



Raport śródroczny Grupy Kapitałowej za I półrocze 2025 r.



zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe
sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku



Spis treści

Wybrane dane finansowe	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	6
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	6
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne	10
1.1. Informacje o jednostce dominującej	10
1.2. Skład organów Spółki.....	10
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze.....	10
1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej.....	12
1.5. Podmioty powiązane.....	13
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności.....	13
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	13
2.1. Oświadczenie o zgodności	14
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	15
2.3. Okresy prezentowane	15
2.4. Zasady konsolidacji	15
2.5. Kontynuacja działalności	17
2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	19
2.7. Opis wybranych zasad rachunkowości	20
2.8. Wartość godziwa instrumentów finansowych	23
2.9. Połączenia jednostek.....	24
3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	26
3.1. Wartość firmy.....	26
3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne	26
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe	27
3.4. Prawo do użytkowania aktywów.....	27
3.5. Inwestycje w nieruchomości	28
3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	28
3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	29
3.8. Inne aktywa	30
3.9. Należności krótkoterminowe.....	30
3.10. Inwestycje krótkoterminowe.....	31
3.11. Środki pieniężne.....	31



3.12. Kapitał własny	31
3.13. Rezerwy na zobowiązania	32
3.14. Zobowiązania finansowe	33
3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34
3.16. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	34
4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	34
4.1. Przychody z umów z klientami	34
4.2. Segmenty operacyjne	35
4.3. Działalność zaniechana	37
4.4. Pozostałe przychody i koszty	37
4.5. Przychody i koszty finansowe	37
4.6. Podatek dochodowy	38
5. Pozostałe noty objaśniające	39
5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych	39
5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi	39
5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy	39
5.4. Zobowiązania warunkowe	39
5.5. Sprawy sądowe	40
5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy	42
5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności	46
5.8. Zdarzenia po dacie bilansu	46
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki REINO Capital SA za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.	48
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	48
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	48
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	49
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	50
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	51
Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	52
6. Informacje ogólne	52
6.1. Informacje o spółce	52
6.2. Skład organów Spółki	52
6.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze	52
6.4. Przedmiot działalności / Informacje o Spółce	52
7. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	52
7.1. Rzeczowe aktywa trwałe	52
7.2. Prawo do użytkowania aktywów	53
7.3. Inwestycje długoterminowe	53
7.4. Inne aktywa	54
7.5. Należności krótkoterminowe	55



7.6. Inwestycje krótkoterminowe.....	55
7.7. Środki pieniężne.....	55
7.8. Kapitał własny.....	56
7.9. Pozostałe rezerwy.....	56
7.10. Zobowiązania finansowe.....	56
7.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57
7.12. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	57
7.13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	57
8. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	58
8.1. Przychody z umów z klientami	58
8.2. Segmenty operacyjne	59
8.3. Działalność zaniechana	60
8.4. Przychody i koszty finansowe.....	60
8.5. Podatek dochodowy	61
9. Pozostałe noty objaśniające	61
9.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych	61
9.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi	62
9.3. Zobowiązania warunkowe	62
9.4. Sprawy sądowe	62
9.5. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności.....	63



Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	21 397	15 068	5 069	3 495
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	351	395	83	92
Zysk (strata) brutto	-368	-370	-87	-86
Podatek dochodowy	-31	-4	-7	-1
Zysk (strata) netto	-337	-366	-80	-85
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-337	-366	-80	-85
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 572	192	373	45
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 091	-106	-495	-25
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-239	-428	-57	-99
Przepływy pieniężne netto razem	-758	-342	-180	-79
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0039	-0,0045	-0,0009	-0,0010
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	42 215	30 902	9 952	7 232
Wartość firmy	6 591	0	1 554	0
Zobowiązania długoterminowe	15 769	18 127	3 718	4 242
Zobowiązania krótkoterminowe	18 012	6 804	4 246	1 592
Kapitał własny	24 015	15 921	5 661	3 726
Kapitał podstawowy	69 954	65 560	16 491	15 343
Liczba akcji w szt.	87 442 895	81 950 000	87 442 895	81 950 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,27	0,19	0,06	0,05
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00



Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	4 195	3 698	994	858
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	282	114	67	26
Zysk (strata) brutto	-182	-239	-43	-55
Podatek dochodowy	90	2	21	0
Zysk (strata) netto	-272	-241	-64	-56
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-272	-241	-64	-56
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	391	1 048	93	243
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 212	-713	-287	-165
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	778	-399	184	-92
Przepływy pieniężne netto razem	-42	-63	-10	-15
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0031	-0,0029	-0,0007	-0,0007
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	133 161	126 299	31 392	29 557
Wartość firmy	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	14 162	17 952	3 339	4 201
Zobowiązania krótkoterminowe	6 180	3 360	1 457	786
Kapitał własny	117 949	109 533	27 806	25 634
Kapitał podstawowy	69 954	65 560	16 491	15 343
Liczba akcji w szt.	87 442 895	81 950 000	87 442 895	81 950 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,35	1,34	0,32	0,31
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

Kurs EUR /PLN			
	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2024 - 30.06.2024
Kurs średni w okresie	4,2208	4,3042	4,3109
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kurs średni na dzień	4,2419	4,2730	4,3130



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	4.1, 4.2, 4.3	21 396 515	15 067 906
Pozostałe przychody operacyjne	4.4	189 215	22 421
Amortyzacja		780 362	641 671
Zużycie materiałów i energii		1 264 231	695 283
Usługi obce		12 209 507	8 626 045
Podatki i opłaty		75 786	13 611
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze		6 400 937	4 276 269
Pozostałe koszty	4.4	503 474	442 043
Zysk z działalności operacyjnej		351 433	395 405
Przychody finansowe	4.5	299 474	236 674
Koszty finansowe	4.5	1 209 670	1 037 492
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności		190 918	35 093
Odpis wartości firmy		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-367 845	-370 320
Podatek dochodowy	4.6	-31 073	-4 004
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		-336 772	-366 316
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		-336 772	-366 316
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		-336 772	-366 316
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) netto	-336 772	-366 316
Inne całkowite dochody netto, w tym:	-258 186	-248 901
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-258 186	-248 901
Suma dochodów całkowitych za okres	-594 958	-615 217
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-594 958	-615 217



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywa trwałe		42 215 359	30 901 574	55 221 408
Wartość firmy	3.1	6 591 200	0	6 914 666
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	3.2	494 177	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3.3	139 115	153 627	116 668
Prawo do użytkowania aktywów	3.4	5 917 399	4 006 901	4 369 435
Należności długoterminowe		382 541	384 805	388 517
Inwestycje w nieruchomości	3.5	1 158 000	0	0
Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	3.6	2 851 812	2 660 894	2 689 974
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	3.7	23 573 496	22 952 263	39 734 668
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		1 016 629	547 495	825 546
Inne aktywa trwałe	3.8	90 988	195 589	181 934
Aktywa obrotowe		16 669 556	9 950 689	8 009 620
Zapasy		344 296	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.9	12 483 738	5 725 577	4 752 046
Inwestycje krótkoterminowe	3.10	75 745	75 745	125 888
Środki pieniężne	3.11	2 654 562	3 414 274	2 696 667
Inne aktywa obrotowe	3.8	1 111 214	735 093	435 019
Aktywa Razem		58 884 914	40 852 263	63 231 028
Kapitał własny	3.12	24 014 789	15 921 115	40 801 624
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		24 014 789	15 921 115	40 801 624
Kapitał podstawowy		69 954 316	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		49 679 731	45 285 415	44 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		-15 485 461	-15 127 275	1 227 224
Zyski zatrzymane		-80 133 798	-79 797 026	-69 271 015
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		34 870 125	24 931 148	22 429 404
Rezerwy na zobowiązania	3.13	1 088 310	0	0
Zobowiązania długoterminowe		15 769 372	18 126 817	3 357 935
Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.14	11 832 824	15 130 983	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	3 936 548	2 995 834	3 357 935
Zobowiązania krótkoterminowe		18 012 443	6 804 331	19 071 469
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.14	5 088 898	489	15 289 540
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.15	8 135 457	4 303 283	1 717 623
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.16	2 205 719	1 180 366	795 852
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	2 582 369	1 181 053	1 150 907
Rozliczenia międzyokresowe		0	139 140	117 547
Pasywa Razem		58 884 914	40 852 263	63 231 028



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-336 772	-336 772	0	-336 772
Inne całkowite dochody	0	-258 186	0	0	-258 186	0	-258 186
Całkowite dochody	0	-258 186	0	-336 772	-594 958	0	-594 958
Podwyższenie kapitału	4 394 316	-100 000	4 394 316	0	8 688 632	0	8 688 632
Zmiana kapitałów własnych w okresie	4 394 316	-358 186	4 394 316	-336 772	8 093 674	0	8 093 674
Stan na dzień 30.06.2025	69 954 316	-15 485 461	49 679 731	-80 133 798	24 014 789	0	24 014 789
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	0	39 416 841
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-10 892 327	-10 892 327	0	-10 892 327
Inne całkowite dochody	0	-14 703 400	0	0	-14 703 400	0	-14 703 400
Całkowite dochody	0	-14 703 400	0	-10 892 327	-25 595 727	0	-25 595 727
Podwyższenie kapitału	1 000 000	100 000	1 000 000	0	2 100 000	0	2 100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	1 000 000	-14 603 400	1 000 000	-10 892 327	-23 495 727	0	-23 495 727
Stan na dzień 31.12.2024	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	0	39 416 841
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-366 316	-366 316	0	-366 316
Inne całkowite dochody	0	-248 901	0	0	-248 901	0	-248 901
Całkowite dochody	0	-248 901	0	-366 316	-615 217	0	-615 217
Podwyższenie kapitału	0	2 000 000	0	0	2 000 000	0	2 000 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	1 751 099	0	-366 316	1 384 783	0	1 384 783
Stan na dzień 30.06.2024	64 560 000	1 227 224	44 285 415	-69 271 015	40 801 624	0	40 801 624



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) netto	-336 772	-366 316
Korekty razem	1 711 624	629 387
Amortyzacja	780 362	641 671
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-14 614	261 646
Odsetki i udziały w zyskach	922 608	562 354
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	-190 918	-35 093
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	-14 818	0
Zmiana stanu należności	208 331	-251 503
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	110 969	-549 688
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-306 972	0
Zmiana stanu rezerw	216 676	0
Inne korekty	0	0
Środki pieniężne z działalności	1 374 852	263 071
Podatek dochodowy	-197 641	70 991
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 572 493	192 080
Wpływy	513 381	0
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	25 520	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Inne wpływy inwestycyjne - gotówka PZN	487 861	0
Wydatki	2 604 740	106 066
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	72 280	56 066
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	664 300	0
Udzielenie pożyczek	807 681	50 000
Aktywa finansowe we wspólnych przedsięwzięciach	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	1 060 479	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 091 359	-106 066
Wpływy	2 200 000	2 000 000
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	2 200 000	2 000 000
Kredyty i pożyczki	0	0
Wydatki	2 438 833	2 427 889
Splaty kredytów i pożyczek	539 880	848 379
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	740 476	512 017
Inne zobowiązania finansowe	29 775	0
Odsetki	1 128 702	1 067 493
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-238 833	-427 889
Przepływy pieniężne netto razem	-757 699	-341 875
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-759 713	-340 940
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-2 014	935
Środki pieniężne na początek okresu	3 414 274	3 037 607
Środki pieniężne na koniec okresu	2 654 562	2 696 667



Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Firma:	REINO Capital Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Państwo rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	Działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych (head offices).
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy , XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000251987
Numer statystyczny REGON:	20195815

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

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

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

1.2. Skład organów Spółki

Zarząd Spółki dominującej

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2025 roku wchodzi Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

Od 1 stycznia 2025 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2025 roku wchodzili:

Beata Binek	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Andrzej Kowal	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Karolina Janas	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Kosińska	Członek Rady Nadzorczej
Kamil Majewski	Członek Rady Nadzorczej

Od 1 stycznia 2025 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej.

1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 30 czerwca 2025 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosi 69 954 316,00 zł. i dzieli się na 87 442 895 akcji w tym:

- a) 781 250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- b) 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;



- c) 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- d) 1 031 250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- e) 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- f) 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- g) 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- h) 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- i) 4 953 082 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- j) 25 768 868 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- k) 1 250 000 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- l) 1 375 000 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- m) 4 117 895 akcji zwykłych na okaziciela serii M, 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 87 442 895 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 nie jest uprzywilejowana.

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 30 czerwca 2025 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	17 419 282	19,92%
Dorota Latkowska-Diniejk	17 413 682	19,91%
Justyna Tinc	6 492 248	7,42%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,40%
Rafał Prądkowski	5 129 728	5,87%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	52 054 940	59,53%
Pozostali	35 387 955	40,47%
Łącznie	87 442 895	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu

W okresie od dnia przekazania raportu okresowego za I kwartał 2025 r. do dnia przekazania raportu śródrocznego za I półrocze 2025 r. Spółka otrzymała informację o zmianach stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wynikających z rejestracji w dniu 7 czerwca 2025 r. przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Sąd”), podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii L i M. W związku z emisją akcji serii L oraz M doszło do zmniejszenia udziałów w ogólnej liczbie głosów akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej w ten sposób, że Radosław Świątkowski oraz Dorota Latkowska-Diniejk posiadający wcześniej ponad 20% w ogólnej liczbie głosów, posiadają obecnie odpowiednio 19,92% oraz 19,91% w ogólnej liczbie głosów, a Krzysztof Kowalczyk posiadający wcześniej ponad 5% w ogólnej liczbie głosów, posiada obecnie mniej niż 5% w ogólnej liczbie głosów.



1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej

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

W Grupie Kapitałowej należy wyróżnić w szczególności następujące podmioty odpowiedzialne za realizację poszczególnych linii biznesowych:

- **REINO Capital** – podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach (m.in. finanse, administracja, HR);
- **REINO Partners** oraz wspólne przedsięwzięcie **REINO IO Logistics** – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management);
- **YATRE** oraz **PZN** – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

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

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej. W wyniku realizacji kluczowych projektów łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej wynosi obecnie 575 mln euro.

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

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

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

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



Jak wspomniano powyżej, Spółka dominująca może również pełnić – zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

1.5. Podmioty powiązane

Spółki objęte konsolidacją pełną:

Nazwa podmiotu	Pozycja spółki w grupie	Udział spółki dominującej
REINO Capital SA	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
YATRE Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
PZN Sp. z o.o.	spółka zależna	100%

Wspólne przedsięwzięcia objęte konsolidacją metodą praw własności:

Nazwa podmiotu	Rodzaj powiązania	Udział w kapitale
REINO IO Co Invest LLP	Wspólne przedsięwzięcie	REINO Capital SA - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o. o.	Wspólne przedsięwzięcie*	REINO Partners Sp. z o. o. - 60%
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	Wspólne przedsięwzięcie**	REINO IO Logistics Sp. z o. o. - 100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	Wspólne przedsięwzięcie**	REINO IO Logistics Sp. z o. o. - 100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	Wspólne przedsięwzięcie**	REINO IO Logistics Sp. z o. o. - 100%

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

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

W raportowanym okresie zaszły zmiany w strukturze i składzie Grupy Kapitałowej, polegające na przejęciu spółki PZN Sp. z o.o., co zostało szerzej opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 3.1 Wartość firmy.

W raportowanym okresie Grupa dokonała ponownej analizy powiązań podmiotów objętych konsolidacją metodą praw własności, które dotychczas raportowane były jako jednostki stowarzyszone. Biorąc pod uwagę fakt, że spółki Grupy sprawują w tych podmiotach współkontrolę, Grupa podjęła decyzję o zmianie klasyfikacji tych podmiotów na wspólne przedsięwzięcia. Zmiana sposobu klasyfikacji nie wpływa na wycenę tych podmiotów, ani sposób ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

1.6. Sezonowość i cykliczność działalności

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Poprzednie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych dochodów, 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 2024 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2025 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia i pozycje nietypowe poza opisanymi w nocie 2.9 Połączenia jednostek.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów, ani korekt prezentacyjnych.

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.

2.1. Oświadczenie o zgodności

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 6 miesięcy 2025 roku Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów oraz interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – brak możliwości wymiany”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie;
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: zmiany w klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 „Umowy na energię elektryczną uzależnione od natury”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie;
- Roczne poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (wersja 11), niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.



Grupa zamierza zastosować zmiany, które mają zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności, od momentu ich wejścia w życie.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki z Grupy prowadzą działalność („waluta funkcjonalna”). Niniejsze sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN) (po zaokrągleniu do pełnych złotych), które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Grupy.

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 sprawozdaniu z wyniku, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

2.3. Okresy prezentowane

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane dla skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. Dane porównawcze prezentowane są za analogiczny okres roku poprzedniego.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r., za analogiczny okres roku poprzedniego oraz cały poprzedni rok obrotowy.

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r., za analogiczny okres roku poprzedniego oraz cały poprzedni rok obrotowy.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych prezentowane są za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. oraz za analogiczny okres roku poprzedniego.

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

2.4. 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 Sp. z o.o., YATRE Sp. z o.o., REINO Co-Invest Sp. z o.o. oraz PZN Sp. z o.o.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

W przypadku wystąpienia sytuacji, która wskazuje na zmianę jednego lub kilku z powyżej wymienionych czynników sprawowania kontroli, spółka weryfikuje swoją 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 w 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.

Jednostki zależne

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje 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 sprawozdaniu z wyniku.

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.

Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami/akcjonariuszami niekontrolującymi

Udziały niekontrolujące obejmują nienależące 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:

- wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
- 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.

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.

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

Wspólne ustalenia umowne to umowa, w ramach której dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, i która 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 ustalenie umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuje tylko wtedy, gdy decyzja dotyczy istotnych działań wymagających jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

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

2.5. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie co najmniej 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym.

Powyższe założenie opiera się na dokonanej przez Zarząd, w ramach posiadanej wiedzy, oceny istotnych zdarzeń i okoliczności, które mogłyby stanowić lub wskazywać na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

W szczególności dotyczy to programu obligacji i płatności w ramach jego obsługi oraz w kontekście utraty wartości udziałów w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., stanowiących zabezpieczenie emisji obligacji, a także realizacji warunków porozumienia zawartego z Grupą RF, przewidującego konieczność zapłaty drugiej transzy za wykup udziałów w spółce luksemburskiej zgodnie z porozumieniem.

Według najlepszej wiedzy Zarządu, aktualny stan faktyczny nie daje podstaw do postrzegania tych okoliczności w kategoriach zagrożenia dla kontynuacji działalności.

W ciągu ostatnich lat obrotowych, Grupa Kapitałowa pozyskała dużych partnerów biznesowych oraz sfinalizowała kilka kluczowych projektów, przekładających się na skokowy wzrost skali działalności. Wypracowana w związku z powyższym zdolność do pozyskiwania kapitału własnego i dłużnego pomogła nie tylko w trwałym ustabilizowaniu sytuacji finansowej, ale również umożliwiła dokonanie koinwestycji z partnerami biznesowymi w duże portfele aktywów.

Grupa Kapitałowa posiada zdolność do dalszego powiększania grona partnerów oraz pozyskania nowych kontraktów (umów), zarówno na rynku asset management, jak i facility management. Z każdym kolejnym skokowym wzrostem biznesu, efekty skali w wynikach finansowych Grupy powinny być coraz bardziej widoczne.

Uruchomiona z początkiem 2023 roku linia biznesowa związana z usługami z zakresu facility management generuje przychody z realizowanych kontraktów oraz praktycznie zapewnia samofinansowanie nowej działalności od samego początku. Przychody generowane przez ten segment w ogromnej mierze to powtarzalne, comiesięczne opłaty ryczałtowe, waloryzowane rokrocznie.

Ponadto, przejęcie w maju 2025 roku 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o. realizującej usługi obsługi technicznej, zwiększa kompetencje oraz potencjał realizacyjny w tym obszarze. Finalizacja transakcji pozytywnie wpłynęła na wzrost skali działalności w segmencie obsługi technicznej, lecz także na stworzenie warunków do maksymalizacji przychodów z zarządzanych portfeli. Jednocześnie Grupa uzyskała potencjał do efektywnego pozyskiwania kontraktów zewnętrznych, obejmujących obsługę techniczną nieruchomości spoza portfeli zarządzanych przez spółki Grupy REINO. W konsekwencji możliwe będzie pełniejsze wykorzystanie efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO mają istotne znaczenie i mogą być osiągnęte już przy kolejnych kontraktach w obszarze zarządzania.

W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 3 540 000,00 EUR. Środki pozyskane w ten sposób zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy. 20 grudnia 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie warunków emisji obligacji oraz podpisano z obligatariuszami porozumienie, na mocy którego zmianie uległy warunki emisji



obligacji, tj. przede wszystkim dzień wykupu został przesunięty na 23 grudnia 2027 r., co stanowi potwierdzenie przez obligatariuszy pozytywnej oceny portfela nieruchomości, będących przedmiotem koinwestycji finansowanych środkami pochodzącymi z emisji obligacji, jaki i strategii rozwoju biznesu Spółki i Grupy.

Jednocześnie dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartość bilansową udziałów spółki zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., które to stanowiły zabezpieczenie emisji obligacji oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów i w konsekwencji naruszeniem warunków emisji obligacji.

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy. Ustalono proponowany zakres zmian w treści Warunków Emisji, z intencją ich sfinalizowania w najbliższym czasie. Zmiany uwzględniają m.in. odstąpienie od egzekwowania wcześniejszego wykupu obligacji w związku z utratą wartości udziałów REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.

W związku z trwającymi negocjacjami, co do szczegółowych warunków i zakresu zmian, Spółka uzyskała od Obligatariuszy zapewnienie, iż do czasu formalnego wprowadzenia zmian do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych pozostaje zawieszona do dnia 31 października 2025 r. Prace prawne nad dokumentacją transakcyjną zmieniającą warunki emisji obligacji są w toku, a niepewność sformalizowania potwierdzonych uzgodnień nie stanowi w ocenie Zarządu podstawy do postrzegania tej okoliczności w kategorii ryzyka dla kontynuacji działalności.

W dniu 5 maja 2025 r. zawarto porozumienie z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych. W związku z powyższym, ryzyko dalszej kontynuacji tego sporu oraz ponoszenia kosztów związanych z obsługą prawną w tym zakresie zostało wyeliminowane.

W ramach porozumienia Spółka odkupi od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management Sarl, będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR. Płatność ta jest realizowana w dwóch transzach, z czego pierwsza została już zapłacona, natomiast termin wpłaty drugiej transzy upływa 31 października 2025 r.

Poprzez wykupioną spółkę luksemburską Grupa zamierza realizować część planów biznesowych skierowanych do kapitału polskiego. Obejmują one głównie tworzenie produktów inwestowania w aktywa nieruchomościowe, a także realizacja projektów venture capital związanych z rynkiem nieruchomości.

Spółka widzi również potencjał w realizacji celów wspólnego przedsięwzięcia będącego częścią porozumienia z Grupą RF. W jej ramach Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces, będą dzielone po połowie.

Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć.

Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Grupy. Płatności będą realizowane za wymienione wyżej i wykonane usługi niezależnie od sukcesu przedsięwzięcia, począwszy od II kwartału 2026 roku.



Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa posiada dostateczne środki finansowe, aby zapewnić możliwość kontynuowania działalności w przewidywalnej przyszłości. Regulowanie zobowiązań spółek z Grupy realizowane będzie z bieżących zasobów gotówkowych, generowanych z prowadzonej działalności gospodarczej oraz środków pozyskanych z kolejnych emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

2.6. 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach, zostały przedstawione w rocznym 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 Grupa 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, Grupa 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 koniec roku obrotowego lub w przypadku stwierdzenia przesłanek.

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

Grupa 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 Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

2.7. Opis wybranych zasad rachunkowości

Instrumenty finansowe

Inwestycje i inne aktywa finansowe

Klasyfikacja

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- środków pieniężnych;
- instrumentu kapitałowego innej jednostki;
- umownego prawa do:
 - otrzymania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych od innej jednostki;
 - wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na potencjalnie korzystnych warunkach;
- kontraktu, który będzie rozliczony lub może być rozliczony przez jednostkę we własnych instrumentach kapitałowych, i jest:
 - instrumentem niepochodnym, z którego wynika lub może wynikać obowiązek przyjęcia przez jednostkę zmiennej liczby własnych instrumentów kapitałowych;
 - instrumentem pochodnym, który będzie rozliczony lub może być rozliczony w inny sposób, niż przez wymianę ustalonej kwoty środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych na ustaloną liczbę własnych instrumentów kapitałowych jednostki. Z tego powodu, własne instrumenty kapitałowe jednostki nie obejmują instrumentów, które same są umowami o przyszłe otrzymanie lub wydanie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę.

Grupa klasyfikuje składniki aktywów finansowych jako:

- wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej (przez inne całkowite dochody albo przez wynik finansowy)
- wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego stosowanego przez jednostkę do zarządzania aktywami finansowymi i od charakterystyki przepływów pieniężnych wynikających z warunków umownych.

W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej, zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym lub w innych całkowitych dochodach. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe inne niż przeznaczone do



obrotu, sposób ujęcia zależy od tego, czy w momencie początkowego ujęcia Grupa podjęła nieodwołalną decyzję, że dana inwestycja kapitałowa będzie ujmowana w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Grupa dokonuje przeklasyfikowania instrumentów dłużnych wyłącznie wtedy, gdy ulega zmianie jej model biznesowy stosowany do zarządzania takimi aktywami.

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

Regularne transakcje kupna lub sprzedaży składników aktywów finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji, czyli na dzień, w którym Grupa zobowiązała się do nabycia bądź sprzedaży składnika aktywów. Grupa zaprzestaje ujmowania aktywów finansowych, gdy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z tych aktywów finansowych wygasły bądź zostały przeniesione, a Grupa przekazała zasadniczo całość ryzyka i korzyści wynikających z posiadania danego składnika aktywów.

Wycena

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów lub zobowiązania finansowego niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Przy początkowym ujęciu wartość godziwa odpowiada cenie transakcyjnej, chyba że jednostka ustali, że wartość godziwa różni się od tej ceny. W takim przypadku stosowany jest MSSF 9, par. B5.1.2A.

Instrumenty kapitałowe

Po początkowym ujęciu, Grupa wycenia wszystkie inwestycje kapitałowe w wartości godziwej. W przypadku instrumentów kapitałowych, w odniesieniu do których kierownictwo Grupy postanowiło ujmować zmiany ich wartości godziwej w innych całkowitych dochodach, nie jest dokonywana reklasyfikacja do wyniku finansowego po zaprzestaniu ujmowania danej inwestycji. Dywidendy z takich inwestycji są nadal ujmowane w wyniku finansowym w pozycji „pozostałe dochody” w momencie nabycia przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w pozostałych zyskach/(stratach) w sprawozdaniu z zysków lub strat. Straty z tytułu utraty wartości inwestycji kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (i ich odwrócenie) nie są wykazywane odrębnie od innych zmian wartości godziwej.

Utrata wartości aktywów finansowych

Odpis z tytułu utraty wartości (odpis na oczekiwane straty kredytowe) aktywów finansowych jest ujmowany na każdy dzień bilansowy. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia. W przeciwnym razie Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu tego instrumentu finansowego w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym.

Również w przypadku aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu (z wyjątkiem należności handlowych), ze względu na niskie ryzyko kredytowe związane z tymi instrumentami finansowymi, Grupa wycenia odpis z tytułu straty na tych instrumentach finansowych w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Grupa uznaje, że środki pieniężne i ich ekwiwalenty, inne należności i inne aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu posiadają niskie ryzyko kredytowe, gdyż akceptowane są jedynie podmioty, w tym banki i instytucje finansowe posiadające rating na wysokim poziomie i stabilną sytuację rynkową.

Grupa wycenia oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentów finansowych w sposób uwzględniający:

- nieobciążoną i ważoną prawdopodobieństwem kwotę, którą ustala się oceniając szereg możliwych wyników;
- wartość pieniądza w czasie, racjonalne i możliwe do udokumentowania informacje, które są dostępne bez nadmiernych kosztów lub starań na dzień sprawozdawczy, dotyczące przeszłych zdarzeń, obecnych warunków i prognoz dotyczących przyszłych warunków gospodarczych.



Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych dla aktywów związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi wg zamortyzowanego kosztu niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Odpis na oczekiwane straty kredytowe dokonywany jest w oparciu o szacowane ratingi emitenta i przypisane danemu ratingowi prawdopodobieństwo wystąpienia straty oraz wysokość straty.

W przypadku należności handlowych oraz aktywów z tytułu świadczonych usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i szacuje odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia. Odpisy z tytułu utraty wartości należności handlowych wycenianie są w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Należności handlowe Grupy nie posiadają istotnego komponentu finansowania.

Aby oszacować wartość oczekiwanych strat kredytowych związanych z należnościami handlowymi, na koniec każdego roku sprawozdawczego Grupa dokonuje analizy, bazując na danych historycznych dotyczących ściągalności należności.

W kolejnym etapie analizy Grupa przeprowadza analizę portfelową, kalkulując dla każdej grupy odbiorców współczynnik strat kredytowych na bazie macierzy rezerw w poszczególnych przedziałach wiekowych. Wartość odpisów z tytułu utraty wartości należności w danym przedziale czasowym, które na dzień bilansowy nie są zaległe dla danej grupy odbiorców, równa jest iloczynowi wartości należności handlowych na dzień bilansowy i współczynnika straty kredytowej.

Kwota oczekiwanych strat kredytowych (lub kwota odwrócenia odpisu), jaka jest wymagana, aby dostosować odpis na oczekiwane straty kredytowe na dzień sprawozdawczy do kwoty, którą należy ująć, jest ujmowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako zysk lub strata z tytułu utraty wartości należności.

Kwotę odpisu na oczekiwane straty kredytowe z tytułu aktywów finansowych ujętych w kategorii „aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu” ujmuje się jako pomniejszenie wartości księgowej brutto składnika aktywów finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jako koszt okresu w ramach kosztów finansowych.

Kwotę odpisu na oczekiwane straty kredytowe z tytułu aktywów finansowych ujętych w kategorii „aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody” ujmuje się w innych całkowitych dochodach i obniża ona wartość składnika aktywów finansowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług wyceniane są w księgach w wartości odpowiadającej cenom transakcyjnym skorygowanym o odpowiednie odpisy z tytułu utraty wartości w ramach modelu oczekiwanych strat kredytowych.

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Czynnych rozliczeń międzyokresowych dokonuje się w stosunku do poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów obrotowych. Koszty można rozliczać w czasie, tylko wówczas gdy można zaliczyć ich do aktywów jednostki, czyli zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Poprzez środki pieniężne rozumie się gotówkę w kasie, środki na rachunkach bankowych oraz depozyty płatne na żądanie. W skład ekwiwalentów środków pieniężnych wchodzi krótkoterminowe inwestycje, które charakteryzują się:

- krótkim terminem zamiany na określoną kwotę środków pieniężnych (poprzez krótki termin rozumie się okres do trzech miesięcy od momentu nabycia, wystawienia lub założenia do daty pierwotnego terminu wymagalności),
- oraz są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany.



2.8. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Grupa dokonuje wyceny w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości godziwej, która klasyfikuje dane wejściowe użyte w technikach wyceny do następujących poziomów:

Poziom 1: Ceny notowane na aktywnych rynkach dla identycznych instrumentów finansowych.

Poziom 2: Dane wejściowe inne niż ceny notowane, które można obserwować bezpośrednio lub pośrednio.

Poziom 3: Dane wejściowe, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania rynkowych danych, ale na wewnętrznych szacunkach.

Metody wyceny

Instrumenty finansowe, takie jak środki pieniężne, należności handlowe oraz zobowiązania handlowe, są ujmowane według wartości godziwej, która odpowiada ich wartości nominalnej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.

Dla pozostałych instrumentów finansowych Grupa stosuje metody wyceny oparte na technikach wewnętrznych, takich jak modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które bazują na założeniach dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych, ryzyka kredytowego, stóp procentowych oraz innych istotnych czynników rynkowych. Dane wejściowe używane do wyceny są szacowane przez Zarząd na podstawie dostępnych informacji oraz przewidywań dotyczących przyszłych warunków rynkowych.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
30.06.2025				
Udziały lub akcje			12 915 041	12 915 041
Udzielone pożyczki			10 658 455	10 658 455
Należności handlowe			9 535 509	9 535 509
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			2 654 562	2 654 562
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			14 886 992	14 886 992
Kredyty i pożyczki			2 034 730	2 034 730
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			8 135 457	8 135 457
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2024				
Udziały lub akcje			13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki			9 718 474	9 718 474
Należności handlowe			3 800 865	3 800 865
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki			489	489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			4 303 284	4 303 284

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównawczym, w Grupie nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W raportowanym okresie roku nie miały miejsca zmiany metod ustalania wartości godziwej.

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.



Tabela poniżej przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych poszczególnych klas instrumentów finansowych:

	30.06.2025 Wartość księgowa	30.06.2025 Wartość godziwa	31.12.2024 Wartość księgowa	31.12.2024 Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	12 915 041	12 915 041	13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki	10 658 455	10 658 455	9 718 474	9 718 474
Należności handlowe	9 535 509	9 535 509	3 800 865	3 800 865
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 654 562	2 654 562	3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 886 992	14 886 992	15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki	2 034 730	2 034 730	489	489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 135 457	8 135 457	4 303 284	4 303 284

2.9. Połączenia jednostek

20 maja 2025 r. została zawarta umowa nabycia 100% udziałów spółki PZN Sp. z o.o..

Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Grupy, dotyczącej rozwoju w segmencie usług facility management, jako elementu rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., tj. podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management), co pozwoli na uzyskanie skokowego wzrostu skali biznesu Grupy.

Finalizacja transakcji pozwoliła nie tylko na znaczący wzrost skali działalności w segmencie obsługi technicznej, lecz także na stworzenie warunków do maksymalizacji przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (na oczekiwanym poziomie nie niższym niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa). Jednocześnie Grupa uzyskała potencjał do efektywnego pozyskiwania kontraktów zewnętrznych obejmujących obsługę techniczną nieruchomości spoza portfeli zarządzanych przez spółki Grupy REINO. W konsekwencji możliwe będzie pełniejsze wykorzystanie efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO mają istotne znaczenie i mogą być osiągnięte już przy kolejnych kontraktach w obszarze zarządzania.

Większość udziałów (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję, tj. łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 6 588 632,00 zł. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę, łącznie 664 300 zł. W rezultacie cena nabycia wyniosła 7 252 932 zł.

Parytet wymiany oraz cenę nabycia ustalono w oparciu o wartość godziwą spółki PZN, która została ustalona na podstawie wyceny sporządzonej przez niezależny podmiot specjalizujący się w wycenach przedsiębiorstw, a jej rzetelność została potwierdzona w opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Model wyceny opierał się na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne warunki rynkowe oraz specyficzne ryzyko jednostki testowanej na utratę wartości. Prognoza obejmowała horyzont 5 lat, po zakończeniu okresu szczegółowej prognozy przepływy pieniężne zostały oszacowane w postaci wartości rezydualnej, przy założeniu kontynuacji działalności na poziomie zbliżonym do ostatniego roku prognozy.

Wartość godziwa przekazanych akcji została ustalona na dzień przejęcia zgodnie z wymogami MSSF 13. Ze względu na fakt, iż w obrocie giełdowym znajduje się jedynie niewielka część akcji Emitenta, a poziom płynności rynku nie zapewnia wiarygodnej podstawy do określenia wartości godziwej, za podstawę przyjęto ceny emisyjne wynikające z ostatnich transakcji emisji akcji przeprowadzonych przez Emitenta, uznane za najbardziej odpowiedni wskaźnik wartości godziwej w świetle dostępnych danych.



Rozliczenie nabycia na dzień przejęcia odbyło się zgodnie z MSSF 3. Grupa ujęła w dniu nabycia wszystkie możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte, w tym zobowiązania warunkowe.

Główne klasy nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

Aktywa	
Wartości niematerialne i prawne	453 330
Rzeczowe aktywa trwałe	139 062
Prawa do używania aktywów	2 553 860
Inwestycje długoterminowe	1 158 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	339 738
Aktywa trwałe	4 643 990
Zapasy	330 433
Należności krótkoterminowe	6 212 796
Inwestycje krótkoterminowe	487 861
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	258 600
Aktywa obrotowe	7 289 690
Aktywa	11 933 679
Zobowiązania	
Rezerwy na zobowiązania	871 634
Długoterminowe zobowiązania z tytułu prawa do używania aktywów	1 607 998
Zobowiązania długoterminowe	2 479 632
Kredyty i pożyczki	2 603 896
Zobowiązania handlowe	3 821 444
Zobowiązania publiczno-prawne	881 146
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu prawa do używania aktywów	1 399 876
Pozostałe zobowiązania	85 954
Zobowiązania krótkoterminowe	8 792 316
Zobowiązania	11 271 948
Aktywa netto	661 732
Cena nabycia	7 252 932
Wartość firmy	6 591 200

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w wartości netto, to jest pomniejszone o utworzony odpis na oczekiwane straty kredytowe, co do których przejmowana Spółka ma wątpliwość co do ich ściągальności. Wartość należności krótkoterminowych brutto na dzień przejęcia wyniosła 6 483 404 zł, a odpis 270 608 zł.

Przeniesione zobowiązania warunkowe obejmują w szczególności weksle oraz udzielone gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe. Szczegóły zostały ujawnione w nocie 5.4 Zobowiązania warunkowe.

Od dnia przejęcia do 30 czerwca 2025 r. PZN Spółka z o.o. wygenerowała przychody w wysokości 5,5 mln zł i zysk netto w wysokości 310 tys. zł. Gdyby nabycie nastąpiło 1 stycznia 2025 r., przychody Grupy wyniosłyby 38,4 mln zł, a zysk netto 1,6 tys. zł.

Koszty transakcyjne związane z przejęciem wyniosły 100 tys. zł i zostały ujęte w Sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Usługi obce”.



3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

3.1. Wartość firmy

Zaprezentowana wartość firmy powstała w skutek nabycia udziałów w spółkach REINO Dywidenda Plus w 2018 r. oraz PZN w 2025 r. na różnicy pomiędzy ceną zapłaconą a wartością aktywów netto.

	REINO Dywidenda Plus	PZN Sp. z o.o.	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	11 007 992	661 732	11 669 724
Cena nabycia	17 922 658	7 252 932	25 175 590
Odpis z tytułu utraty wartości	-6 914 666	0	-6 914 666
Wartość firmy	0	6 591 200	6 591 200

REINO Dywidenda Plus

REINO Dywidenda Plus pełniła rolę wehikułu do koinwestowania z partnerami/inwestorami zagranicznymi na rynku biurowym w Polsce i posiada udziały w strukturze inwestycyjnej Malta House tj. 250 214,947 akcji Funduszu REINO RF CEE Real Estate. o łącznej wartości nominalnej 2 502 149,47 EUR, stanowiącym 7,9% łącznej liczby akcji Funduszu.

20 stycznia 2025 r. Zarząd REINO Capital S.A. otrzymał potwierdzoną informację o dokonaniu przez likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A zbycia wszystkich posiadanych przez Fundusz aktywów, w tym udziałów w spółce zależnej REINO RF Investment S.a.r.l, będącej pośrednio właścicielem nieruchomości Malta House (budynek biurowy klasy A, zlokalizowany w Poznaniu) oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, posiadającej bezpośrednio nieruchomość Malta House.

Likwidacja została otwarta 30 grudnia 2024 roku, tego samego dnia aktywa zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF, w zamian za jego należne w przyszłości roszczenia o wypłatę z tytułu podziału sum uzyskanych z likwidacji i po wartości księgowej aktywów, znacząco niższej niż wartość rynkowa.

W wyniku tych działań, zarówno REINO Capital S.A. jak i spółka zależna – REINO Dywidenda Plus sp. z o.o. zostały w całości pominięte przy dokonywaniu rozliczeń ze wspólnikami, co skutkowało utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu, tj. REINO Dywidenda Plus i odpisem jego pełnej wartości.

Szerszy komentarz do zaistniałego zdarzenia znajduje się w Sprawozdaniu z działalności za rok 2024.

PZN

Umowa nabycia 100% udziałów spółki PZN Sp. z o.o. została zawarta 20 maja 2025 r. Większość udziałów (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję, tj. łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 6 588 632,00 zł. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę, łącznie 664 300 zł. W rezultacie cena nabycia wyniosła 7 252 932 zł. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, test na utratę wartości firmy zostanie przeprowadzony po raz pierwszy na koniec roku obrotowego 2025.

3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

	30.06.2025	31.12.2024
Inne wartości niematerialne i prawne	50 899	0
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	443 279	0
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	494 177	0



3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2025	51 155	504 024	326 704	881 883
Zwiększenia, z tytułu:	-	21 539	4 171	25 710
- nabycia środków trwałych	-	11 937	-	11 937
- nabycia PZN	-	9 602	4 171	13 773
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.06.2025	51 155	525 564	330 874	907 593
Umorzenie na dzień 1.01.2025	31 972	449 459	246 825	728 256
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-	-
- amortyzacji okresu	2 558	27 457	10 207	40 222
Zmniejszenia	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 30.06.2025	34 530	476 916	257 032	768 478
Wartość netto na dzień 1.01.2025	19 183	54 566	79 879	153 627
Wartość netto na dzień 30.06.2025	16 625	48 648	73 842	139 115

3.4. Prawo do użytkowania aktywów

Zgodnie z MSSF 16, Spółka ujmuje w bilansie aktywa z tytułu prawa do używania w odniesieniu do umów najmu biura oraz środków transportu. Na dzień rozpoczęcia umowy najmu Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do używania na poziomie wartości bieżącej przyszłych płatności z tytułu najmu, powiększonej o wszelkie koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy.

W przypadku najmu biura i samochodów, okres amortyzacji odpowiada okresowi najmu, chyba że Spółka ma prawo do przedłużenia umowy i zamierza z niego skorzystać. Koszty amortyzacji oraz odsetki od zobowiązań najmu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2024	4 557 110	407 647	4 964 757
Amortyzacja	926 587	191 702	1 118 289
Nowa umowa lub aneks	0	239 040	239 040
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
Wartość na dzień 31.12.2024	3 551 916	454 985	4 006 901
Amortyzacja	459 921	272 556	732 478
Nabycie PZN	0	2 668 827	2 668 827
Nowa umowa lub aneks	0	0	0
Różnice kursowe	25 852	0	25 852
Wartość na dzień 30.06.2025	3 066 143	2 851 256	5 917 399
Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2024	4 667 049	387 306	5 054 355
Płatności	1 023 803	229 617	1 253 420
Nowa umowa lub aneks	0	246 722	246 722
Odsetki	-168 109	-29 433	-197 542
Różnice kursowe	68 312	0	68 312
Wartość na dzień 31.12.2024	3 743 043	433 844	4 176 887
Płatności	510 730	359 462	870 192
Nabycie PZN	0	3 111 884	3 111 884
Nowa umowa lub aneks	0	0	0
Odsetki	-70 555	-69 878	-140 433
Różnice kursowe	40 096	0	40 096
Wartość na dzień 30.06.2025	3 262 773	3 256 144	6 518 917



3.5. Inwestycje w nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2025 r. nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m², stanowiące własność PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągania korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej.

	30.06.2025	31.12.2024
Nieruchomość inwestycyjna	1 158 000	0
Aktualizacja wartości	0	0
Suma	1 158 000	0

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo w cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Po początkowym ujęciu są one wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat okresu, zgodnie z wymogami MSR 40.

Wartość godziwa została ustalona na podstawie metody porównawczej – korygowania ceny średniej (podejście rynkowe zgodne z MSSF 13), obejmującej:

- identyfikację transakcji nieruchomości porównywalnych pod względem lokalizacji, przeznaczenia, powierzchni i stanu prawnego;
- ustalenie średniej ceny jednostkowej z próby transakcji rynkowych;
- skorygowanie tej ceny o różnice w cechach pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a wycenianymi działkami.

Podstawę ustalenia wartości godziwej stanowił operat szacunkowy sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r. przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego stosowne uprawnienia zawodowe, działającego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z MSSF 13 ustalono, iż wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych mieści się w Poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, gdyż pomimo wykorzystania obserwowalnych danych rynkowych (ceny transakcyjne nieruchomości porównywalnych), zastosowano istotne, nieobserwowalne korekty wynikające z różnic w takich parametrach, jak: lokalizacja szczegółowa, kształt i powierzchnia działki, stopień uzbrojenia, dostęp do drogi publicznej oraz status planistyczny. Korekty te mają znaczący wpływ na ustaloną wartość godziwą, co przesądza o klasyfikacji do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z pkt B37–B38 MSSF 13.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Zarząd, dokonując analizy warunków rynkowych, nie zidentyfikował istotnych zmian w otoczeniu rynkowym ani w cechach nieruchomości, które mogłyby mieć wpływ na ich wartość godziwą. W konsekwencji wartość ustalona w operacie na dzień 31 grudnia 2024 r. została uznana za aktualną również na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r.

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Grupa nie osiągała przychodów z tytułu najmu przedmiotowych nieruchomości inwestycyjnych. Bezpośrednie koszty utrzymania tych nieruchomości w I półroczu 2025 r. były nieistotne.

3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia dotyczą koinwestycji spółki REINO Partners w portfel logistyczny zarządzany przez REINO IO Logistics i są wyceniane metodą praw własności.

	30.06.2025	31.12.2024
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	486 398	306 442
REINO IO Co Invest LLP	2 365 414	2 354 452
Suma	2 851 812	2 660 894



Wspólne przedsięwzięcia	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 30.06.2025
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	672 606	622 606	373 564	373 564	30 700	404 264
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	60%	57 978	52 978	31 787	31 787	-	31 787
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	60%	103 912	88 912	53 347	53 347	-	53 347
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	60%	-1 795	-6 795	-4 077	-3 000	-	-3 000
Razem REINO IO Logistics Sp. z o.o.					455 698	30 700	486 398
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 584 055	-48 383	-24 192	-24 192	2 389 606	2 365 414
RAZEM					431 506	2 420 306	2 851 812

3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

Udziały w pozostałych jednostkach

	REINO RF CEE Real Estate S.C.A	REINO RF Management Sarl	Polacca Sarl	Razem
Wartość na dzień 1.01.2024	13 348 888	25 903	14 880 123	28 254 914
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	-13 348 888	0	-1 672 237	-15 021 125
Wartość na dzień 31.12.2024	0	25 903	13 207 886	13 233 789
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	0	-318 748	-318 748
Wartość na dzień 30.06.2025	0	25 903	12 889 138	12 915 041

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca Sarl wycena do wartości godziwej opiera się na wartości aktywów netto (NAV) pochodzącej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca Sarl, co w ocenie Zarządu najlepiej oddaje wartość godziwą wehikułu (główne komponenty bilansu: nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne, kredyt bankowy zostały wycenione zgodnie z ich wartością rynkową). Wartość NAV przypisana udziałem Grupie REINO wykazała konieczność zmniejszenia wartości udziałów o 319 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

W odniesieniu do udziałów w spółkach wchodzących w skład struktury inwestycyjnej tworzonej wraz z Grupą RF Corval tj. Funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA oraz REINO RF Management Sarl – ze względu na spór z Grupą RF Corval, w konsekwencji postawienia Funduszu w stan likwidacji oraz przeniesienia przez likwidatora aktywów na większościowego udziałowca tj. podmiot z Grupy RF Corval, na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. Grupa dokonała odpisu wartości posiadanych udziałów w całości. Odpis został rozpoznany przez inne całkowite dochody i odniesiony bezpośrednio w kapitały.

Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	30.06.2025	31.12.2024
Polacca Sarl	7 772 409	7 716 912
Poligo Capital*	2 886 046	2 001 561
REINO RF Management Sarl	2 162 887	2 194 526
Odpis aktualizujący wartość pożyczki do REINO RF Management Sarl	-2 162 887	-2 194 526
Suma	10 658 455	9 718 474



Ze względu na spór z Grupą RF Corval, na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. Grupa dokonała odpisu wartości pożyczki udzielonej REINO RF Management Sarl w kwocie 2 194 526 zł. Odpis odniesiono w koszty finansowe. Na 30 czerwca 2025 r. wartość pożyczki oraz odpisu aktualizującego wyniosła 2 162 887 zł.

Ryzyko spłaty pożyczki udzielonej Poligo Capital Sp. z o.o. przez spółki Grupy Kapitałowej

Poligo Capital posiada aktywa finansowe w postaci akcji spółki REINO Capital SA, które docelowo zamierza sprzedać, pozyskując w ten sposób środki na spłatę zaciągniętych pożyczek. Obecnie, ze względu na niewielką płynność tych instrumentów, realna ich wycena i sprzedaż jest utrudniona. Wprowadzenie do obrotu giełdowego kolejnych serii akcji planowane jest w najbliższym czasie.

Struktura zapadalności

	Kapitał	Odsetki naliczone	%	Data umowy	Termin spłaty
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	1 551	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	95 737	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	101 806	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	42 164	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	116 113	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	84 694	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	337 681	13 322	8,00%	02.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	470 000	15 658	8,00%	30.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Polacca Sarl	7 148 430	623 980	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	1 338 848	200 046	3,00%	30.04.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	453 891	67 138	3,00%	22.05.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	90 016	12 947	3,00%	10.07.2020	24.02.2030
Odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych REINO RF Management Sarl	-1 882 755	-280 132			
	9 563 430	1 095 026			

3.8. Inne aktywa

	30.06.2025	31.12.2024
Składki członkowskie	75 478	96 063
Inne	15 510	99 526
Inne aktywa długoterminowe	90 988	195 589
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	348 153	254 507
Najem biura	113 023	109 924
Licencje i oprogramowanie	302 024	102 286
Ubezpieczenia	173 042	164 318
Składki członkowskie	49 552	16 809
Inne	125 420	87 249
Inne aktywa krótkoterminowe	1 111 214	735 093
Razem	1 202 201	930 682

3.9. Należności krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe	9 535 509	3 800 865
Należności z tytułu podatków cel i ubezpieczeń społecznych brutto	668 567	827 596
Należności pozostałe	2 279 663	1 097 116
Suma	12 483 738	5 725 577

Wzrost salda pozostałych należności na 30 czerwca 2025 r. spowodowany jest zapłatą zaliczki na poczet objęcia udziałów w spółce REINO RF Management Sarl (250 000 EUR), zgodnie z umową zawartą z Grupą RF Corval, co zostało szerzej opisane w nocie 5.5 Sprawy sądowe.



Na 30 czerwca 2025 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 270 608 zł. Zgodnie z MSSF 9 Grupa dokonała analizy oczekiwanych strat kredytowych i wyceniła odpis w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności, oceniając prawdopodobieństwo ściągnięcia należności jako bliskie zeru i tym samym tworząc odpisy indywidualne w wysokości 100% wartości należności.

	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe brutto	9 806 117	3 800 865
Odpis aktualizujący wartość należności	-270 608	0
Należności handlowe	9 535 509	3 800 865

3.10. Inwestycje krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	0
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
Inwestycje krótkoterminowe	75 745	75 745

3.11. Środki pieniężne

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	2 654 562	3 414 274
- środki pieniężne na rachunkach VAT	184 723	160 046
Razem środki pieniężne	2 654 562	3 414 274

3.12. Kapitał własny

Struktura kapitału na 31 grudnia 2024 r. przedstawiała się następująco:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Nominalna wartość emisji	Pokrycie kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,8	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,8	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,8	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,8	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,8	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,8	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,8	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,8	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,8	3 962 466	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,8	20 615 094	aport	31.12.2021
Seria K	zwykłe	brak	1 250 000	0,8	1 000 000	gotówka	02.12.2024
Razem			81 950 000		65 560 000		

Zarząd spółki REINO Capital S.A. w dniu 18 grudnia 2024 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8(1) Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

W wyniku zawarcia umów objęcia akcji serii L wyemitowano 1 375 000 akcji serii L, kapitał został podwyższony do kwoty 66 660 000 zł, a Spółka pozyskała w ten sposób 2 200 000 zł. Akcje zostały pokryte wkładem pieniężnym. Emisja akcji serii L została zamknięta 16 maja 2025 r., a podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 7 czerwca 2025 r.



Zarząd spółki REINO Capital S.A. w dniu 20 maja 2025 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8(1) Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii M w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

Tego samego dnia, na podstawie zawartych umów objęcia akcji zostały one objęte w zamian za wkłady niepieniężne. Przedmiotem wkładów niepieniężnych było: 4 601 udziałów w spółce PZN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Niekańska 35, 03-924 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000060579, NIP: 5271150211, REGON: 011937310 (PZN), stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (Udziały Aportowe).

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na przyznanie akcji w zamian za wkłady niepieniężne oraz wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, a także cenę emisijną.

Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 7 czerwca 2025 r.

W związku z powyższymi zmianami na 30 czerwca 2025 r. struktura kapitału przedstawiała się następująco:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Nominalna wartość emisji	Pokrycie kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,8	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,8	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,8	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,8	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,8	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,8	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,8	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,8	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,8	3 962 466	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,8	20 615 094	aport	31.12.2021
Seria K	zwykłe	brak	1 250 000	0,8	1 000 000	gotówka	02.12.2024
Seria L	zwykłe	brak	1 375 000	0,8	1 100 000	gotówka	07.06.2025
Seria M	zwykłe	brak	4 117 895	0,8	3 294 316	aport	07.06.2025
Razem			87 442 895		69 954 316		

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczony został poprzez podzielenie zysku netto przez liczbę akcji.

3.13. Rezerwy na zobowiązania

	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na badanie bilansu	119 685	139 140
Rezerwy na doradztwo prawne	90 116	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	138 790	0
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	538 603	0
Rezerwa na nagrody kwartalne i roczne	201 116	0
Razem	1 088 310	139 140

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.



3.14. Zobowiązania finansowe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14 886 992	15 130 983
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	489
Kredyt w rachunku bieżącym	1 440 500	0
Inne zobowiązania finansowe - faktoring	594 230	0
Razem	16 921 722	15 131 472

Obligacje

W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję 3 540 obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o wartości nominalnej 1 000 EUR, przy czym cena emisyjna wyniosła 990 EUR. Pozyskane w ten sposób środki, o łącznej wartości 3 540 000 EUR, zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy.

20 grudnia 2024 r. Spółka podpisała z obligatariuszami porozumienie, na mocy którego zmianie uległy warunki emisji obligacji, tj. dzień wykupu został przesunięty na 23 grudnia 2027 r., a stałe oprocentowanie zostało ustalone na 12,75% w skali roku. Jednocześnie dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartości bilansową udziałów tej spółki, co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów, stanowiących, zgodnie z warunkami emisji, zabezpieczenie obligacji i wpływa istotnie na wyniki finansowe Emitenta, oraz jako naruszenie warunków emisji obligacji, uprawnia obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy. Ustalono proponowany zakres zmian w treści Warunków Emisji, z intencją ich sfinalizowania w najbliższym czasie. Zmiany uwzględniają m.in. odstąpienie od egzekwowania wcześniejszego wykupu obligacji w związku z utratą wartości udziałów REINO Dywidenda Plus.

W związku z trwającymi negocjacjami, Spółka uzyskała od obligatariuszy zapewnienie, iż do czasu zakończenia negocjacji dotyczących szczegółowych warunków i zakresu zmian oraz formalnego wprowadzenia ich do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych pozostaje zawieszone na podstawie oświadczenia złożonego przez obligatariuszy do dnia 31 października 2025 r.

Kredyt w rachunku bieżącym

Saldo obejmuje stan wykorzystania kredytu w rachunku bieżącym zawartego przez Spółkę PZN Sp. z o.o. na podstawie umowy nr 16326/23/400/04 z Bankiem Millennium S.A. z dnia 14 grudnia 2023 r. z limitem do wykorzystania do wysokości 3 000 000 zł.

Zabezpieczeniem kredytu są:

- Gwarancja de minimis w BGK do kwoty 80% wartości kredytu z terminem 14.03.2026;
- Weksel własny o sumie 4 800 000 zł.

Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M oraz marży banku w wysokości 1 p.p.

Umowa wygasa 14 grudnia 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe, co istotnie ogranicza ryzyko związane z jej przedłużeniem. Spółka przystąpiła do procesu odnowienia umowy na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.



Faktoring

Saldo obejmuje stan zobowiązań z tytułu dwóch umów faktoringu niepełnego zawartych przez Spółkę PZN Sp. z o.o.:

- Bank Millenium – umowa zawarta do 14 grudnia 2025 r. z limitem 2 000 000 zł oraz oprocentowaniem będącym sumą wskaźnika WIBOR 1M oraz marży banku w wysokości 1 p.p.; zabezpieczeniem jest weksel o sumie 3 200 000 zł
- BNP Paribas – umowa zawarta na czas nieokreślony z limitem 1 850 000 zł oraz oprocentowaniem będącym sumą wskaźnika WIBOR 3M oraz marży banku w wysokości 1 p.p.; zabezpieczeniem jest weksel o sumie 1 850 000 zł

Na podstawie obu umów finansowanych jest 90% wartości faktur wystawianych na wybranych kontrahentów, określonych w umowach faktoringu.

3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30.06.2025	31.12.2024
Usługi techniczne i budowlane	6 022 622	2 400 201
Usługi prawne	1 265 222	1 346 406
Usługi doradcze	245 367	213 777
Najem nieruchomości	280 979	139 868
Licencje i oprogramowanie	154 623	0
Inne	166 643	203 032
Razem	8 135 457	4 303 283

3.16. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 290	1 136
Zobowiązania publiczno-prawne	1 721 310	864 587
Pozostałe	481 119	314 643
Razem	2 205 719	1 180 366

4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

4.1. Przychody z umów z klientami

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	21 396 515	15 067 906
Pozostałe przychody operacyjne	189 215	22 421
Przychody finansowe	299 474	236 674
Suma przychodów ogółem	21 885 204	15 327 001

Grupa świadczy usługi z zakresu zarządzania lub doradztwa przy zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi tzw. asset management oraz usługi technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management.

REINO Capital jest stroną umowy najmu powierzchni biurowej, którą w części podnajmuje spółkom powiązanym. Ponadto Spółka dominująca świadczy spółkom z Grupy Kapitałowej usługi administracyjne oraz związane z rozwojem biznesu.



	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Usługi doradcze i zarządcze	21 234 595	14 896 066
Usługi najmu samochodu	5 920	11 840
Usługi najmu nieruchomości	156 000	160 000
Suma przychodów ze sprzedaży ogółem	21 396 515	15 067 906

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

4.2. Segmenty operacyjne

Podstawą wyodrębnienia segmentów operacyjnych w GK REINO jest rodzaj świadczonych usług, z których Grupa czerpie przychody. Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową została na tej podstawie podzielona na trzy segmenty operacyjne (linie biznesowe):

Działalność koinwestycyjna – zakres działalności REINO Capital, a zatem podmiotu dominującego pełniącego funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej. Spółka dominująca pełni rolę inwestora w przedsięwzięciach inwestycyjnych zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne. Kapitałowe partycypowanie w tych inwestycjach, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

Asset Management – usługi świadczone przez REINO Partners oraz REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management). Obecnie łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, wynosi ok. 575 mln euro.

Facility Management – działalność wykonywana przez YATRE oraz PZN – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

Zarząd Spółki dominującej zidentyfikował segmenty operacyjne na podstawie sprawozdawczości finansowej spółek wchodzących w skład Grupy. Informacje pochodzące z tej sprawozdawczości są wykorzystywane przy podejmowaniu decyzji strategicznych w Grupie. Pozostała działalność (usługi świadczone w ramach centrum usług wspólnych czy usługi podnajmu), nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny.

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy, analizowaną przez Zarząd Jednostki dominującej, jest zysk/strata przed opodatkowaniem segmentu ustalony/a według zasad MSR/MSSF. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi są wyceniane w sposób spójny ze sposobem zastosowanym w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż między segmentami realizowana jest na warunkach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki dominującej do oceny wyników działalności poszczególnych segmentów, przychód oraz marża są rozpoznawane w wyniku segmentu w momencie dokonanej sprzedaży poza segment. W wyniku finansowym poszczególnych segmentów nie są zawarte przychody i koszty finansowe.

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I półrocze 2025 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.



	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01.2025 - 30.06.2025						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	4 915 677	14 219 743	2 450 310	0	21 585 730
Koszty działalności operacyjnej	114 782	4 902 025	13 748 206	2 502 503	-33 220	21 234 297
Amortyzacja	0	92 321	120 661	-2 822	570 201	780 362
Zużycie materiałów i energii	0	35 328	1 185 252	43 651	0	1 264 231
Usługi obce	96 782	2 668 148	8 950 287	1 097 711	-603 420	12 209 507
Podatki	0	824	53 150	21 813	0	75 786
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	18 000	1 824 141	3 351 168	1 207 627	0	6 400 937
Pozostałe koszty rodzajowe	0	281 262	87 689	134 523	0	503 474
Wynik brutto segmentu	-114 782	13 652	471 537	-52 193	33 220	351 433
Przychody z tytułu odsetek	110 802	88 304	0	0	0	199 106
Koszty z tytułu odsetek	709 682	244 185	66 188	18 945	82 715	1 121 714
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Przychody podatkowe	75	5 161 864	14 288 439	2 715 526	0	22 165 904
Koszty podatkowe	125 975	5 326 962	13 803 990	3 239 767	0	22 496 693
30.06.2025						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	223 965	306 432	193 073	293 159	0	1 016 629
Suma aktywów	26 425 308	5 830 941	11 164 609	15 464 056	0	58 884 914
Suma zobowiązań	13 993 535	3 515 596	8 601 585	8 759 410	0	34 870 125

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01.2024 - 30.06.2024						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	5 380 490	9 497 019	212 818	0	15 090 327
Koszty działalności operacyjnej	167 138	5 287 938	8 901 933	390 154	-52 240	14 694 922
Amortyzacja	0	63 307	35 819	8 581	533 963	641 671
Zużycie materiałów i energii	0	45 460	622 696	27 127	0	695 283
Usługi obce	107 326	3 382 814	6 252 827	-530 719	-586 203	8 626 045
Podatki	0	1 563	4 314	7 734	0	13 611
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	54 000	1 592 343	1 927 532	702 394	0	4 276 269
Pozostałe koszty rodzajowe	5 812	202 451	58 744	175 037	0	442 043
Wynik brutto segmentu	-167 138	92 552	595 086	-177 336	52 240	395 405
Przychody z tytułu odsetek	88 668	48 087	0	29 537	0	166 292
Koszty z tytułu odsetek	772 272	259 001	819	5 400	0	1 037 492
Udział w zysku	0	35 093	0	0	0	35 093
Przychody podatkowe	60	5 181 342	9 497 951	4 007 165	0	18 686 519
Koszty podatkowe	167 138	5 549 508	8 883 874	4 549 054	0	19 149 574
30.06.2024						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	698 614	126 933	0	0	0	825 546
Suma aktywów	42 424 642	4 567 545	3 859 849	12 378 993	0	63 231 028
Suma zobowiązań	11 765 221	4 179 178	1 316 218	5 168 787	0	22 429 404

*Żadna z działalności wykazywanych w kolumnie „Pozostała działalność w tym najem” nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny.

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Grupa identyfikuje klientów, od których przychody przekroczyły 10% łącznych przychodów Grupy. W raportowanym okresie przychody ze sprzedaży do dwóch klientów wyniosły 2,7 mln zł i 2,4 mln zł, co stanowiło odpowiednio 12% i 11% łącznych przychodów Grupy. Przychody te w obu przypadkach zostały wygenerowane częściowo w segmencie Facility Management i częściowo w segmencie Asset Management.



4.3. Działalność zaniechana

W raportowanym okresie spółka kontynuowała wszystkie dotychczasowe obszary operacyjne zgodnie z przyjętym zakresem działalności i nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

4.4. Pozostałe przychody i koszty

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Dotacje	58 227	0
Przychody z tyt. sprzedaży pozostałych składników majątku	24 390	0
Pozostałe przychody	106 597	22 421
Pozostałe przychody	189 215	22 421

Inne koszty operacyjne zostały ujęte w pozycji „Pozostałe koszty rodzajowe i operacyjne” skonsolidowanego sprawozdania z wyniku.

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Inne koszty operacyjne	72 177	27 074
Pozostałe koszty rodzajowe	431 296	414 969
Pozostałe koszty	503 474	442 043

4.5. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Dywidendy i udziały w zyskach	0	35 003
Odsetki	199 106	166 292
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0
Inne, w tym różnice kursowe	100 368	35 379
Przychody finansowe	299 474	236 674
Odsetki	1 121 714	1 037 492
Strata ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0
Inne	87 956	0
Koszty finansowe	1 209 670	1 037 492



4.6. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	30.06.2025	30.06.2024
Wycena pozycji walutowych	1 979 096	394 266
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	3 183 009	2 360 487
Odsetki naliczone od obligacji	153 326	
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	2 612 565	609 774
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	1 610 126	10 000
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	2 637 744	954 045
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	6 518 917	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	18 694 782	4 328 572
Pozostałe rezerwy	6 150	85 300
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	110 248	78 514
Odsetki naliczone od obligacji	0	174 200
Wycena pozycji walutowych	0	1 351 216
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	696 196	9 036 273
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 508 842
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	812 594	15 234 345
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 625 142	2 193 520

	30.06.2025	30.06.2024
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	4 278 034	726 164
Wycena pozycji walutowych 19%	2 750 124	1 165 561
Wycena inwestycji	693 171	0
Pozostałe	90 287	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	5 917 399	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	13 729 014	1 891 725
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	2 697 707
Wycena pozycji walutowych	0	1 015 633
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 369 435
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	8 082 775
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 608 513	1 086 878

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	30.06.2025	30.06.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 625 142	2 193 520
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-2 608 513	-1 086 878
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 016 629	1 106 642
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	0	-281 096
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 016 629	825 546

Bieżący podatek dochodowy

	30.06.2025	30.06.2024
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-194 000	-90 000
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	50 935	-463 014
Podatek 19%	37 762	116 675
Podatek 9%	0	0
Łącznie podatek bieżący	37 762	116 675



5. Pozostałe noty objaśniające

5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W I półroczu 2025 r. Spółka przeprowadziła emisję akcji serii L i M, co zostało szerzej opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 0 Kapitał własny.

W I półroczu 2025 r. Spółka nie dokonała emisji ani wykupu obligacji.

5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
30.06.2025				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	1 486 298	0	910	137 467
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	495	0
Razem	1 522 298	0	1 405	144 847
30.06.2024				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	1 994 328	0	0	1 244 841
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	509	0
Razem	2 030 328	0	509	1 252 221

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

Jednostkami powiązanymi osobowo poprzez kluczowy personel kierowniczy Spółki są jednoosobowe działalności gospodarcze.

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2025 - 30.06.2025	0	292 258	33 387	48 740
1.01.2024 - 30.06.2024	0	478 000	24 600	86 237

5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominujące:

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Zarząd jednostki dominującej	60 000	60 000
Zarządy jednostek zależnych	830 419	830 419
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	102 000	102 000
Razem	992 419	992 419

5.4. Zobowiązania warunkowe

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

W dniu 20 grudnia 2024 Zarząd podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji. Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega przede wszystkim na wydłużeniu terminu wykupu obligacji z 23 grudnia 2024 r. na 23 grudnia 2027 r.



Jednocześnie dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

W związku z nabyciem Spółki PZN Sp. z o.o. zobowiązania warunkowe Grupy zostały rozszerzone o:

- Zastaw rejestrowy ustanowiony na pomocniczym rachunku bankowym Spółki,
- Zobowiązania wekslowe zabezpieczające kredyty, gwarancje oraz umowy faktoringowe na ogólną kwotę 16,055 mln zł
- Gwarancje wystawione na rzecz klientów Spółki, mające na celu zabezpieczenie:
 - należytego wykonania kontraktów i umowy na kwotę 621 709 zł
 - usunięcia ewentualnych wad i usterek na kwotę 390 460 zł

5.5. Sprawy sądowe

Pozew Grupy RF CorVal

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

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew kwestionując zasadność roszczenia, oraz podejmowała przygotowawcze kroki prawne przewidziane procedurą.

W dniu 5 maja 2025 roku doszło do zawarcia ugody na prawie brytyjskim i kończącej wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz stanowiącej o ostatecznym zrzeczeniu się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy.

Pozew Prime Hold 17 Management Kft

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

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

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

Spółka złożyła odpowiedź na pozew, w którym kwestionuje zasadność roszczeń i neguje wyrządzenie powódce szkody, strony wymieniły się dalszymi pismami procesowymi, w toku czynności procesowych odbywają się zaplanowane rozprawy sądowe, podczas których przesłuchiwani są świadkowie.

Działania Prime służą nabyciu bardzo dobrego aktywa, jakim jest Malta House, za skrajnie oportunistyczną cenę, właściwą dla sprzedaży wymuszonej (dla której nie ma żadnych przesłanek). Istotnym elementem tej strategii jest wywieranie nacisku na Spółkę, m.in. poprzez opisany powyżej pozew.



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

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

Pozew Apleona FMS sp z o.o.

22 maja 2023 r. Spółka otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zaniechanie czynów nieuczciwej konkurencji złożony przez spółkę Apleona FMS sp z o.o. z siedzibą w Krakowie. Pozwanymi w tej sprawie, oprócz Emitenta jest również spółka zależna: YATRE sp. z o.o. oraz jeden z jej członków zarządu.

Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – powód zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązywania zawartych przez niego umów. W związku z powyższym powód domaga się nakazania przez sąd zaniechania domniemanych działań, a ponadto zakazania zawierania przez pozwane spółki umów z pracownikami i współpracownikami w zakresie usług, w tym usług utrzymania technicznego oraz utrzymania czystości budynków, a z kontrahentami – w zakresie technicznego zarządzania budynkami (ang. facility management) w odniesieniu do budynków biurowych, przez okres 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umów łączących te kategorie podmiotów z powodem.

Spółka złożyła odpowiedź na pozew, w którym kwestionuje zasadność roszczeń, strony wymieniły się dalszymi pismami procesowymi, w toku czynności procesowych odbywają się zaplanowane rozprawy sądowe, podczas których przesłuchiwani są świadkowie.

W związku z ww. opisanym powództwem, Sąd Okręgowy w Warszawie XXII Wydział Własności Intelktualnej w dniu 27 stycznia 2023 r. wydał na wniosek Apleona FMS Sp z o.o. w Krakowie postanowienie w sprawie udzielenia zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych przed wszczęciem postępowania.

Przedmiotem zabezpieczenia roszczeń wywiedzionym przez Wnioskodawcę z przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji jest zakazanie zobowiązaniem podejmowania działań, których celem lub skutkiem jest nakłonienie osób świadczących określone usługi na rzecz wnioskodawcy do niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania zawartych umów, ujawniania osobom nieuprawnionym informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa uprawnionego, ich wykorzystywania, zawierania umów z osobami, które uprzednio były pracownikami, współpracownikami lub klientami Wnioskodawcy w zakresie usług zarządzania budynkami biurowymi lub utrzymania technicznego budynków oraz utrzymania czystości budynków.

Wydane zabezpieczenie nie ma bezpośredniego wpływu na prowadzenie przez Spółkę i jej spółkę zależną bieżącej działalności.

Zarząd pragnie podkreślić, że nakazy i zakazy, których nałożenia domaga się Apleona FMS dotyczą przyszłych działań Spółki Dominującej i spółki zależnej. Ponadto, roszczenia zgłoszone w pozwie mają charakter niepieniężny – poza żądaniem zwrotu kosztów procesu powód nie domaga się zapłaty żadnych kwot pieniężnych. Pozew nie ma bezpośredniego wpływu na bieżącą działalność Emitenta i jego spółki zależnej. Wszystkie umowy w zakresie facility management zawarte z pracownikami, współpracownikami oraz kontrahentami są wykonywane zgodnie z ich treścią i nie są przy tym ujawniane, ani wykorzystywane informacje stanowiące tajemnicę handlową powoda. Nie ma miejsca również nakłanianie innych osób do niewykonania lub rozwiązania umów zawartych przez nie z powodem.

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie i podejmie niezbędne kroki prawne w celu obrony interesów pozwanych przed bezpodstawnymi działaniami powoda. Co więcej, w ocenie Emitenta, działania Apleona FMS Sp. z o.o. mogą nosić znamiona nieuczciwej gry rynkowej, w której podmiot nadużywa działań



i instrumentów prawnych do zapewnienia sobie specjalnej ochrony, w szczególności poprzez ograniczenie, na lokalnym rynku, swobody zawierania kontraktów przez zleceńodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników i kontrahentów (podwykonawców), co w tym wąskim zakresie rynkowym, może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe:
 - ryzyko stopy procentowej,
 - ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kapitałowe,
- ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego,
- ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa w celu finansowania działalności operacyjnej, realizacji inwestycji oraz zarządzania płynnością należą kredyt w rachunku bieżącym służący finansowaniu bieżących potrzeb operacyjnych Spółki PZN, wyemitowane obligacje będące źródłem finansowania inwestycji, faktoring, który służy krótkoterminowej poprawie płynności, pożyczki wewnątrzgrupowe wykorzystywane przez podmioty powiązane jako źródło środków na bieżącą działalność oraz cele inwestycyjne oraz środki pieniężne – najbardziej płynny instrument służący do finansowania bieżącej działalności i zapewniania krótkoterminowej płynności. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania handlowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zawieranych umów pożyczek. Grupa ogranicza ryzyko poprzez stosowanie stałej stopy procentowej w przypadku udzielonych. Obligacje wyemitowane na kwotę 3 540 000 EUR są obligacjami oprocentowanymi również wg stałej stopy.

Dodatkowo, w następstwie przejęcia spółki PZN sp. z o.o., Grupa posiada zobowiązania finansowe o zmiennym oprocentowaniu, w tym kredyt bankowy oparty na stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę banku oraz 2 umowy faktoringowe oprocentowane według stawek WIBOR 1M i WIBOR 3M powiększonych o marżę faktora. Zmienność stóp procentowych wpływa na wysokość kosztów finansowych Grupy. W przypadku kredytu oprocentowanego wg WIBOR 1M zmiana stopy procentowej przekłada się na wysokość odsetek w perspektywie miesiąca, natomiast w przypadku faktoringu – w okresach jedno- i trzymiesięcznych.

Ryzyko walutowe

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

Przychody ze sprzedaży w walucie (EUR) wyniosły w okresie sprawozdawczym ok. 1 106 tys. EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.



Ryzyko kredytowe

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa zastosowała metodę uproszczoną przy wyliczaniu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie, polegające na ocenie każdej pozycji przeterminowanej indywidualnie pod kątem ściągalności. Na 30 czerwca 2025 r. wartość należności objętych odpisem wyniosła 270 608 zł.

Na 30 czerwca 2025 r. należności handlowe od jednego klienta wynosiły 900 tys. zł, co stanowi koncentrację na poziomie 10% ogółu należności i kontrahentów powoduje zwiększoną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych, w szczególności wobec zwiększonego zapotrzebowania na środki pieniężne w najbliższym czasie, wynikającego z istotnych zobowiązań Grupy, na które składają się (i) koszty obsługi wyemitowanych obligacji, (ii) koszty obsługi prawnej sporów zagranicznych, pozostałych do zapłaty po ich zakończeniu, (iii) płatność drugiej transzy za wykup udziałów w spółce luksemburskiej zgodnie z porozumieniem z Grupą RF, a także (iv) w mniejszym stopniu – w odniesieniu do wynagrodzenia za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora należnego RF CorVal począwszy od II kwartału 2026 r., przy czym płatności w ramach umowy o wspólnym przedsięwzięciu z RF Corval będą realizowane z przychodów z zarządzania aktywami wynikającymi z tego partnerstwa, z uwzględnieniem sytuacji finansowej Spółki.

W odniesieniu do zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji, w szczególności zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed dniem wykupu, tj. w kwocie 500 tys. EUR do końca roku 2025 oraz 720 tys. EUR do końca roku 2026, Spółka podjęła negocjacje zmierzające w tym kierunku, aby kolejny aneks zmieniający warunki emisji obligacji zakładał obniżenie pierwszej transzy wcześniejszej kwoty wykupu obligacji.

Spółka koncentruje się na aktywnym zarządzaniu płynnością finansową w celu utrzymania stabilności operacyjnej i bezpieczeństwa finansowego. Zarząd systematycznie monitoruje sytuację finansową oraz ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Wdrożono również inne działania ukierunkowane na minimalizację ryzyka utraty płynności finansowej. Obejmują one kontrolę kosztów działalności oraz negocjacje z kontrahentami w zakresie elastycznego dostosowania terminów płatności, co pozwoli na lepsze dopasowanie zobowiązań do harmonogramu przepływów pieniężnych.

Spółka identyfikuje możliwości dalszej optymalizacji struktury zobowiązań i potencjalne źródła finansowania, co ma na celu ograniczenie ryzyka płynności oraz zapewnienie solidnych podstaw do realizacji strategii rozwoju Spółki. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez potencjalną możliwość korzystania z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak prowadzone oferty akcji w ramach private equity, kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu. Obecnie Grupa oprócz obligacji korzysta z kredytu w rachunku bieżącym oraz faktoringu.

Ryzyko kapitałowe

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

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



Ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych

Grupa Kapitałowa dokładała wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy. Do zawarcia porozumienia rozliczającego dotychczasową współpracę oraz zamykającego ostatecznie spory sądowe z RF CorVal doszło 5 maja 2025 roku. W ramach porozumienia uzgodniono zakończenie postępowania toczącego się przed sądem w Londynie, oraz zrzeczenie się wszelkich roszczeń, jakie strony mają lub mogą mieć w przyszłości z tytułu dotychczasowych relacji biznesowych. RF Corval złożył do sądu wniosek o cofnięcie powództwa, tym samym wszelkie ryzyka wynikające z tego sporu zostały zamknięte.

Ryzyko wynikające z opisanego wyżej pozwu Prime, jest w ocenie Zarządu Spółki i jej doradców prawnych relatywnie niskie. Pozew Prime należy traktować jako element strategii prowadzącej do zrealizowania przez Prime transakcji na warunkach właściwych dla sprzedaży wymuszonej.

Trwający spór z Apleaona FMS oparty na gruncie przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji nie miał dotychczas wpływu na prowadzenie przez Spółkę i jej spółkę zależną bieżącej działalności. Ponadto, roszczenia zgłoszone w pozwie mają charakter niepieniężny – poza żądaniem zwrotu kosztów procesu powód nie domaga się zapłaty żadnych kwot pieniężnych. Nie można natomiast wykluczyć, że w przyszłości, wobec wydanego zabezpieczenia, pozostawanie w sporze ograniczy krąg podmiotów do których Grupa może ofertować swoje usługi. W ocenie spółki nie jest to jednak szeroki krąg odbiorców i nie zamyka potencjału wzrostu w zakresie usług facility management.

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

Na różnych poziomach holdingu i struktury właścicielskiej, działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej może być finansowana z wykorzystaniem kapitału obcego, w szczególności w formie kredytu bankowego, pożyczek, obligacji i rozwiązań typu mezzanine finance.

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne warunki takiego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z obligacji, umów kredytowych lub pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na zakres i harmonogram realizacji strategii inwestycyjnej, działalność i wyniki Spółki lub poszczególnych podmiotów wchodzących w skład holdingu, a w szczególności na możliwość nabycia nowych celów inwestycyjnych, a także konieczność przedwczesnego wyjścia z niektórych projektów na warunkach gorszych od zakładanych w momencie dokonywania inwestycji.

Dodatkowo istnieje ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka obsługi istniejącego finansowania dłużnego, Emitent korzysta z finansowania dłużnego w sposób zapewniający odpowiednią równowagę pomiędzy kapitałem własnym a kapitałem obcym, w szczególności poprzez każdorazowe korzystanie z finansowania zewnętrznego wyłącznie w zakresie i na warunkach, które z punktu widzenia planów finansowych, tworzonych z dochowaniem należytej staranności i zgodnie z jak najlepszą wiedzą, zapewniają odpowiedni margines bezpieczeństwa, z punktu widzenia czynników ryzyka związanych zarówno ze źródłami spłaty, jak i kosztem obsługi zadłużenia. Dodatkowo Spółka dąży do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Emitentowi i poszczególnym podmiotom wchodzącym w skład holdingu odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

Powyższe ryzyko zrealizowało się częściowo w związku z naruszeniem warunków emisji obligacji, opisanym poniżej. Niemniej podejmowane dotychczas i po naruszeniu warunków działania mitygujące wpłynęły na jego ograniczenie.

W związku z emisją obligacji w 2021 roku Emitent zobowiązał się do przestrzegania szeregu warunków oraz przestrzegania wskaźników (kovenantów finansowych) zawartych w warunkach emisji obligacji. Ich złamanie może być powodem do żądania wcześniejszego wykupu obligacji przez obligatariuszy. Spółka stale monitoruje wskaźniki finansowe w celu zapewnienia ich właściwego poziomu i niedopuszczenia do okoliczności będących



powodem do materializacji ww. ryzyka. W przypadku zdarzeń rodzących ryzyko naruszenia kowenantów Emitent podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do ich naprawy, jednocześnie niezwłocznie informując o takich zdarzeniach obligatariuszy i administratora zabezpieczeń. Taka wyprzedzająca komunikacja pozwala na uwzględnienie zmieniających się okoliczności w obsłudze obligacji. Niemniej jednak istnieje ryzyko, że w razie wystąpienia takich okoliczności i niespełnienia kowenantów finansowych, Spółka jako emitent obligacji może zostać wezwana do ich wcześniejszego wykupu. Ryzyko powyższe należy uznać za istotne, w szczególności w warunkach toczących się i opisanych powyżej sporów sądowych, a także w związku z wysokimi kosztami ich prowadzenia, co okresowo wpływa na obniżenie dochodów operacyjnych w zakresie nieuwzględnianym we wcześniejszych założeniach finansowych.

W związku z podjętymi z otwarciem likwidacji Funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. w dniu 30 grudnia 2024 roku, aktywa Funduszu zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF. W tym dotyczy to udziałów w spółce zależnej REINO RF Investment S.à.r.l., będącej pośrednio właścicielem nieruchomości Malta House (budynek biurowy klasy A, zlokalizowany w Poznaniu) oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, posiadającej bezpośrednio nieruchomość Malta House.

W wyniku tych działań, zarówno REINO Capital, jak i spółka zależna – REINO Dywidenda Plus zostały w całości pominięte przy dokonywaniu rozliczeń ze wspólnikami, co skutkowało utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu.

Udziały w spółce zależnej posiadającej udziały w Funduszu stanowiły zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta. Konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość tych udziałów skutkowało jednoczesną utratą wartości tego zabezpieczenia, co stanowiło przypadek naruszenia warunków emisji obligacji i mogło stanowić podstawę do postawienia obligacji w stan natychmiastowej wymagalności. Zarząd Emitenta podjął niezbędne działania w celu mitygacji takiego ryzyka.

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy. Ustalono proponowany zakres zmian w treści Warunków Emisji, z intencją ich sfinalizowania w najbliższym czasie. Zmiany uwzględniają m.in. odstąpienie od egzekwowania wcześniejszego wykupu obligacji w związku z utratą wartości udziałów REINO Dywidenda Plus.

Na dzień sporządzenia sprawozdania obligatariusze nie złożyli żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto, uzyskano zapewnienie iż do czasu zakończenia negocjacji dotyczących szczegółowych warunków i zakresu zmian oraz formalnego wprowadzenia ich do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych pozostaje zawieszone na podstawie oświadczenia złożonego przez obligatariuszy do dnia 31 października 2025 r..

Dodatkowo należy zaznaczyć, że w ramach aneksu z grudnia 2024 r. przedłużającego datę spłaty obligacji o 3 lata, Emitent zobowiązał się do częściowej spłaty zadłużenia z tytułu obligacji przed dniem wykupu, w tym w kwocie 500 tys. EUR do końca roku 2025 oraz 720 tys. EUR do końca roku 2026. Spółka podjęła negocjacje zmierzające w tym kierunku, aby kolejny aneks zmieniający warunki emisji obligacji zakładał obniżenie pierwszej transzy wcześniejszej kwoty wykupu obligacji. Ryzyko braku możliwości spłaty powyższych kwot nie jest wysokie, ale należy je brać pod uwagę, w szczególności w scenariuszu, w którym zrealizują się ryzyka związane z realizacją strategii rozwoju biznesu w zakresie umożliwiającym zwiększenie przepływów finansowych z działalności operacyjnej. Spółka zależna PZN Sp. z o.o. jest stroną umowy o kredyt w rachunku bieżącym, która wygasa 14 grudnia 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe, co istotnie ogranicza ryzyko związane z jej przedłużeniem. Spółka przystąpiła do procesu odnowienia umowy na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych zostało opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 0 Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki.



5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Konflikt zbrojny w Ukrainie

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

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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

5.8. Zdarzenia po dacie bilansu

Podjęcie uchwały Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki

Zarząd spółki REINO Capital SA w dniu 6 sierpnia 2025 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8(1) Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

Uchwała zakłada podwyższenie kapitału o kwotę nie niższą niż 0,80 zł i nie wyższą niż 2 500 000 zł w drodze emisji nie mniej niż 1 i nie więcej niż 3 125 000 nowych akcji, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.



Zarząd Spółki ustalił cenę emisyjną akcji serii N na kwotę 1,60 zł za każdą akcję serii N.

Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na ustaloną przez Zarząd cenę emisyjną akcji serii N oraz na wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Umowy objęcia akcji serii N zostaną zawarte do dnia 30 września 2025 r.

Środki z emisji akcji serii N, realizowanej w ramach kapitału docelowego, zostaną przeznaczone na finansowanie rozwoju Grupy REINO, zgodnie z realizowaną strategią, finansowanie majątku obrotowego, a także inwestycje w wehikuly inwestycyjne związane w prowadzoną działalnością, w szczególności zapłatę drugiej raty ceny za spółkę luksemburską w ramach porozumienia z Grupą RF.



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki REINO Capital SA za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	8.1, 8.2, 8.3	4 194 904	3 697 640
Pozostałe przychody operacyjne		50 604	39 249
Amortyzacja		531 605	542 544
Zużycie materiałów i energii		29 112	27 127
Usługi obce		2 498 739	2 143 074
Podatki i opłaty		5 005	2 214
Wynagrodzenia		614 231	596 074
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		120 005	106 321
Pozostałe koszty		165 034	205 422
Zysk z działalności operacyjnej		281 779	114 113
Przychody finansowe	8.4	676 586	741 366
Koszty finansowe	8.4	1 140 821	1 094 427
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-182 456	-238 948
Podatek dochodowy	8.5	89 715	2 113
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		-272 170	-241 062
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		-272 170	-241 062
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		-272 170	-241 062
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) netto	-272 170	-241 062
Inne całkowite dochody netto, w tym:	0	0
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	0	0
Suma dochodów całkowitych za okres	-272 170	-241 062
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-272 170	-241 062



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywa trwałe		133 160 845	126 299 040	128 452 556
Wartość firmy		0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1	73 547	83 788	32 553
Prawo do użytkowania aktywów	7.2	3 160 607	3 707 823	4 274 843
Należności długoterminowe		381 741	384 005	386 917
Inwestycje długoterminowe w jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia	7.3	129 443 568	121 918 356	118 145 335
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki		25 903	25 903	4 892 937
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		0	0	603 323
Inne aktywa trwałe	7.4	75 478	179 165	116 648
Aktywa obrotowe		5 693 922	4 848 435	26 098 409
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7.5	3 237 395	2 942 194	1 660 123
Inwestycje krótkoterminowe	7.6	1 752 877	1 258 181	23 417 710
Środki pieniężne	7.7	297 833	341 246	651 355
Inne aktywa obrotowe	7.4	405 818	306 814	369 220
Aktywa Razem		138 854 768	131 147 474	154 550 965
Kapitał własny	7.8	117 949 346	109 532 884	133 846 630
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		117 949 346	109 532 884	133 846 630
Kapitał podstawowy		69 954 316	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		80 455 687	76 061 371	75 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe		-2 681 725	-2 581 725	2 000 000
Zyski zatrzymane		-29 778 933	-29 506 762	-7 774 741
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		20 905 422	21 614 590	20 704 336
Rezerwy na zobowiązania		563 820	301 989	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.5	391 704	301 989	0
Pozostałe rezerwy	7.9	172 116	0	0
Zobowiązania długoterminowe		14 161 950	17 952 126	3 317 461
Długoterminowe zobowiązania finansowe	7.10	11 832 824	15 130 983	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	7.2	2 329 125	2 821 142	3 317 461
Zobowiązania krótkoterminowe		6 179 653	3 360 476	17 386 874
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	7.10	3 054 168	0	15 289 540
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7.11	1 942 663	1 867 694	649 036
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7.12	160 055	313 200	253 910
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	7.2	1 022 767	1 082 582	1 099 142
Rozliczenia międzyokresowe		0	97 000	95 247
Pasywa Razem		138 854 768	131 147 474	154 550 965



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 506 762	109 532 884	0	109 532 884
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-272 170	-272 170	0	-272 170
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-272 170	-272 170	0	-272 170
Podwyższenie kapitału	4 394 316	-100 000	4 394 316	0	8 688 632	0	8 688 632
Zmiana kapitałów własnych w okresie	4 394 316	-100 000	4 394 316	-272 170	8 416 462	0	8 416 462
Stan na dzień 30.06.2025	69 954 316	-2 681 725	80 455 687	-29 778 932	117 949 346	0	117 949 346
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	0	75 061 371	-7 533 679	132 087 692	0	132 087 692
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-21 973 083	-21 973 083	0	-21 973 083
Inne całkowite dochody	0	-2 681 725	0	0	-2 681 725	0	-2 681 725
Całkowite dochody	0	-2 681 725	0	-21 973 083	-24 654 807	0	-24 654 807
Podwyższenie kapitału	1 000 000	100 000	1 000 000	0	2 100 000	0	2 100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	1 000 000	-2 581 725	1 000 000	-21 973 083	-22 554 807	0	-22 554 807
Stan na dzień 31.12.2024	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 506 762	109 532 884	0	109 532 884
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	0	75 061 371	-7 533 679	132 087 692	0	132 087 692
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-241 062	-241 062	0	-241 062
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-241 062	-241 062	0	-241 062
Podwyższenie kapitału		2 000 000			2 000 000	0	2 000 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	2 000 000	0	-241 062	1 758 938	0	1 758 938
Stan na dzień 30.06.2024	64 560 000	2 000 000	75 061 371	-7 774 741	133 846 630	0	133 846 630



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) netto	-272 170	-241 062
Korekty razem	663 494	1 289 319
Amortyzacja	531 605	542 544
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	55 684	373 727
Odsetki i udziały w zyskach	345 233	243 187
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	0	0
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	61 121	0
Zmiana stanu należności	-401 030	127 129
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	33 864	295 399
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-224 814	-292 667
Zmiana stanu rezerw	261 831	0
Środki pieniężne z działalności	391 324	1 048 257
Podatek dochodowy	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	391 324	1 048 257
Wpływy	2 525	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	2 525	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Wydatki	1 214 300	712 595
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	12 595
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	664 300	0
Udzielenie pożyczek	550 000	700 000
Aktywa finansowe we wspólnych przedsięwzięciach	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 211 775	-712 595
Wpływy	2 318 732	2 000 000
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	2 200 000	2 000 000
Kredyty i pożyczki	0	0
Inne wpływy finansowe	118 732	0
Wydatki	1 540 772	2 398 506
Splaty kredytów i pożyczek	0	848 379
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	511 736	488 033
Odsetki	1 029 036	1 062 094
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	777 960	-398 506
Przepływy pieniężne netto razem	-42 491	-62 844
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-43 413	-63 700
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-922	-855
Środki pieniężne na początek okresu	341 246	715 055
Środki pieniężne na koniec okresu	297 833	651 355



Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

6. Informacje ogólne

6.1. Informacje o spółce

Firma:	REINO Capital Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Państwo rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	Działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych (head offices).
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy , XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000251987
Numer statystyczny REGON:	20195815

Spółka nie posiada oddziałów.

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

Spółka REINO Capital SA została utworzona na czas nieoznaczony.

6.2. Skład organów Spółki

Skład organów spółki został opisany w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 1.2 Skład organów spółki.

6.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Struktura kapitału zakładowego i informacje dot. znaczących akcjonariuszy zostały opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 1.3 Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze.

6.4. Przedmiot działalności / Informacje o Spółce

Przedmiot działalności Spółki został opisany w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 1.4 Przedmiot działalności.

7. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2025	0	65 327	86 928	152 255
Zwiększenia, z tytułu:				
- nabycia środków trwałych	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	0	0
Wartość brutto na dzień 30.06.2025	0	65 327	86 928	152 255
Umorzenie na dzień 1.01.2025	0	55 251	13 217	68 467
Zwiększenia, z tytułu:				
- amortyzacji okresu	0	1 889	8 351	10 241
Zmniejszenia	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 30.06.2025	0	57 140	21 568	78 708
Wartość netto na dzień 1.01.2025	0	10 076	73 712	83 788
Wartość netto na dzień 30.06.2025	0	8 187	65 361	73 547



7.2. Prawo do użytkowania aktywów

Zgodnie z MSSF 16, Spółka ujmuje w bilansie aktywa z tytułu prawa do używania w odniesieniu do umów najmu biura oraz środków transportu. Na dzień rozpoczęcia umowy najmu Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do używania na poziomie wartości bieżącej przyszłych płatności z tytułu najmu, powiększonej o wszelkie koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy.

W przypadku najmu biura i samochodów, okres amortyzacji odpowiada okresowi najmu, chyba że Spółka ma prawo do przedłużenia umowy i zamierza z niego skorzystać. Koszty amortyzacji oraz odsetki od zobowiązań najmu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2024	4 557 110	288 380	4 845 490
Amortyzacja	926 587	132 801	1 059 388
Nowa umowa lub aneks	0	329	329
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
Wartość na dzień 31.12.2024	3 551 916	155 907	3 707 823
Amortyzacja	459 921	61 443	521 364
Nowa umowa lub aneks	0	0	0
Różnice kursowe	25 852	0	25 852
Wartość na dzień 30.06.2025	3 066 143	94 465	3 160 607
Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2024	4 667 049	271 084	4 938 133
Płatności	1 023 803	137 436	1 161 239
Nowa umowa lub aneks	0	8 011	8 011
Odsetki	-168 109	-19 023	-187 132
Różnice kursowe	68 312	0	68 312
Wartość na dzień 31.12.2024	3 743 043	160 682	3 903 724
Płatności	510 730	76 587	587 317
Nowa umowa lub aneks	0	0	0
Odsetki	-70 555	-5 025	-75 581
Różnice kursowe	40 096	0	40 096
Wartość na dzień 30.06.2025	3 262 773	89 119	3 351 892

7.3. Inwestycje długoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Udziały w REINO Partners Sp. z o.o.	94 031 728	94 031 728
Udziały w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	0	0
Udziały w REINO Co-Invest Sp. z o.o.	2 480 000	2 480 000
Udziały w Yatre Sp. z o.o.	1 235 200	1 235 200
Udziały w PZN Sp. z o.o.	7 252 932	0
Udziały w jednostkach zależnych	104 999 860	97 746 928
Udziały w REINO IO Co Invest LLP	2 389 606	2 389 606
Udziały w REINO RF Managment Sarl	25 903	25 903
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach pozostałych	2 415 509	2 415 509
Pożyczka udzielona REINO Co-Invest Sp. z o.o.	22 054 103	21 781 822
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	22 054 103	21 781 822
Pożyczki udzielone REINO RF Management Sarl	2 162 887	2 194 526
Odpis z tytułu utraty wartości	-2 162 887	-2 194 526
Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	0	0
Inwestycje długoterminowe netto	129 469 472	121 944 259

W trakcie 2024 roku podwyższono dotychczasowy kapitał zakładowy Spółki YATRE Sp. z o.o. z kwoty 200 000 zł do kwoty 410 000 zł poprzez emisję 4 200 nowych udziałów o wartości 50,00 zł. REINO Capital SA objęła te udziały w nowej wartości pokrywając je wkładem pieniężnym w kwocie 630 000,00 zł. Nadwyżka wpłat na udziały ponad ich wartość nominalną została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.



Pożyczka udzielona REINO Co-Invest Sp. z o.o. została przeklasyfikowana do części długoterminowej w związku z podpisanym aneksem wydłużającym termin spłaty do 23 grudnia 2027 r.

W 2024 roku Spółka dokonała odpisów 100% udziałów w spółkach REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. (17 922 658 zł) oraz REINO RF CEE Real Estate S.C.A. (2 681 725 zł) oraz odpisu 100% pożyczek udzielonych REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. (774 127 zł) oraz REINO RF Management Sarl (2 194 526 zł). Szerszy komentarz do zaistniałego zdarzenia znajduje się w Sprawozdaniu z działalności za rok 2024.

Na 30 czerwca 2025 r. wartość pożyczki udzielonej REINO RF Management Sarl oraz odpisu aktualizującego wyniosła 2 162 887 zł.

Struktura zapadalności udzielonych pożyczek długoterminowych

	Kapitał	Odsetki	Razem	%	Data umowy	Termin spłaty
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	19 247 966	2 806 137	22 054 103	4%	31.01.2022	23.12.2027
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	1 338 848	200 046	1 538 894	3%	30.04.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	453 891	67 138	521 029	3%	22.05.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	90 016	12 947	102 963	3%	10.07.2020	24.02.2030
Odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych REINO RF Management Sarl	-1 882 755	-280 132	-2 162 887			
	19 247 966	2 806 137	22 054 103			

Aktywa finansowe wyceniane według ceny nabycia

	30.06.2025	31.12.2024
Akcje/udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	104 999 860	97 746 928

W związku z istotnym udziałem aktywów finansowych w sumie bilansowej i wykazywaniu tej pozycji według ceny nabycia, na potrzeby sporządzenia sprawozdania na koniec 2024 r. przeprowadzono test na utratę wartości aktywów w odniesieniu do udziałów REINO Partners Sp. z o.o., których wycena według wartości godziwej udziałów wniesionych do Spółki w formie aportu wynosi 94 mln zł. Szczegółowy opis testu i założeń do testu został zamieszczony w nocy 4.3 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

Przegląd przyjętych założeń biznesowych oraz porównanie planowanych i osiągniętych wyników w okresie I półrocza 2025 prowadzi do wniosku, że brak jest podstaw do stwierdzenia utraty wartości udziałów REINO Partners w okresie I półrocza. Kolejny test na utratę wartości aktywów zostanie przeprowadzony na potrzeby sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025.

20 maja 2025 r. została zawarta umowa nabycia 100% udziałów spółki PZN Sp. z o.o.. Większość udziałów (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję, tj. łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 6 588 632,00 zł. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę, łącznie 664 300 zł. W rezultacie cena nabycia wyniosła 7 252 932 zł.

7.4. Inne aktywa

	30.06.2025	31.12.2024
Składki członkowskie	75 478	96 063
Inne	0	83 102
Inne aktywa długoterminowe	75 478	179 165
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	0	0
Najem biura	113 023	109 924
Licencje i oprogramowanie	235 750	102 286
Ubezpieczenia	46 842	63 805
Składki członkowskie	0	0
Inne	10 203	30 799
Inne aktywa krótkoterminowe	405 818	306 814
Razem	481 297	485 979



7.5. Należności krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu podatków cel i ubezpieczeń społecznych brutto	39 599	35 867
Należności handlowe	1 602 188	2 263 672
Należności pozostałe	1 595 607	642 656
Suma	3 237 395	2 942 194

Wzrost salda pozostałych należności na 30 czerwca 2025 r. spowodowany jest zapłatą zaliczki na poczet objęcia udziałów w spółce REINO RF Management Sarl (250 000 EUR), zgodnie z ugodą zawartą z Grupą RF Corval, co zostało szerzej opisane w nocie 5.5 Sprawy sądowe.

Na 30 czerwca 2025 r. nie wystąpiły żadne wątpliwości co do odzyskania wszystkich zaprezentowanych sald należności handlowych. W związku z tym Spółka nie utworzyła odpisów.

7.6. Inwestycje krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone REINO Partners Sp. z o.o.	1 647 299	1 204 219
Pożyczki udzielone REINO Co-Invest Sp. z o.o.	105 578	51 710
Pożyczka udzielona Yatre Sp. z o.o.	0	2 252
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	835 248	774 127
Odpis z tytułu utraty wartości	-835 248	-774 127
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	1 752 877	1 258 181

Struktura zapadalności udzielonych pożyczek krótkoterminowych

	Kapitał	Odsetki	Razem	%	Data umowy	Termin spłaty
REINO Partners Sp. z o.o.	1 000 000	233 876	1 233 876	6%	12.03.2021	30.12.2025
REINO Partners Sp. z o.o.	400 000	13 422	413 422	8%	30.01.2025	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50 000	3 667	53 667	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50 000	1 911	51 911	8%	09.01.2025	31.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	200 000	47 485	247 485	6%	25.09.2020	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	11 027	61 027	6%	26.02.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	25 000	5 018	30 018	6%	26.08.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	9 416	59 416	6%	17.12.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	8 649	58 649	6%	06.05.2022	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	7 479	57 479	6%	04.10.2022	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	6 279	56 279	6%	27.02.2023	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	4 767	54 767	6%	30.08.2023	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	3 773	53 773	6%	29.12.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	2 770	52 770	6%	29.04.2024	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	2 685	52 685	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	899	50 899	8%	09.01.2025	31.12.2025
Odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	-725 000	-110 248	-835 248			
	1 500 000	252 877	1 752 877			

7.7. Środki pieniężne

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	297 833	341 246
- środki pieniężne na rachunkach VAT	0	0
Razem środki pieniężne	297 833	341 246



7.8. Kapitał własny

Na kapitał zakładowy jednostki dominującej składa się z 87 442 895 akcji o wartości nominalnej 0,80 zł serii od A do M. Zmiany struktury w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 r. zostały opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 0 Kapitał własny.

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Nominalna wartość emisji	Pokrycie kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,8	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,8	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,8	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,8	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,8	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,8	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,8	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,8	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,8	3 962 466	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,8	20 615 094	aport	31.12.2021
Seria K	zwykłe	brak	1 250 000	0,8	1 000 000	gotówka	02.12.2024
Seria L	zwykłe	brak	1 375 000	0,8	1 100 000	gotówka	07.06.2025
Seria M	zwykłe	brak	4 117 895	0,8	3 294 316	aport	07.06.2025
Razem			87 442 895		69 954 316		

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Podstawowy zysk na jedną akcję obliczony został poprzez podzielenie zysku netto przez liczbę akcji.

7.9. Pozostałe rezerwy

	30.06.2025	31.12.2024
Rezerwy na badanie bilansu	82 000	97 000
Rezerwy na doradztwo prawne	90 116	0
Razem	172 116	97 000

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

7.10. Zobowiązania finansowe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14 886 992	15 130 983
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	0
Razem	14 886 992	15 130 983

Obligacje

W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję 3 540 obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o wartości nominalnej 1 000 EUR, przy czym cena emisyjna wyniosła 990 EUR. Pozyskane w ten sposób środki, o łącznej wartości 3 540 000 EUR, zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy.

20 grudnia 2024 r. Spółka podpisała z obligatariuszami porozumienie, na mocy którego zmianie uległy warunki emisji obligacji, tj. dzień wykupu został przesunięty na 23 grudnia 2027 r., a stałe oprocentowanie zostało ustalone na 12,75% w skali roku. Jednocześnie dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartości bilansową udziałów tej spółki, co skutkowało utratą wartości



bilansowej tych udziałów, stanowiących, zgodnie z warunkami emisji, zabezpieczenie obligacji i wpływa istotnie na wyniki finansowe Emitenta, oraz jako naruszenie warunków emisji obligacji, uprawnia obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy. Ustalono proponowany zakres zmian w treści Warunków Emisji, z intencją ich sfinalizowania w najbliższym czasie. Zmiany uwzględniają m.in. odstąpienie od egzekwowania wcześniejszego wykupu obligacji w związku z utratą wartości udziałów REINO Dywidenda Plus.

W związku z trwającymi negocjacjami, Spółka uzyskała od obligatariuszy zapewnienie, iż do czasu zakończenia negocjacji dotyczących szczegółowych warunków i zakresu zmian oraz formalnego wprowadzenia ich do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych pozostaje zawieszona na podstawie oświadczenia złożonego przez obligatariuszy do dnia 31 października 2025 r.

7.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30.06.2025	31.12.2024
Usługi prawne	1 265 222	1 346 406
Usługi doradcze	53 554	179 224
Najem nieruchomości	280 979	139 868
Licencje i oprogramowanie	154 623	0
Inne	188 285	202 197
Razem	1 942 663	1 867 694

7.12. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania publiczno-prawne	156 792	310 785
Pozostałe	3 263	2 414
Razem	160 055	313 200

7.13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Spółka dokonuje wyceny w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości godziwej, która klasyfikuje dane wejściowe użyte w technikach wyceny do następujących poziomów:

Poziom 1: Ceny notowane na aktywnych rynkach dla identycznych instrumentów finansowych.

Poziom 2: Dane wejściowe inne niż ceny notowane, które można obserwować bezpośrednio lub pośrednio.

Poziom 3: Dane wejściowe, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania rynkowych danych, ale na wewnętrznych szacunkach.

Metody wyceny

Instrumenty finansowe, takie jak środki pieniężne, należności handlowe oraz zobowiązania handlowe, są ujmowane według wartości godziwej, która odpowiada ich wartości nominalnej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.

Dla pozostałych instrumentów finansowych Spółka stosuje metody wyceny oparte na technikach wewnętrznych, takich jak modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które bazują na założeniach dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych, ryzyka kredytowego, stóp procentowych oraz innych istotnych czynników rynkowych. Dane wejściowe używane do wyceny są szacowane przez Zarząd na podstawie dostępnych informacji oraz przewidywań dotyczących przyszłych warunków rynkowych.



	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
30.06.2025				
Udziały lub akcje			25 903	25 903
Udzielone pożyczki			23 806 979	23 806 979
Należności handlowe			1 602 188	1 602 188
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			297 833	297 833
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			0	0
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			14 886 992	14 886 992
Kredyty i pożyczki			0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			1 889 109	1 889 109
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2024				
Udziały lub akcje			25 903	25 903
Udzielone pożyczki			23 040 003	23 040 003
Należności handlowe			2 263 672	2 263 672
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			341 246	341 246
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			0	0
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki			0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			1 688 471	1 688 471

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównawczym, w Spółce nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

W raportowanym okresie roku nie miały miejsca zmiany metod ustalania wartości godziwej.

W raportowanym okresie Spółka nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

Tabela poniżej przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych poszczególnych klas instrumentów finansowych:

	30.06.2025 Wartość księgowa	30.06.2025 Wartość godziwa	31.12.2024 Wartość księgowa	31.12.2024 Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	25 903	25 903	25 903	25 903
Udzielone pożyczki	23 806 979	23 806 979	23 040 003	23 040 003
Należności handlowe	1 602 188	1 602 188	2 263 672	2 263 672
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	297 833	297 833	341 246	341 246
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 886 992	14 886 992	15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 889 109	1 889 109	1 688 471	1 688 471

8. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

8.1. Przychody z umów z klientami

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	4 194 904	3 697 640
Pozostałe przychody operacyjne	50 604	39 249
Przychody finansowe	676 586	741 366
Suma przychodów ogółem	4 922 095	4 478 255



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

Należności z tytułu umów z klientami rozpoznawane są w momencie, gdy Spółka 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).

8.2. Segmenty operacyjne

Podstawą wyodrębnienia segmentów operacyjnych w spółce REINO Capital jest rodzaj prowadzonej działalności. Na tej podstawie wyodrębniono jeden segment operacyjny:

Działalność koinwestycyjna – zakres działalności obejmujący REINO Capital, a zatem podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej. Spółka dominująca pełni rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w tym poprzez spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO IO Co Invest LLP i REINO Co-Invest Sp. z o.o. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

Zarząd Spółki zidentyfikował segment operacyjny na podstawie informacji pochodzącej z tej sprawozdawczości finansowej, wykorzystywanej przy podejmowaniu decyzji strategicznych w Spółce. Pozostała działalność (usługi świadczone w ramach centrum usług wspólnych czy usługi podnajmu), nie spełniają kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne” skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny.

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych w Spółce analizowaną przez Zarząd jest zysk/strata przed opodatkowaniem segmentu ustalony/a według zasad MSR/MSSF. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi są wyceniane w sposób spójny ze sposobem zastosowanym w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż między segmentami realizowana jest na warunkach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki do oceny wyników działalności poszczególnych segmentów, przychód oraz marża są rozpoznawane w wyniku segmentu w momencie dokonanej sprzedaży poza segment. W wyniku finansowym poszczególnych segmentów nie są zawarte przychody i koszty finansowe.

	Działalność koinwestycyjna	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01.2025 - 30.06.2025			
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	4 245 509	4 245 509
Koszty działalności operacyjnej	0	3 963 730	3 963 730
Amortyzacja	0	531 605	531 605
Zużycie materiałów i energii	0	29 112	29 112
Usługi obce	0	2 498 739	2 498 739
Podatki	0	5 005	5 005
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	0	734 235	734 235
Pozostałe koszty rodzajowe	0	165 034	165 034
Wynik brutto segmentu	0	281 779	281 779
Przychody z tytułu odsetek	381 747	294 839	676 586
Koszty z tytułu odsetek	1 021 820	0	1 021 820
Udział w zysku	0	0	0
Przychody podatkowe	0	4 401 479	4 401 479
Koszty podatkowe	0	4 668 415	4 668 415
30.06.2025			
Suma aktywów	26 899 517	111 955 251	138 854 768
Suma zobowiązań	14 886 992	6 018 430	20 905 422



	Działalność koinwestycyjna	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01.2024 - 30.06.2024			
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	3 736 889	3 736 889
Koszty działalności operacyjnej	0	3 622 776	3 622 776
Amortyzacja	0	542 544	542 544
Zużycie materiałów i energii	0	27 127	27 127
Usługi obce	0	2 143 074	2 143 074
Podatki	0	2 214	2 214
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	0	702 394	702 394
Pozostałe koszty rodzajowe	0	205 422	205 422
Wynik brutto segmentu	0	114 113	114 113
Przychody z tytułu odsetek	436 037	270 326	706 363
Koszty z tytułu odsetek	1 029 696	0	1 029 696
Udział w zysku	0	0	0
Przychody podatkowe	0	4 007 165	4 007 165
Koszty podatkowe	763 904	3 785 150	4 549 054
30.06.2024			
Suma aktywów	49 980 835	104 570 129	154 550 964
Suma zobowiązań	15 289 540	5 319 548	20 609 088

*Żadna z działalności wykazywanych w kolumnie „Pozostała działalność w tym najem” nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny

8.3. Działalność zaniechana

W raportowanym okresie spółka kontynuowała wszystkie dotychczasowe obszary operacyjne zgodnie z przyjętym zakresem działalności i nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

8.4. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Dywidendy i udziały w zyskach	0	35 003
Odsetki	676 586	706 363
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0
Inne, w tym różnice kursowe	0	0
Przychody finansowe	676 586	741 366
Odsetki	1 021 820	1 029 696
Strata ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	61 121	0
Inne	57 881	64 730
Koszty finansowe	1 140 821	1 094 427



8.5. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	30.06.2025	30.06.2024
Wycena pozycji walutowych	1 466 361	0
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	0
Odsetki naliczone od obligacji	153 326	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	404 114	107 591
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	172 116	0
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	0	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	3 351 892	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	5 547 809	107 591
Pozostałe rezerwy	0	73 000
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	0
Odsetki naliczone od obligacji	0	174 200
Wycena pozycji walutowych	0	1 351 216
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	0	8 449 618
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 416 604
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	14 464 638
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 054 084	1 322 260

	30.06.2025	30.06.2024
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	3 183 009	0
Wycena pozycji walutowych 19%	1 265 791	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	3 160 607	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	7 609 407	0
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	2 697 707
Wycena pozycji walutowych	0	1 015 633
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 274 843
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	7 988 183
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 445 787	718 936

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	30.06.2025	30.06.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 054 084	1 322 260
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-1 445 787	-718 936
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-391 704	603 323

Bieżący podatek dochodowy

	30.06.2025	30.06.2024
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-194 000	-90 000
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	50 935	-463 014
Podatek 19%	0	0
Podatek 9%	0	0
Łącznie podatek bieżący	0	0

9. Pozostałe noty objaśniające

9.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W I półroczu 2025 r. Spółka przeprowadziła emisję akcji serii L i M, co zostało szerzej opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 0 Kapitał własny.

W I półroczu 2025 r. Spółka nie dokonała emisji ani wykupu obligacji.



9.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
30.06.2025				
REINO Partners Sp. z o.o.	2 196 735	0	54 025	2 812 108
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	35 121	0	0	9 840
Yatre Sp. z o.o.	1 776 918	0	0	351 325
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	405 747	0	0	22 169 521
PZN sp. z o.o.	0	0	0	0
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	331 879	0	910	5 060
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	495	0
Razem	4 782 400	0	55 430	25 355 234
30.06.2024				
REINO Partners Sp. z o.o.	2 512 714	0	67 508	1 747 086
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	41 721	0	0	708 434
Yatre Sp. z o.o.	961 830	0	0	860 152
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	412 779	0	0	21 597 040
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	335 840	0	0	199 387
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	12 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	509	0
Razem	4 300 884	0	68 017	25 119 479

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

Jednostkami powiązanymi osobowo poprzez kluczowy personel kierowniczy Spółki są jednoosobowe działalności gospodarcze.

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2025 - 30.06.2025	0	228 000	24 600	48 740
1.01.2024 - 30.06.2024	0	228 000	24 600	62 237

9.3. Zobowiązania warunkowe

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą Emitent dokonał inwestycji w portfel aktywów oraz cesję wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5 310 000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji.

W dniu 20 grudnia 2024 Zarząd podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji. Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega przede wszystkim na wydłużeniu terminu wykupu obligacji z 23 grudnia 2024 r. na 23 grudnia 2027 r. Jednocześnie dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

9.4. Sprawy sądowe

Sprawy sądowe, w których spółka jest stroną, zostały opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 5.5 Sprawy sądowe.



9.5. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności zostały opisane w części *Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*, nota 5.7 Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności.

Warszawa, dnia 25 września 2025 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Aleksandra Kondys

dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym