżącej działalności oraz rozwój poprzez realizację celów strategicznych, m.in. takich jak tworzenie wehikułów inwestycyjnych, finansowanie nabycia udziałów w kolejnych podmiotach, dla uzupełnienia kompetencji i obszarów działalności grupy kapitałowej zgodnie ze strategią rozwoju biznesu, w szczególności nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA.

Możliwość taką stwarza podwyższenie kapitału w ramach kapitału docelowego. Akcjonariusze, podejmując w tej sprawie stosowaną uchwałę, udzielili upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 23 308 tys. zł. Uzasadnieniem udzielenia upoważnienia jest w szczególności możliwość szybkiego reagowania na zmieniające się okoliczności i pojawiające się okazje rynkowe w zakresie i w sposób związany z realizacją nowej strategii rozwoju biznesu Grupy. Odpowiednie zmiany w statucie Spółki zostały zarejestrowane 28 lipca 2020 r. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być emisje obligacji w ramach uchwalonego programu o wartości do 10 mln EUR.



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

STRUKTURA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW
Grupa Kapitałowa (dane skonsolidowane) w zł

Wyszczególnienie

III Q 2020

Przychody netto ze sprzedaży	1 443 038
Koszty działalności operacyjnej	1 751 059
Amortyzacja	118 004
Zużycie materiałów i energii	15 581
Usługi obce	1 014 047
Podatki i opłaty	61 319
Wynagrodzenia	408 380
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	66 897
Pozostałe koszty rodzajowe	66 833
Strata na sprzedaży	-308 021
Pozostałe przychody operacyjne	2 668
Pozostałe koszty operacyjne	42 391
Strata na działalności operacyjnej	-347 744
Przychody finansowe	274 933
Koszty finansowe	161 735
Strata przed opodatkowaniem	-234 547
Podatek dochodowy	-40 359
Strata netto	-194 187
Strata netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-233 689

STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	64 646 258	63 783 770
Wartość firmy	48 401 183	48 401 183
Inwestycje długoterminowe	14 458 256	13 517 728
Aktywa obrotowe	5 484 669	5 090 842
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	10 746	10 746
AKTYWA RAZEM	70 130 927	68 874 612
Kapitał własny	62 170 217	64 339 997
Kapitał podstawowy	33 982 440	31 077 440
Kapitały zapasowy	30 957 091	29 794 131
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 107 287	4 097 473
Zobowiązania długoterminowe	3 442 940	2 450 169
Zobowiązania krótkoterminowe	4 664 347	1 647 304
KAPITAŁ I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	70 130 927	68 874 612



ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

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

INWESTYCJE SPÓŁKI I GRUPY

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

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

AKTYWA FINANSOWE

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 września 2020 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane w kwocie 1 022 tys. zł (13 456 tys. zł na 31 grudnia 2019 r.).

Zmiana wynika z utraty współkontroli nad podmiotami REINO RF CEE Real Estate S.C.A, SICAV-RAiF oraz REINO RF Management SARL w wyniku realizacji uprawnienia przysługującego podmiotom z grupy RF, co skutkuje zmianą metody wyceny udziałów tych podmiotów i ich prezentacją w kwocie 13 436 tys. zł w pozycji aktywa finansowe.

W wyniku wyceny udziałów i akcji objętych w zamian za nowo wyemitowane akcje Spółki dominującej serii E i F (podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane 31 grudnia 2018 r.), nadwyżka wartości akcji i udziałów wniesionych aportem nad wartość składników majątkowych wniesionych spółek zależnych została wykazana w pozycji wartość firmy w kwocie 48 401 tys. zł.

INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY I SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2020 - 30.09.2020 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2019 - 30.09.2019) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30.09.2020.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

	<u>stan na 30.09.2020</u>	<u>stan na 30.09.2019</u>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,18	2,00
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,11	1,97
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,18	0,10

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****Rozwiązanie umowy w sprawie strategicznego partnerstwa z Grupą RF CorVal**

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

Jest to konsekwencją odstąpienia przez RF CorVal 20 maja 2020 r. od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży udziałów spółek operacyjnych wchodzących w skład Grupy BUMA, zawartej 28 lutego 2020 r. oraz spowodowania, poprzez działania swoich przedstawicieli w zarządzie komplementariusza luksemburskiego funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. SICAV-RAIF („Fundusz”), odstąpienia przez Fundusz od przedwstępnych umów sprzedaży spółek celowych należących do Grupy BUMA, zawartych 14 lutego 2020 r.

W odpowiedzi na oświadczenie Emitenta o rozwiązaniu tej umowy, Grupa RF CorVal potwierdziła rozwiązanie ww. umowy w sprawie strategicznego partnerstwa pismem otrzymanym 27 lipca 2020 r.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA

7 sierpnia 2020 r. doszło do zawarcia przez REINO Capital S.A. listu intencyjnego dotyczącego nabycia 100% udziałów w spółkach operacyjnych Grupy BUMA wraz z wierzytelnościami z tytułu pożyczek udzielonych tym spółkom. Przedmiotem potencjalnej transakcji będą również prawa do znaków towarowych, w tym „BUMA” i „Grupa BUMA”.

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

W liście intencyjnym przewidziano, że umowa przedwstępna nabycia udziałów w spółkach, zawierająca wszystkie warunki transakcji oraz wiążące zobowiązania stron, zostanie zawarta w październiku 2020 r. Obecnie trwają uzgodnienia treści tej umowy, której podpisanie – zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu – planowane jest w terminie do 4 grudnia br. Na czas trwania negocjacji prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej Kupującemu została udzielona wyłączenie.

Intencją Stron jest zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów, po spełnieniu się następujących warunków: (i) sfinalizowaniu przez sprzedającego transakcji, których przedmiotem są spółki celowe związane z portfelem aktywów Grupy BUMA, wynikających z listów intencyjnych zawartych w okresie poprzedzającym (i) uzyskania zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (ii) otrzymania zgody banku finansującego na zbycie udziałów obciążonych prawami zastawu oraz na zmianę kontroli lub spłatę istniejących kredytów.

Zgodnie z przyjętym mechanizmem, łączna cena za udziały nabywanych spółek będzie stanowić równowartość aktywów netto nabywanych spółek w uzgodnionej formule. Zgodnie z ustalonym mechanizmem ustalenia ceny, odpowiada ona wartości gotówki posiadanej przez spółki, powiększonej o wartości należności netto (należności pomniejszone o zobowiązania). Innymi słowy, cena odpowiada wartości gotówki na rachunkach oraz saldzie należności, pomniejszonym o zobowiązania, które w normalnym cyklu handlowym zamienią się na gotówkę, co upoważnia je do traktowania jak zamiennik gotówki.

Łączne średnioroczne przychody nabywanych spółek kształtowały się w ostatnich latach na poziomie ok. 300 mln zł. Zgodnie z założeniami biznesowymi oraz najlepszą wiedzą o pozostałych okolicznościach i ustaleniach biznesowych, przejmowane spółki będą świadczyły usługi dla podmiotów wchodzących w skład funduszy i wehikułów



inwestycyjnych, tworzonych z udziałem Grupy Kapitałowej Emitenta. Wartość przychodów przejmowanych spółek w najbliższych 3 latach może wynieść 1,5 mld zł, czyli ok. 0,5 mld zł średniorocznie.

Transakcja ma istotne znaczenie dla Grupy Kapitałowej Emitenta jako holdingu obejmującego spółki prowadzące działalność usługową na rynku nieruchomości, a także potencjalny wzrost wartości udziałów i potencjalnych dywidend wynikających z realizacji transakcji.

Rejestracja przez Sąd zmiany Statutu Spółki

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 lipca 2020 r. zarejestrował zmianę Statutu Spółki dokonaną uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 kwietnia 2019 roku. Na tej podstawie Zarząd uprawniony jest w terminie trzech lat do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, z możliwością wyłączenia prawa poboru, o kwotę nie większą niż 23 308 080 zł. Do dnia sporządzenia raportu nie dokonano podwyższenia kapitału w ramach powyższego upoważnienia.

Kolejno, postanowieniem z dnia 16 września 2020 r Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę Statutu Spółki dokonaną uchwałą nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2020 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i przyjęcia tekstu jednolitego.

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

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

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

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2020 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 2020 r.) do dnia przekazania niniejszego raportu (19 listopada 2020 r.) nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej:

Osoba	liczba akcji w szt.	Wartość nominalna w zł
Radosław Świątkowski	11 624 400	9 299 520

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

Osoba	Podmiot	Ilość udziałów w szt.
Radosław Świątkowski	REINO Partners Sp. z o.o.	289 udziałów o łącznej wartości nominalnej 28 900 zł

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

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

W okresie sprawozdawczym wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w punkcie 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 okresie sprawozdawczym Spółka ani jednostki od niego zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji.

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

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

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

REALIZACJA STRATEGII ROZWOJU BIZNESU GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

Zakres i tempo realizacji określonej powyżej koncepcji 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



przejęcia kolejnych spółek operacyjnych o znaczącej skali przychodów i zysków, będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

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

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

W pierwotnej wersji, projekt ten miał zostać zrealizowany w ramach partnerstwa strategicznego z Grupą RF CorVal.

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

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

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

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

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

Nowe porozumienie w sprawie transakcji nabycia spółek operacyjnych Grupy BUMA, zostało poprzedzone listem intencyjnym zawartym z Partners Group, którego przedmiotem były aktywa (spółki celowe) Grupy BUMA. Dodatkowo nabywający wyraził intencję powierzenia REINO Partners, podmiotowi zależnemu Spółki dominującej, na podstawie odrębnej umowy, roli zarządzającego aktywami, a spółkom operacyjnym nabywanym przez Spółkę dominującą, obsługi projektów w ramach poszczególnych obszarów działalności tych spółek. W podobnym modelu mają zostać nabyte, a następnie obsługiwane przez Grupę Kapitałową REINO Capital, pozostałe aktywa (spółki celowe) Grupy BUMA.

Powyższe zostało potwierdzone 24 października br. zawarciem przez wehikuł inwestycyjny utworzony przez Partners Group warunkowych umów nabycia spółek celowych Grupy Buma oraz uzgodnieniem warunków umów, na podstawie których REINO Partners będzie pełnił rolę asset managera dla portfela aktywów Grupy Buma nabywanego przez wehikuł inwestycyjny Partners Group, a REINO Capital (bezpośrednio lub poprzez podmiot zależny) dokona koinwestycji w tenże wehikuł w kwocie stanowiącej 5% finansowania własnego niezbędnego do sfinalizowania transakcji, tzn. ok. 4,5 mln EUR. Transakcja ma zostać sfinalizowana w grudniu br. W międzyczasie, zgodnie z założeniami, powinno dojść do podpisania umowy lub umów przedwstępnych związanych z nabyciem przez REINO Capital (bezpośrednio lub poprzez podmiot zależny – REINO SuppCos Sp. z o.o.) udziałów w spółkach operacyjnych Grupy Buma. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, do podpisania takiej umowy (lub umów) powinno dojść w terminie do końca bieżącego roku.

Łączne średnioroczne przychody nabywanych spółek operacyjnych Grupy Buma kształtowały się w ostatnich latach na średnim poziomie ok. 300 mln zł. Zgodnie z założeniami biznesowymi oraz jak najlepszą wiedzą o pozostałych okolicznościach i ustaleniach biznesowych, przejmowane spółki będą świadczyły usługi dla spółek celowych wchodzących w skład funduszy i wehikułów inwestycyjnych, tworzonych z udziałem Grupy Kapitałowej Emitenta. W scenariuszu, w którym wszystkie aktywa (projektu inwestycyjne) Grupy BUMA trafią do wehikułów zarządzanych z udziałem REINO Partners i/lub będą obsługiwane przez spółki operacyjne nabyte przez Spółkę, wartość przychodów przejmowanych spółek w najbliższych 3 latach może wynieść 1,5 mld zł, czyli ok. 0,5 mld zł średniorocznie.



Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości 95 mld USD. Działająca od 1996 roku instytucja, mająca siedzibę w Szwajcarii, zatrudnia obecnie ponad 1 500 specjalistów w 20 biurach na całym świecie i od 2006 roku jest notowana na SIX Swiss Exchange. Partners Group przeprowadziła jak dotychczas niemal 240 projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości o łącznej wartości ponad 11 mld USD. Partners Group inwestuje we wszystkie istotne klasy aktywów (kapitał prywatny, dług prywatny, nieruchomości, infrastruktura).

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

Zgodnie z powyższym, sfinalizowania transakcji na aktywach powinno nastąpić w grudniu br., a spółek operacyjnych na przełomie stycznia i lutego. W takim przypadku będą miały wpływ na skalę i wyniki działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital począwszy od pierwszego kwartału kolejnego roku finansowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pierwsza inwestycja została sfinalizowana w czerwcu br. pomimo niesprzyjających okoliczności związanych z pandemią COVID-19. Obecnie trwają intensywne prace nad investment pipeline, które w okresie 9 – 18 miesięcy mają



doprowadzić do skokowego wzrostu wartości brutto aktywów (GAV) całej platformy zarządzanych przez spółkę REINO IO Logistics Sp. z o.o., w której większościowy udział posiada REINO Partners Sp. z o.o. Powyższe znalazło potwierdzenie w szczególności w zdarzeniu związanych z podpisaniem 1 października br. listu intencyjnego związanego z potencjalnym nabyciem portfela nieruchomości magazynowych o łącznej powierzchni najmu (GLA) ponad 200 tys. mkw.

W przypadku pomyślnego sfinalizowania transakcji będącej przedmiotem listu intencyjnego, z uwzględnieniem docelowej wartości projektu Logisitic City, łączna wartość brutto (GAV) portfela aktywów logistycznych zarządzanych przez REINO IO Logistics przekroczy 200 mln EUR.

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.

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

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

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

FINANSOWANIE ROZWOJU

Istotnym dla dalszej działalności Spółki dominującej będzie pozyskanie środków na:

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

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

Zarząd Spółki dominującej zamierza pozyskać środki na realizację celów strategicznych poprzez podwyższenie kapitału w ramach kapitału docelowego oraz emisję obligacji w ramach uchwalonego programu emisji obligacji o wartości do 10 mln EUR. Na podstawie uchwały powziętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie 15 kwietnia 2019 r. udzielono Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego o kwotę nie większą niż 23 308 tys. zł.

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

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

**RYZYKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY**

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

W zakresie związanym z możliwościami prowadzenia działalności operacyjnej, jak dotychczas Spółka nie odczuwa wpływu epidemii w znaczący sposób. W okresie obowiązywania obecnie administracyjnych nakazów oraz zaleceń dotyczących ograniczeń bezpośrednich kontaktów, przyjęte przez Spółkę rozwiązania pozwalają na wykonywanie przez pracowników większości obowiązków zdalnie. W przypadku złagodzenia obostrzeń, z zastosowaniem wymaganych środków ostrożności, Grupa szybko i elastycznie powróci do modelu pracy sprzed pandemii COVID-19.

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów, w tym nabycia spółek i aktywów Grupy BUMA w modelu alternatywnym, przebiega bez większych zakłóceń.



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

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

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



G. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ REINO CAPITAL SA

I. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2020	01.01 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	917 613	483 451	640 210	483 451
Koszty działalności operacyjnej	2 473 713	455 842	1 018 482	146 175
Amortyzacja	196 168	1 208	95 080	316
Zużycie materiałów i energii	6 078	0	4 077	0
Usługi obce	1 736 902	297 419	736 202	91 614
Podatki i opłaty	114 148	635	24 546	200
Wynagrodzenia	324 666	126 000	119 371	42 000
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	33 589	19 080	11 663	6 295
Pozostałe koszty rodzajowe	62 163	11500	27 543	5 750
Zysk (strata) na sprzedaży	-1 556 100	27 609	-378 272	337 276
Pozostałe przychody operacyjne	30 504	11 373	2 174	177
Pozostałe koszty operacyjne	32 831	10	30 688	0
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 558 428	38 972	-406 785	337 453
Przychody finansowe	98 015	13 366	25 145	2 828
Koszty finansowe	200 492	50 963	89 473	36 926
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 660 905	1 375	-471 113	303 355
Podatek dochodowy	-140 399	-3 198	-46 374	4 571
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 520 506	4 573	-424 739	298 784
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	-1 520 506	4 573	-424 739	298 784
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-0,0391	0,0001	-0,0109	0,1449
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0391	-0,0076	-0,0109	0,1449
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0391	-0,0076	-0,0109	0,1449
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	-0,0391	-0,0076	-0,0109	0,1449
Podstawowy za okres obrotowy	-0,0391	-0,0076	-0,0109	0,1449
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,0391	-0,0076	-0,0109	0,1449
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

II. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2020	01.01 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
Zysk (strata) netto	-1 520 506	4 573	-424 739	298 784
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-1 520 506	4 573	-424 739	298 784

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



III. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

AKTYWA	30.09.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe	65 145 743	65 180 061	63 214 341	60 653 626
Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	9 414	10 432	1 290	1 605
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje długoterminowe	63 855 094	63 855 094	63 085 941	60 542 993
Prawa do używania aktywów	1 013 726	1 088 356	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	267 509	226 179	127 111	109 028
Aktywa obrotowe	5 700 374	5 150 280	4 345 008	2 890 455
Zaliczki na dostawy	0	0	26 000	0
Należności krótkoterminowe	1 068 327	640 903	271 917	628 643
Aktywa finansowe	4 124 997	3 890 677	3 205 354	2 186 800
Środki pieniężne	236 271	328 998	835 987	63 512
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	270 779	289 702	5 750	11 500
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0	0	0
Akcje własne	0	0	0	0
AKTYWA RAZEM	70 846 118	70 330 341	67 559 350	63 544 081
PASYWA	30.09.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kapitał własny	64 020 136	64 444 875	65 540 641	60 103 106
Kapitał zakładowy	33 982 440	33 982 440	31 077 440	31 077 440
Kapitały zapasowy	33 680 956	33 680 956	31 143 847	31 143 847
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0	5 810 000	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 122 754	-2 122 754	-2 122 754	-2 122 754
Zysk (strata) netto	-1 520 506	-1 095 767	-367 892	4 573
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0	0
Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania	6 738 315	5 753 364	1 931 462	3 413 731
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	5 044	0	0
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	3 181 893	2 111 960	1 272 501	0
Zobowiązania krótkoterminowe	3 556 422	3 636 361	658 961	3 413 731
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	31 216	31 004	2 101	1 928 496
- z tytułu dostaw i usług	0	0	2 101	0
- inne	31 216	31 004	0	1 928 496
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 168 490	3 256 927	656 860	1 485 235
=- pożyczek	2 545 449	2 511 737	0	1 321 714
- z tytułu dostaw i usług	560 135	693 480	598 551	97 524
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 753	9 447	17 389	11 220
- wynagrodzeń	39 836	39 836	39 836	50 455
- inne	3 317	2 427	1 084	4 322
Zobowiązania z tytułu praw do używania aktywów	356 717	348 430	0	0
Rozliczenia międzyokresowe	87 667	132 101	87 247	27 244
PASYWA RAZEM	70 846 118	70 330 341	67 559 350	63 544 081

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020– 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



IV. 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 30.09.2020 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	31 077 440	31 143 847	5 810 000	-2 122 754	-367 892	65 540 641
Kapitał własny po korektach	31 077 440	31 143 847	5 810 000	-2 122 754	-367 892	65 540 641
Podwyższenie kapitału z tyt. emisji nowych akcji	2 905 000	0	-2 905 000	0	0	0
Agio od emisji nowych akcji	0	2 905 000	-2 905 000	0	0	0
Strata z poprzedniego okresu	0	0	0	-367 892	367 892	0
Podział wyniku z roku ubiegłego	0	-367 892	0	367 892	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	-1 520 506	-1 520 506
Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.	33 982 440	33 680 956	0	-2 122 754	-1 520 506	64 020 136

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 31.12.2019 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	31 077 440	30 924 810	0	-2 122 754	219 037	60 098 533
Kapitał własny po korektach	31 077 440	30 924 810	0	-2 122 754	219 037	60 098 533
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału	0	0	5 810 000	0	0	5 810 000
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy	0	219 037	0	0	-219 037	0
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	0	-367 892	-367 892
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 r.	31 077 440	31 143 847	5 810 000	-2 122 754	-367 892	65 540 641

RAPORT ŚRÓDROCZNY ZA OKRES 01.01.2020 – 30.09.2020

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 30.09.2019 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	31 077 440	30 924 810	0	-2 122 754	219 037	60 098 533
Kapitał własny po korektach	31 077 440	30 924 810	0	-2 122 754	219 037	60 098 533
Podwyższenie kapitału z tyt. emisji nowych akcji	0	0	0	0	0	0
Przekazanie zysku na kapitał zapasowy	0	219 037	0	0	-219 037	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	4 573	4 573
Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.	31 077 440	31 143 847	0	-2 122 754	4 573	60 103 106

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 30.09.2020 r. (za kwartał)						
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2020 r.	33 982 440	33 680 956	0	-2 122 754	-1 095 767	64 444 875
Kapitał własny po korektach	33 982 440	33 680 956	0	-2 122 754	-1 095 767	64 444 875
Podwyższenie kapitału z tyt. emisji nowych akcji	0	0	0	0	0	0
Agio od emisji nowych akcji	0	0	0	0	0	0
Strata z poprzedniego okresu	0	0	0	0	0	0
Podział wyniku z roku ubiegłego	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	-424 739	-424 739
Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.	33 982 440	33 680 956	0	-2 122 754	-1 520 506	64 020 136

RAPORT ŚRÓDROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2020– 30.09.2020

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital SA



V. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Wyszczególnienie	01.01 - 30.09.2020	01.01 - 30.09.2019	01.07 - 30.09.2020	01.07 - 30.09.2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Zysk (strata) brutto	-1 660 905	1 375	-471 113	303 356
Korekty razem	-826 332	-540 505	-417 093	-492 578
Amortyzacja	196 168	1 208	95 080	316
Odsetki i udziały w zyskach	124 020	31 493	80 436	24 358
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-106 798	62 309	-17 735	63 938
Zmiana stanu rezerw	0	-72 000	0	-35 000
Zmiana stanu należności	-770 409	-593 607	-427 424	-487 394
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	-4 705	41 592	-121 938	-64 546
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-264 609	-11 500	-25 512	5 750
Podatek dochodowy	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 487 237	-539 130	-888 205	-189 222
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA				
Wpływy	2 739 472	2 460	411 377	2 460
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Spłata pożyczek	457 272	0	411 377	0
Inne wpływy inwestycyjne	2 282 200	2 460	0	2 460
Wydatki	4 158 452	2 380 003	565 667	2 328 197
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	25 400	0	3 415	0
Udzielenie pożyczek	3 363 899	0	562 253	0
Na aktywa finansowe, w tym:	769 153	193 203	0	141 397
w jednostkach pozostałych	769 153	2 460	0	2 460
w jednostkach powiązanych	0	190 743	0	138 937
Inne wydatki inwestycyjne	0	2 186 800	0	2 186 800
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 418 979	-2 377 543	-154 290	-2 325 737
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA				
Wpływy	3 597 875	2 957 366	1 097 875	2 554 856
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	3 597 875	2 957 366	1 097 875	2 554 856
Wydatki	291 355	0	141 096	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	193 699	0	96 240	0
Odsetki	97 656	0	44 856	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 306 520	2 957 366	956 779	2 554 856
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	-599 697	40 693	-85 716	39 897
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-599 716	41 004	-92 727	40 208
zmiana stanu śr. pien. z tytułu różnic kursowych	-19	311	-7 010	311
F. Środki pieniężne na początek okresu	835 987	22 508	328 998	23 304
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	236 271	63 512	236 271	63 512

Warszawa, dnia 19 listopada 2020 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu