



# 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 pierwszych polskich REIT-ów

# REINO Partners

## Kompetencje i doświadczenia Wspólników



**Radosław Świątkowski**  
Współzałożyciel  
Wspólnik  
REINO Partners  
  
Prezes Zarządu  
REINO Dywidenda Plus



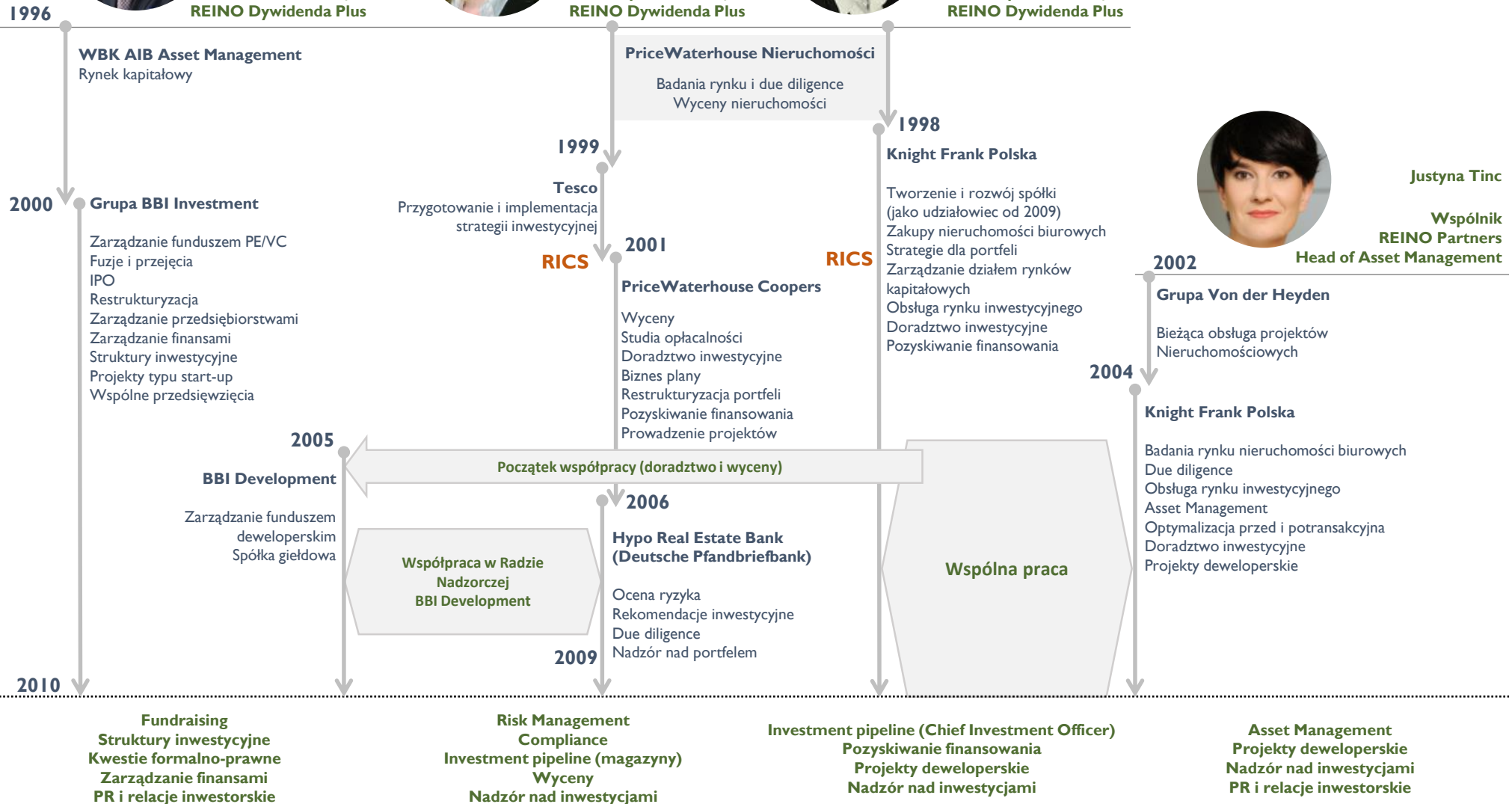
**Małgorzata Cieślak-Belgy**  
Współzałożyciel  
Wspólnik  
REINO Partners  
  
Wiceprezes Zarządu  
REINO Dywidenda Plus



**Dorota Latkowska-Diniejko**  
Współzałożyciel  
Wspólnik  
REINO Partners  
  
Wiceprezes Zarządu  
REINO Dywidenda Plus



**Justyna Tinc**  
Wspólnik  
REINO Partners  
Head of Asset Management



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 wehikuly dla polskich inwestorów  
(REINO Dywidenda FIZ, REINO Dywidenda 2 FIZ  
oraz REINO Dywidenda Plus SA)

**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

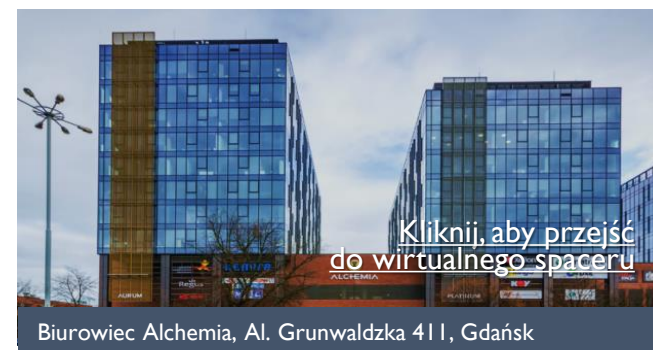
CEE Investment & Green  
Buildings Awards 2015  
Investment Deal of the Year  
20 – 50 m EUR  
nagroda

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

ZESPÓŁ  
REINO Partners

*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 PRZYNOŚĄCE 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 <b>nie mniej niż 90% zysku netto</b></li> <li>pierwsza wypłata zrealizowana w marcu 2016 - <b>5% kapitału</b> (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: <b>zwolnienie Spółki z CIT (jednorazowe opodatkowanie dochodów)</b> 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 1/2 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%-owy 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 BREEM 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

# 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%



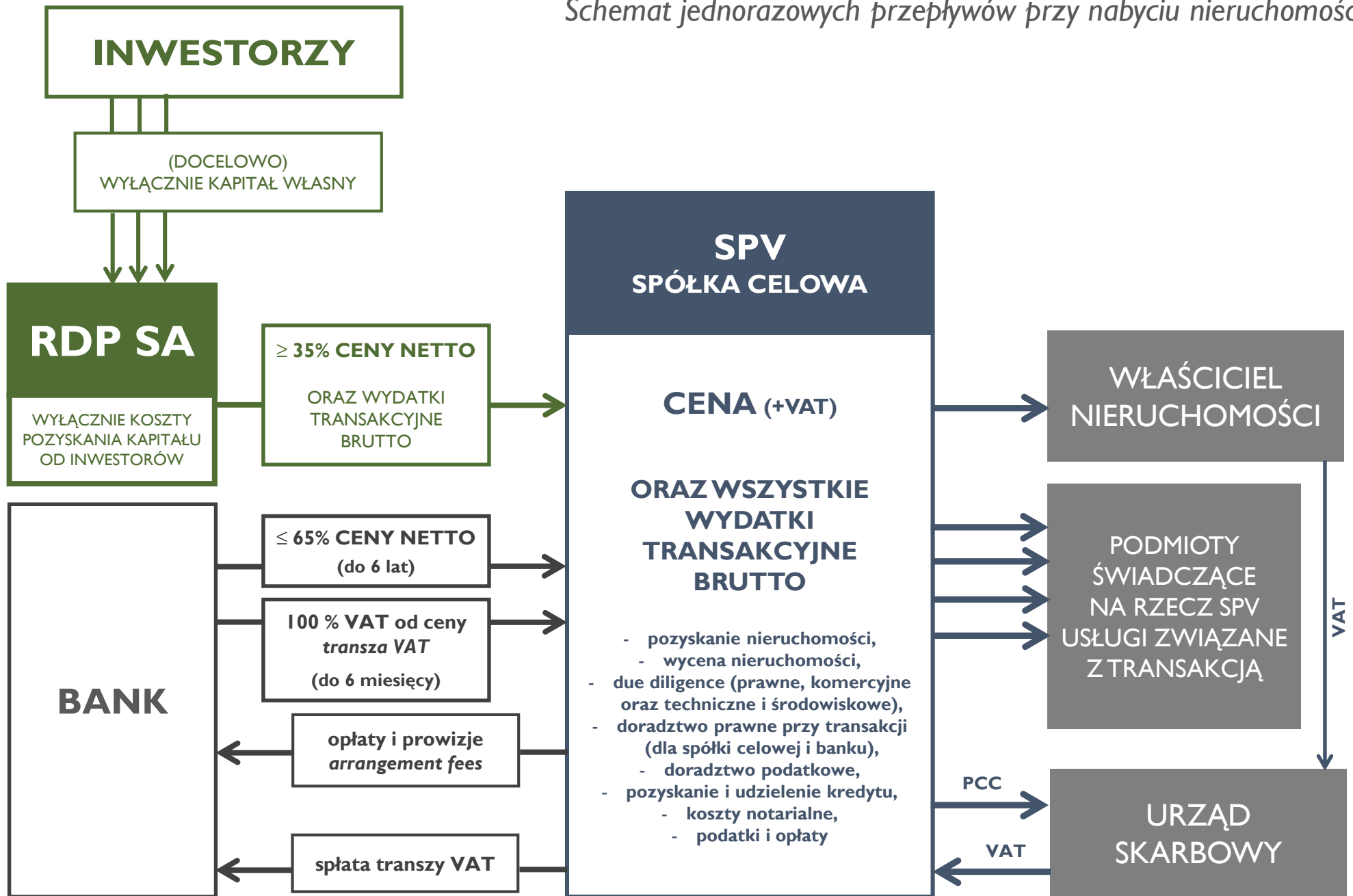
- **doskonałe położenie** w najbardziej rozwiniętym i najchętniej wybieranym przez najemców obszarze koncentracji, w gdańskiej Oliwie, doskonale skomunikowanym z resztą Trójmiasta
- zakończenie budowy: 2013
- deweloper: Torus
- certyfikat **LEED Platinum**
- całkowita powierzchnia najmu (GLA): **24.647 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**

gdańskie  
wydawnictwo  
oświatowe

agua  
STACJA

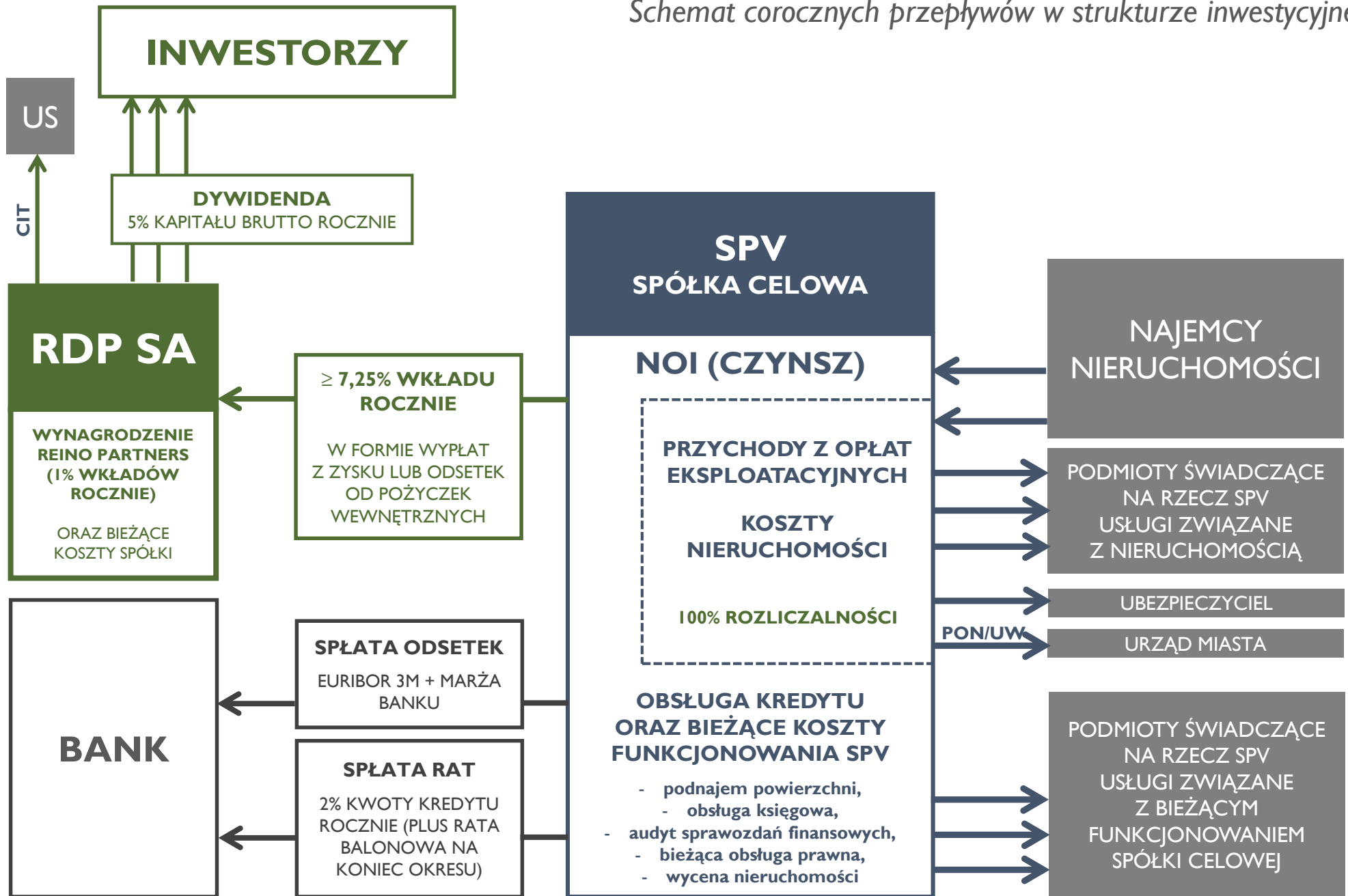
# Model finansowy

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

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

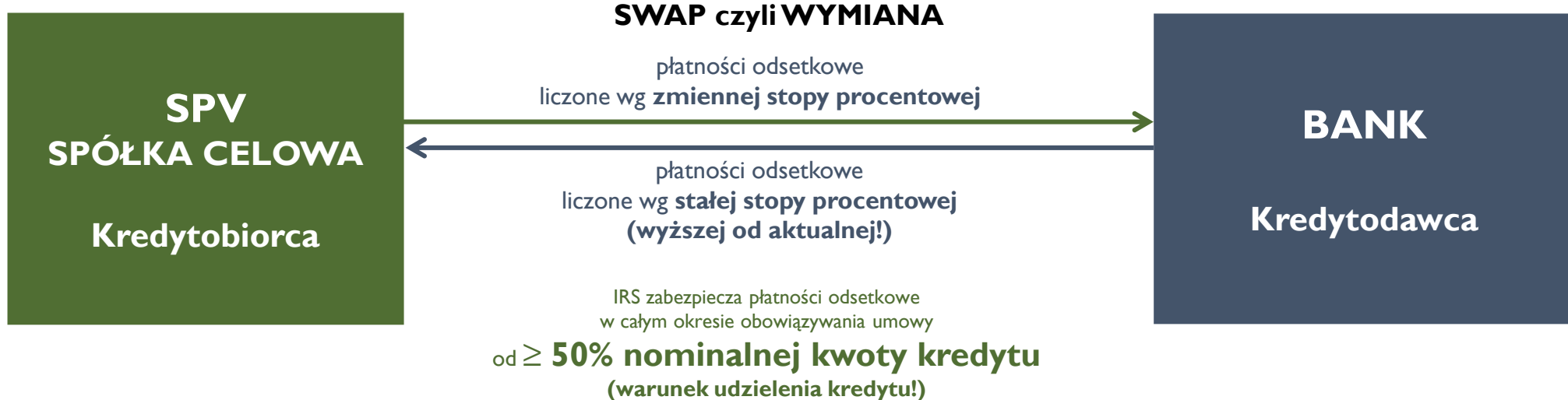
## RDP SA

<b>(1,15)</b>	bieżące koszty spółki akcyjnej
<b>(3,5)</b>	wynagrodzenie REINO Partners (1% kapitału zainwestowanego przez Akcjonariuszy)
<b>21,6</b>	<b>zysk brutto</b>
<b>4,1</b>	CIT (19% zysku brutto)
<b>17,5</b>	<b>zysk netto do wypłaty ⇒ nie mniej niż 5% zainwestowanego kapitału</b>

# Model finansowy

## Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej – transakcja IRS

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



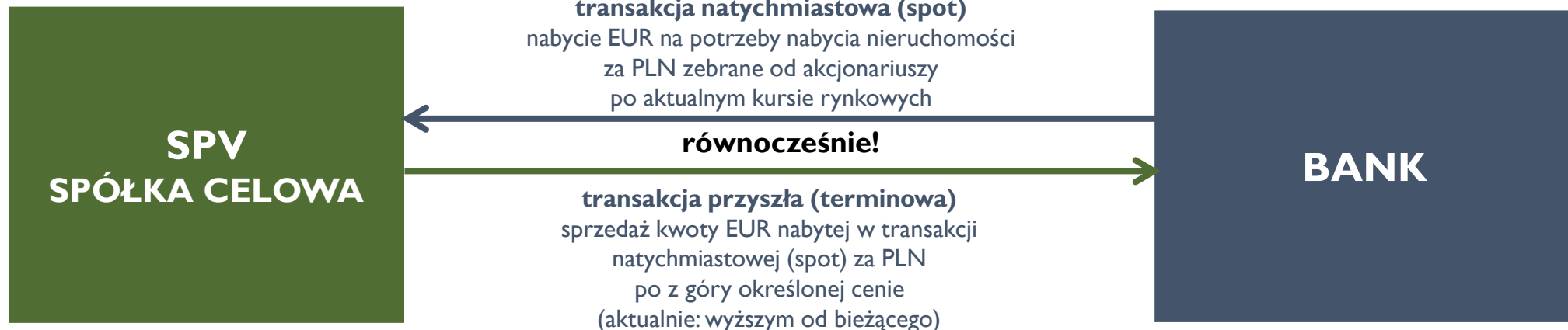
### WAŻNE!

- **rozliczana okresowo** (1 lub 3M) przez porównanie stopy referencyjnej (EURIBOR 3M): bieżącej z zakontraktowaną,
- niekorzystna wycena IRS ⇒ **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>RYZIKO</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!

- **rozliczana 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



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



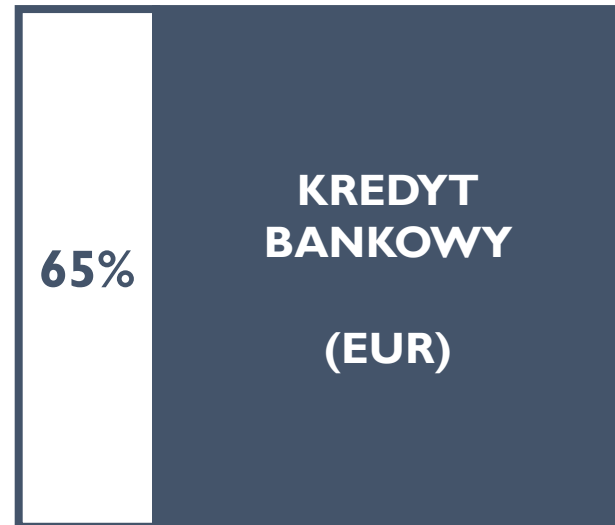
zysk/strata wynikająca z wyceny swapa walutowego



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





**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.