



# **REINO Dywidenda Plus SA** **Jak działa i zarabia polski REIT**

Prezentacja na warsztaty edukacyjne

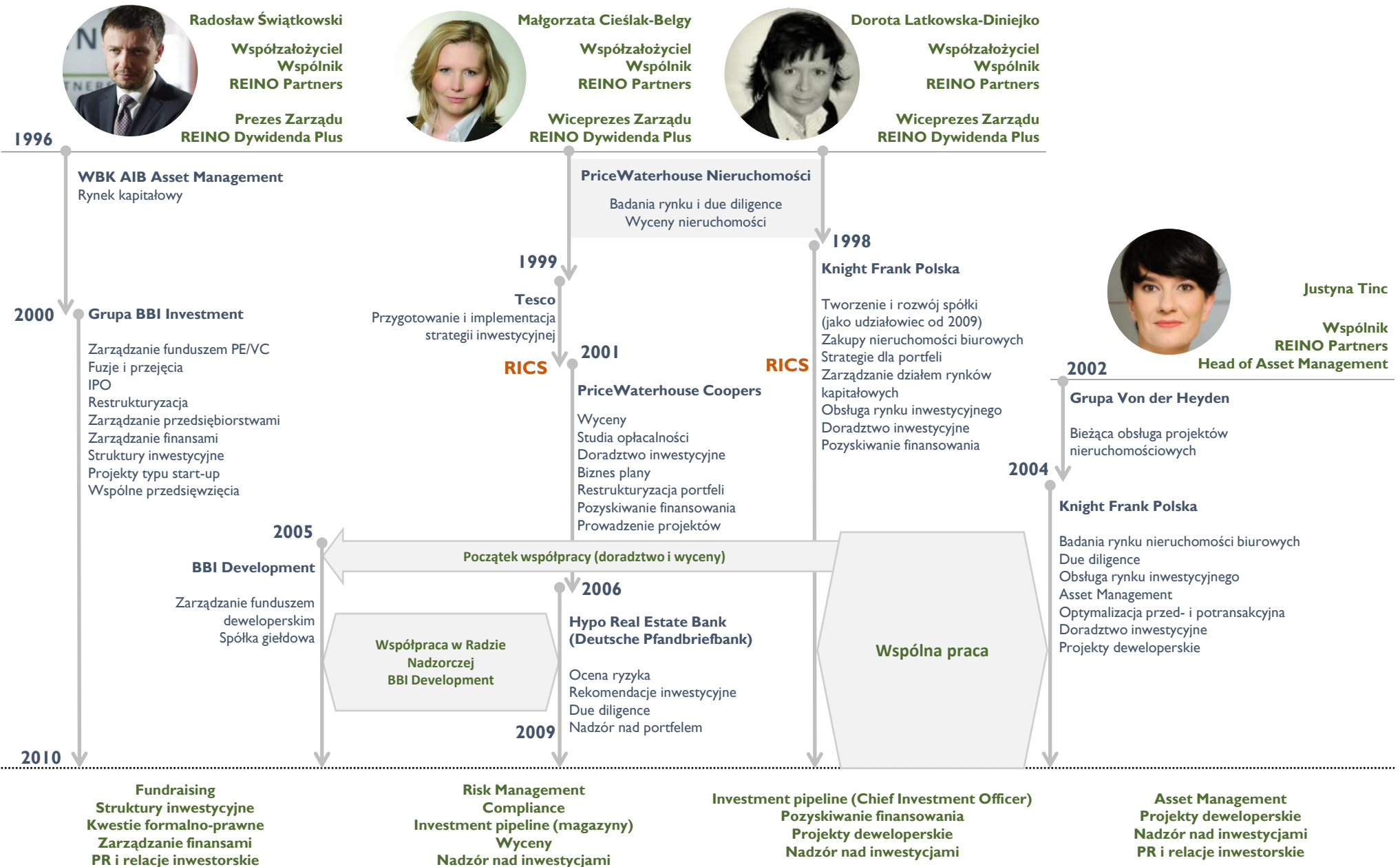
*Warszawa, 23 sierpnia 2016 roku*



# CZĘŚĆ I **REINO Partners**

Twórca i zarządzający pierwszymi polskimi REIT-ów





WSPÓLNICY  
REINO Partners

1996

łącznie **>3 mld EUR**  
nieruchomości komercyjne i mieszkaniowe  
projekty deweloperskie  
transakcje PE/VC  
fundusze inwestycyjne i spółki giełdowe

2010  
2011

transakcje o wartości **300 mln EUR**  
**11** najwyższej klasy nieruchomości komercyjnych  
aktywa w zarządzaniu (AUM): **120 mln EUR**  
**3** dywidendowe wehikuły dla polskich inwestorów  
(REINO Dywidenda FIZ, REINO Dywidenda 2 FIZ  
oraz REINO Dywidenda Plus SA)

ZESPÓŁ  
REINO Partners

**REINO Dywidenda Plus SA – pierwszy polski  
podmiot typu REIT w drodze na GPW**  
(prospekt emisyjny zatwierdzony 23.06.2016)

*REIT – ang. Real Estate Investment Trust  
(podmiot wspólnego inwestowania na rynku nieruchomości)*

CEE Quality Awards 2015 & 2016  
Rising Star Award  
nominacja

CEE Quality Awards 2016  
RealGreen Investor of the Year  
nominacja

Eurobuild Awards 2015  
Investor of the Year, CEE  
nominacja

CEE Investment & Green  
Buildings Awards 2015  
Investment Deal of the Year  
20 – 50 mln EUR  
nagroda

Eurobuild Awards 2014  
Outstanding Business  
Achievement of the Year, CEE  
(REINO Dywidenda FIZ)  
nominacja

*Pierwsze polskie dywidendowe podmioty typu REIT oparte o najlepsze polskie biurowce*

- Od połowy 2014 **REINO Partners utworzyła w modelu REIT trzy dywidendowe struktury inwestycyjne w całości adresowane i uplasowane wśród polskich inwestorów:**
  - REINO Dywidenda FIZ,
  - REINO Dywidenda 2 FIZ,
  - REINO Dywidenda Plus SA
- **Inwestorzy otrzymują regularną wypłatę dywidendy:**
  - Uczestnicy REINO Dywidenda FIZ otrzymują corocznie wypłatę dochodów w kwotach stanowiących 6% zainwestowanego kapitału (w stosunku rocznym),
  - Uczestnicy REINO Dywidenda 2 FIZ dwukrotnie otrzymali wypłatę gotówki w kwotach stanowiących 5% zainwestowanego kapitału (w stosunku rocznym),
  - Akcjonariusze REINO Dywidenda Plus SA otrzymali pierwszą wypłatę dywidendy osiem miesięcy po dokonaniu inwestycji w kwocie stanowiącej 5% zainwestowanego kapitału (w stosunku rocznym)
- Wehikuły REINO Partners inwestują **wyłącznie w wysokiej klasy nieruchomości o międzynarodowym standardzie** (pierwsze 3 cele – biurowce o łącznej wartości ok. 120 mln EUR).





## CZĘŚĆ II

# **REINO Dywidenda Plus SA**

Jak działa i zarabia pierwszy polski REIT



# Model biznesowy

Pierwszy polski REIT w formie spółki akcyjnej (spełniający założenia Publicznych Funduszy Nieruchomości)

**REINO Dywidenda Plus SA „jest spółką rynku wynajmu nieruchomości, której celem jest regularna wypłata dywidendy dla akcjonariuszy”** Statut Spółki

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	REINO Dywidenda Plus SA	
(DUŻE) NIERUCHOMOŚCI PRZYNOSZĄCE STAŁY DOCHÓD	<ul style="list-style-type: none"> <li>wyłącznie w pełni wynajęte, przynoszące stały dochód nieruchomości komercyjne o wysokim, międzynarodowym standardzie (głównie budynki biurowe)</li> <li>aktualnie: 2 nieruchomości, po IPO <math>\geq 3</math>, docelowo: 5 – 7</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>
REGULARNE PRZEZNACZANIE WIĘKSZOŚCI ZYSKU NA DYWIDENDĘ	<ul style="list-style-type: none"> <li>corocznie nie mniej niż 90% zysku netto</li> <li>pierwsza wypłata zrealizowana w marcu 2016 - 5% kapitału (w stosunku rocznym)</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>
ROZDROBNIENIE AKCJONARIATU (Z ISTOTNYM UDZIAŁEM INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>aktualnie: 11 akcjonariuszy (w tym REINO Partners)</li> <li>IPO: nie mniej niż 300 akcjonariuszy, Transza Detaliczna – do 25%</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> (po IPO)
(zwykle) NOTOWANY NA GIEŁDZIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>akcje serii B i C wprowadzone do obrotu giełdowego po IPO</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> (po IPO)
(zwykle) JEDNORAZOWE OPODATKOWANIE DOCHODÓW	<ul style="list-style-type: none"> <li>aktualnie: CIT oraz podatek od dywidendy</li> <li>docelowo: zwolnienie Spółki z CIT (jednorazowe opodatkowanie dochodów) zapowiedziane w prezentacji Ministerstwa Rozwoju</li> </ul>	od 2017 ?

# Kluczowe kwestie korporacyjne

Wynikające z modelu biznesowego i wprowadzone dla ochrony jak najlepiej rozumianego interesu Inwestorów

## REINO Partners

- **Umowa o Doradztwo przy Zarządzaniu Aktywami**
- statutowe **ograniczenie wynagrodzenia stałego: 1% kapitału** wniesionego przez Akcjonariuszy
- **uprawnienia osobiste** (dopóki REINO Partners posiada co najmniej 10.000 akcji i jest stroną Umowy o Doradztwo przy Zarządzaniu Aktywami, nie dłużej niż do 31 lipca 2025 r.)

## Walne Zgromadzenie

- zmiana statutu – 4/5 głosów
- ograniczenie prawa głosu („voting cap”) - do 10% posiadanych akcji (z wyjątkiem OFE, OFI, EBOiR i BGK)

## Rada Nadzorcza

- 5 – 7 członków, w tym jeden powoływany i odwoływany przez REINO Partners (uprawnienie osobiste)
- wyłącznie osoby o wysokich, odpowiednich kompetencjach i doświadczeniu
- przynajmniej połowa członków niezależnych (obecnie: 4 z 5 spełnia kryteria niezależności)
- przynajmniej jeden członek spełniający kryteria komitetu audytu (powołany 25 lutego 2016 r.)
- uchwały RN dot. zmiany regulaminu RN, powoływania lub odwoływania Prezesa Zarządu oraz Przewodniczącego RN, a także zgody na zawarcie lub rozwiązanie Umowy o Doradztwo przy zarządzaniu wymagają udziału co najmniej 4/5 członków RN i 4/5 głosów wszystkich członków (uprawnienie osobiste)

## Zarząd

- 3 – 4 członków (obecnie: 3, unia personalna z REINO Partners)
- 5-letnie doświadczenie w zarządzaniu funduszami/portfelami nieruchomości komercyjnych (przynajmniej ½ składu)
- przynajmniej jeden licencjonowany rzeczoznawca majątkowy lub RICS (obecnie: 2)

## Dobre Praktyki

zastosowane w możliwie najszerszym zakresie (postanowienia statutu)



## Nieruchomości

**BIUROWCE**  
nie mniej niż 80% portfela

Jakie biurowce?

### Lokalizacja

- Warszawa lub jedno z miast o najwyższym potencjale i najniższym ryzyku inwestycyjnym (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice)
- optymalne nasycenie powierzchnią biurową w danej lokalizacji

### Wynajem

- 100-proc. poziom najmu (okresowo dopuszczalna umowa „master lease”, z odpowiednimi gwarancjami, na nie więcej niż 10% powierzchni)
- dywersyfikacja najemców (budynki jednonajemcowe dopuszczalne jako uzupełnienie portfela)
- umowy najmu z renomowanymi podmiotami, w szczególności z sektora BPO/SSC
- stawki czynszu na poziomie rynkowym
- korzystne warunki umów

### Stan techniczny

- nowy (wybudowany najpóźniej w roku 2013)
- preferencja dla budynków „zielonych” (certyfikaty BREAM lub LEED)

### Deweloper

- renomowany deweloper
- wiarygodne gwarancje wykonawcy

### Projekt

- niewielki udział części wspólnych (średnio nie więcej niż 5%)
- kondygnacje  $\geq 1\ 000$  m.kw., zgodnie z oczekiwaniami najemców z sektora BPO/SSC\*
- odpowiednia liczba miejsc parkingowych

### Potencjał wyjścia

- o wartości  $\geq 25$  mln EUR
- spełniające rygorystyczne kryteria zagranicznych funduszy dot. lokalizacji i jakości

\*Sektor BPO – Business Process Outsourcing (outsourcing procesów biznesowych) – zewnętrzne przedsiębiorstwa zajmujące się wykonywaniem wybranych procesów biznesowych, ponoszące odpowiedzialność za ich jakość i efektywność;  
Sektor SSC - Shared Services Center (centra usług wspólnych)

# Malta House – budynek biurowy klasy A w Poznaniu

poprzez spółkę stowarzyszoną SPV Malta House z udziałem RDP SA na poziomie 15%



- **unikalne położenie** nad Jeziorem Maltańskim (z widokiem na jezioro i cały kompleks rekreacyjny z większości biur), na obrzeżach centralnego obszaru, blisko ścisłego centrum miasta, doskonałe skomunikowanie
- zakończenie budowy: 2013
- deweloper: Grupa Skanska
- certyfikat **LEED Platinum** (jako pierwszy budynek w Poznaniu i trzeci w Polsce)
- całkowita powierzchnia najmu (GLA): **15.608 m<sup>2</sup>**
- współczynnik powierzchni wspólnych: 5%
- poziom wynajęcia: **100%**
- najemcy: Franklin Templeton Investments, Ciber, Owens Illinois, Wikia, PKP Informatyka, Sygnity, ING Bank
- umowy najmu zawarte na **5 – 10 lat**



# Alchemia I – budynek biurowy klasy A w Gdańsku

poprzez spółkę stowarzyszoną SPV Alchemia z udziałem RDP SA na poziomie 30%



- **doskonałe położenie** w najbardziej rozwiniętym i najchętniej wybieranym przez najemców obszarze koncentracji, w gdańskiej Oliwie, doskonale skomunikowanym z resztą Trójmiasta
  - zakończenie budowy: 2013
  - deweloper: Torus
  - certyfikat **LEED Platinum**
- 
- całkowita powierzchnia najmu (GLA): **24.647 m<sup>2</sup>**
  - współczynnik powierzchni wspólnych budynkowy: 5%
  - poziom wynajęcia: **100%** (w tym 4% w oparciu o 5-letnią umowę master lease zawartą ze sprzedającym)
  - najemcy: Kemira, Dynatrace, GWO, Cognizant, Aquastacja, Tiger Gym, Mango Media, Mol, Regus
  - umowy najmu zawarte na 5 – 10 lat

Regus

gdańskie  
wydawnictwo  
oświatowe

T  
TIGER  
GYM  
FITNESS CLUB

MANGO  
MEDIA

aqua  
STACJA

Cognizant

kemira

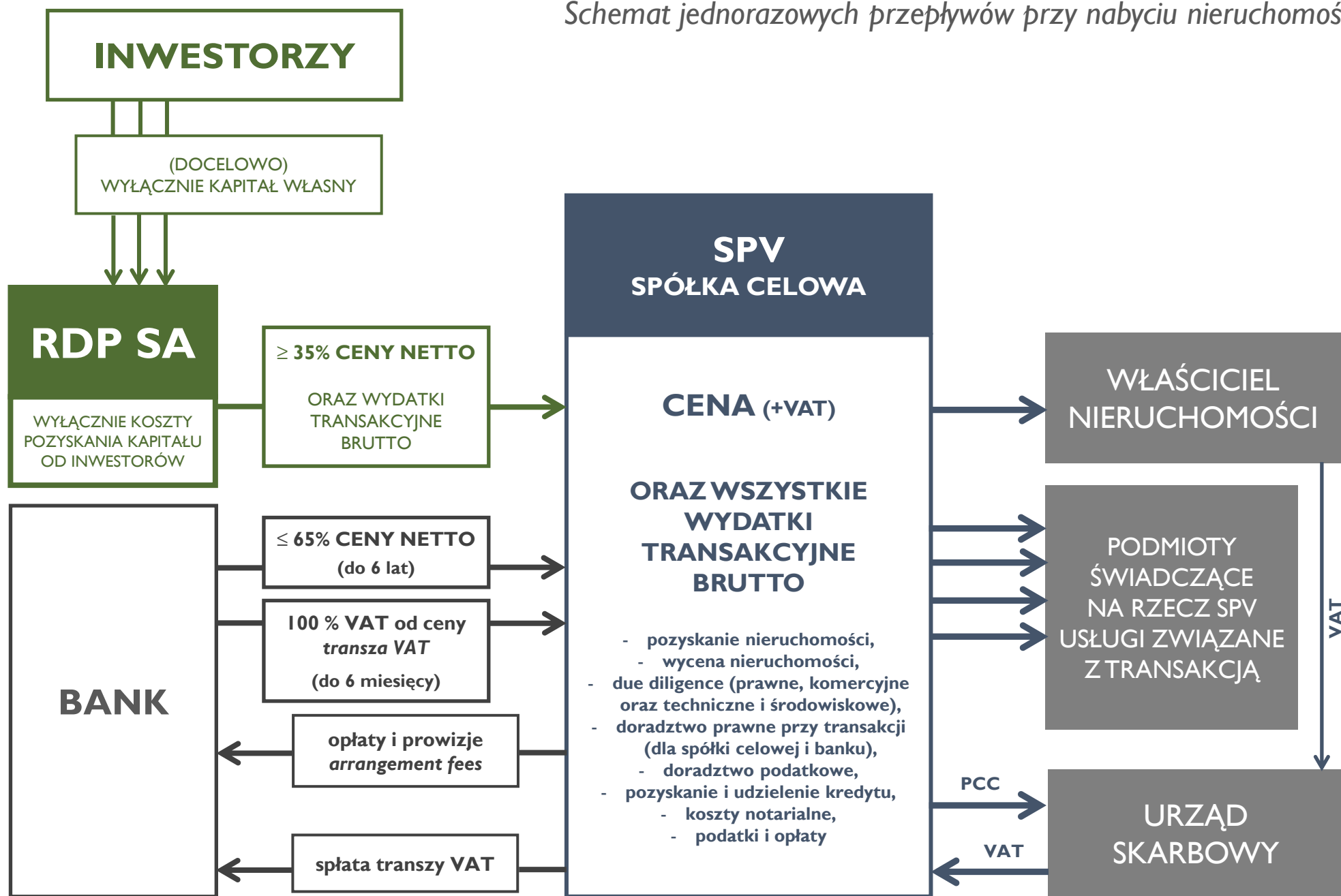
dynatrace

MOL



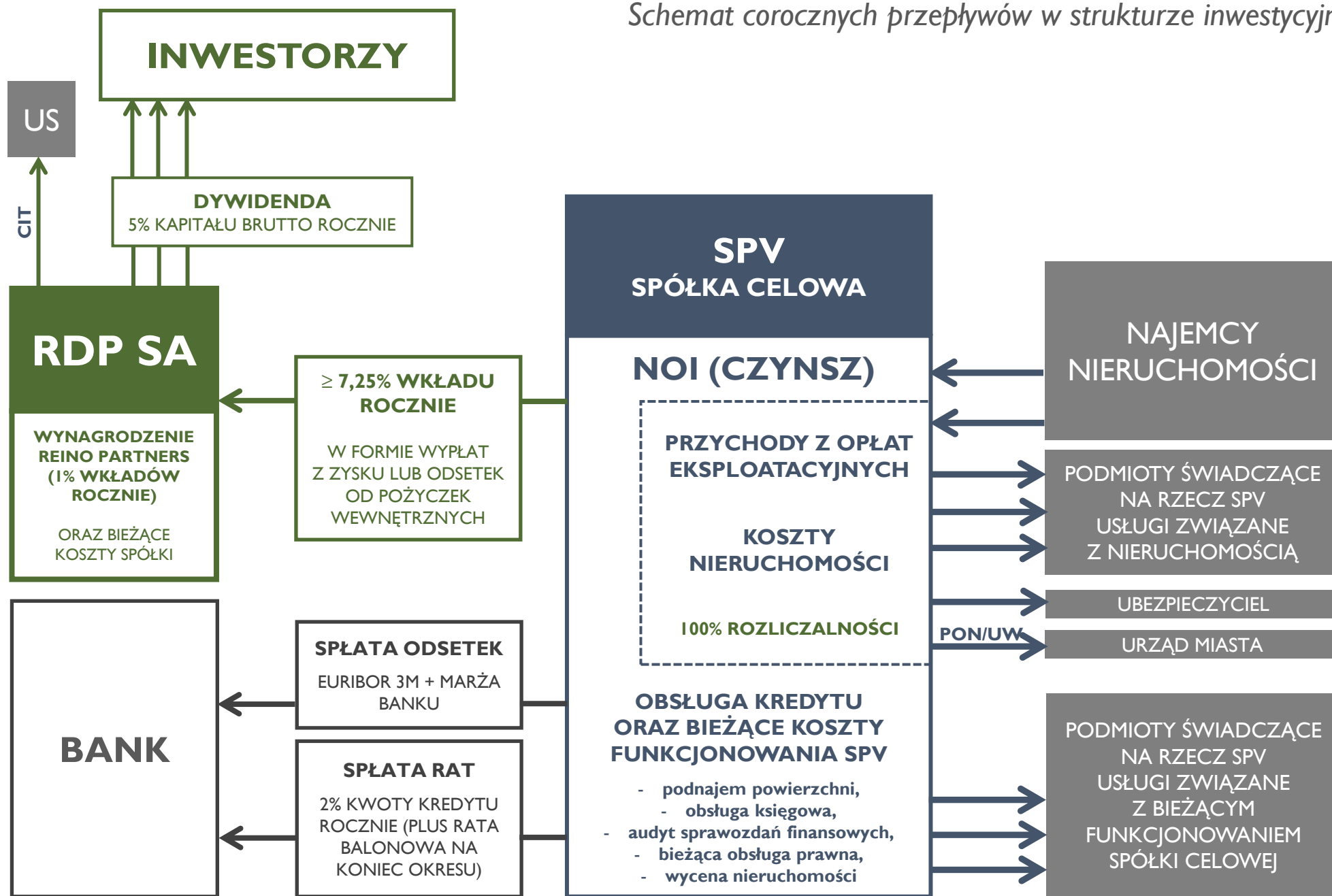
# Model finansowy

Schemat jednorazowych przepływów przy nabyciu nieruchomości



# Model finansowy

Schemat corocznych przepływów w strukturze inwestycyjnej



# Model finansowy

Przepływy gotówkowe a deklarowana dywidenda

Dochód operacyjny netto (NOI)	75
Stopa kapitalizacji (yield)	7,5%
Cena nabycia nieruchomości	1 000
Finansowanie własne (35%)	350
Kredyt bankowy (65%)	650

SPÓŁKA CELOWA	75,0	przychody z czynszu (7,5% ceny nabycia nieruchomości)
	0	+ przychody z opłat eksploatacyjnych - koszty nieruchomości (w tym wynagrodzenie property managera i podatek od nieruchomości) UWAGA! Budżet kosztów nieruchomości jest w pełni pokrywany przez najemców.
	75,0	<b>NOI (dochód operacyjny netto)</b>
	(4,0)	bieżące koszty spółki celowej
	(13,0)	splata raty kredytowej (2% kwoty kredytu w stosunku rocznym)
	(16,0)	splata odsetek od kredytu bankowego (EURIBOR 3M + marża banku)
	(15,75)	rezerwa (kwota zatrzymana w SPV, w tym rezerwa bankowa, lub przekazana do wypłaty)
RDP SA	26,25	<b>gotówka do wypłaty z SPV (nie mniej niż 7,25% finansowania własnego)</b>
	(1,15)	bieżące koszty spółki akcyjnej
	(3,5)	wynagrodzenie REINO Partners (1% kapitału zainwestowanego przez Akcjonariuszy)
	21,6	<b>zysk brutto</b>
	4,1	CIT (19% zysku brutto)
	17,5	<b>zysk netto do wypłaty ⇒ nie mniej niż 5% zainwestowanego kapitału</b>



# Model finansowy

## Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej – transakcja IRS

<b>RYZYO</b>	płatności odsetek od kredytu bankowego naliczane są w oparciu o zmienną stopę procentową (EURIBOR 3M) $\Rightarrow$ <b>ryzyko wzrostu stopy procentowej</b>
<b>ZABEZPIECZENIE</b>	transakcja <b>IRS</b> (ang. Interest Rate Swap)



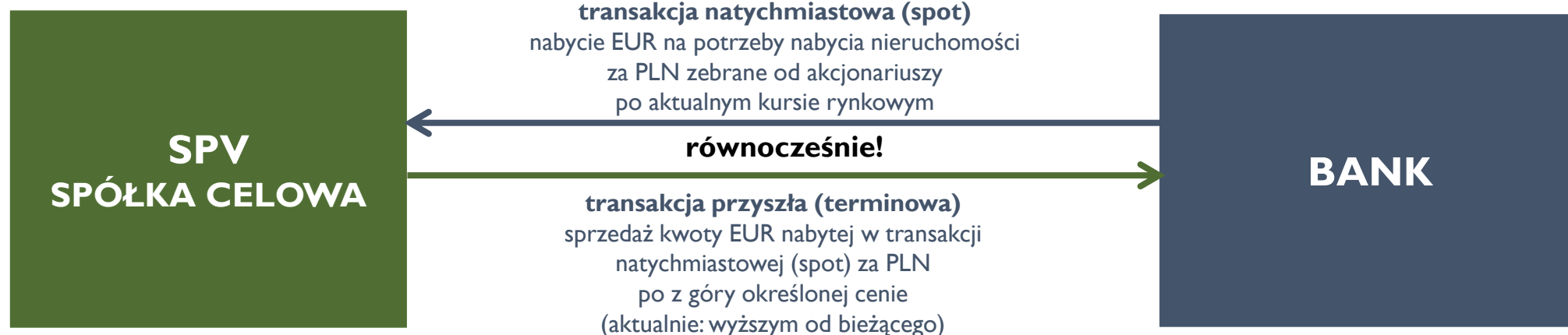
### WAŻNE!

- **rozliczana okresowo** (1 lub 3M) przez porównanie stopy referencyjnej (EURIBOR 3M): bieżącej z zakontraktowaną,
- niekorzystna wycena IRS  $\Rightarrow$  **niezrealizowany koszt finansowy nie będący wydatkiem**, ale obniżający zysk (wydatek wyłącznie w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu bankowego).

# Model finansowy

## Zabezpieczenie kapitału przed ryzykiem walutowym – „swap walutowy”

<b>RYZYO</b>	finansowanie własne zbierane jest w PLN, nieruchomość nabywana za cenę wyrażoną w EUR nieruchomość jest sprzedawana ze cenę wyrażoną w EUR, dywidenda wypłacana w PLN ⇒ <b>ryzyko utraty wartości kapitału w PLN</b> (pomimo zachowania lub zwiększenia wartości nieruchomości wyrażonej w EUR)
<b>ZABEZPIECZENIE</b>	zwrotna wymiana walut – tzw. <b>swap walutowy</b> (ang. FX swap, currency swap)



### WAŻNE!

- **wyceniany okresowo** (1 lub 3M) przez porównanie ceny EUR wyrażonej w PLN: bieżącej z zakontraktowaną,
- niekorzystna wycena transakcji ⇒ **niezrealizowany koszt finansowy nie będący wydatkiem**, ale obniżający zysk (wydatek wyłącznie w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu bankowego).

# Model finansowy

Wpływ zmiany kursu walutowego PLN/EUR na wynik finansowy Spółki

## AKTYWA

## WYNIK FINANSOWY

## PASYWA

**NIERUCHOMOŚĆ**  
(EUR)

35% zysku/straty  
z przeszacowania (zmiany)  
wartości nieruchomości w PLN  $\approx$   
wynikającego ze zmiany  
kursu PLN/EUR

zysk/strata  
wynikająca z wyceny  
swapa walutowego

35%

**FINANSOWANIE  
WŁASNE**  
(PLN)

65% zysku/straty  
z przeszacowania (zmiany)  
wartości nieruchomości w PLN  $=$   
wynikającego ze zmiany  
kursu PLN/EUR

zysk/strata  
z przeszacowania  
(zmiany) wartości  
kredytu w PLN  
wynikającego  
ze zmiany kursu  
PLN/EUR

65%

**KREDYT  
BANKOWY**  
(EUR)



**Oferta publiczna  
już wkrótce!**



[www.rdpsa.pl](http://www.rdpsa.pl)

**Radosław Świątkowski**

Partner

tel. +48 607 994 534

e-mail: [radoslaw.swiatkowski@reinopartners.com](mailto:radoslaw.swiatkowski@reinopartners.com)

**REINO Partners**

ul. Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa

tel.: +48 22 273 97 50

[www.reinopartners.com](http://www.reinopartners.com)

---

**Łączymy kompetencje i doświadczenia  
z rynku nieruchomości oraz inwestycji  
i rynków kapitałowych.**

---

**Powstaliśmy by tworzyć  
rozwiązania dla polskich inwestorów,  
w oparciu o najlepsze polskie aktywa  
o wysokim międzynarodowym standardzie.**

**W tym pierwsze polskie REIT-y.**

---

**Przecieramy szlaki.  
Od 2 lat, nie czekając na regulacje,  
realizujemy z sukcesem pierwsze projekty  
dywidendowe dla polskich inwestorów,  
zarówno w formie FIZ, jak i spółki akcyjnej.**