



Raport śródroczny

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej i REINO Capital S.A.



Za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.



Spis treści

1.	Podstawowe informacje o REINO Capital SA.....	4
2.	Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej.....	4
3.	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	5
4.	Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A.	6
5.	Wybrane dane finansowe.....	7
6.	Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu	8
7.	Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze	16
8.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy.....	18
9.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres	22
10.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	23
11.	Wydarzenia po dacie bilansowej	23
12.	Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej	24
13.	Informacja o liczbie posiadanych akcji przez osoby zarządzające lub nadzorujące	25
14.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy..	26
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi	29
16.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych o istotnej wartości.....	29
17.	Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	30
18.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	32

**Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA
za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.**



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1.01.2025-30.06.2025 zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie).

Na podstawie §63 ust. 3 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej) o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia



1. Podstawowe informacje o REINO Capital SA

Firma : **REINO Capital Spółka Akcyjna**

Siedziba : 00-645 Warszawa ul. Waryńskiego 3A

Telefon : (022) 273 97 50

NIP : 8951853338

REGON : 020195815

Strona internetowa: www.reinocapital.pl

Czas trwania jednostki: nieograniczony

PKD : 64.20.Z

Spółka nie posiada oddziałów.

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

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

2. Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej

Zarząd Spółki

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za pierwsze półrocze 2025 r. wchodził 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 sporządzenia raportu rocznego za rok 2025 wchodzi

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.

Komitetu Audytu działa w następującym składzie:

Andrzej Kowal	Przewodniczący Komitetu Audytu
Małgorzata Kosińska	Członek Komitetu Audytu
Kamil Majewski	Członek Komitetu Audytu



3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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



4. Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A.

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%

W raportowanym okresie skład Grupy powiększył się o spółkę zależną PZN Sp. z o.o. w wyniku zawarcia transakcji nabycia w dniu 20 maja 2025 r. przez REINO Capital S.A. 5 112 udziałów tej spółki. stanowiących 100% w jej kapitale zakładowym.

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%

* 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.

** Zgodnie z umową spółki decyzje zapadają za zgodą wszystkich współników, 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.



5. 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



6. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu

Pierwsze półrocze 2025 roku było dla Grupy Kapitałowej okresem finalizacji ważnych etapów w realizacji strategii Grupy związanych z jej rozbudową i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości.

W maju Grupa, poprzez nabycie 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o., specjalizującej się w technicznej obsłudze nieruchomości (facility management), istotnie wzmocniła swoje kompetencje oraz możliwości realizacyjne w tym obszarze.

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 spodziewanym poziomie nie niższym niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa). Jednocześnie Grupa uzyskuje 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.

Wartość zarządzanych aktywów wynosi obecnie około 575 mln EUR. Umożliwia to Grupie generowanie stabilnych i powtarzalnych przychodów zarówno z zarządzania aktywami nieruchomościowymi (asset management), jak i z obsługi technicznej budynków (facility management), a także realizację kolejnych projektów i przygotowywanie nowych przedsięwzięć. Wśród planowanych inicjatyw znajduje się projekt wejścia Grupy Kapitałowej na rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe utworzenie platformy inwestycyjnej oraz świadczenie na jej rzecz usług zarządzania.

Grupa REINO rozszerzyła zakres działalności o development management, pozyskując pierwszy kontrakt na zarządzanie przedsięwzięciem deweloperskim na rynku magazynowym podpisany przez REINO IO Logistics. Projekt zakłada wykorzystanie potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim. W ramach realizacji przedsięwzięcia powstanie budynek magazynowy o łącznej powierzchni najmu (Gross Leasable Area, GLA) przekraczającej 27,5 tys. m². Po zakończeniu projektu deweloperskiego nowo wybudowany budynek magazynowy wejdzie w zakres portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics na podstawie umowy o asset management.

Jest to kolejny, istotny etap realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy REINO, polegającej na budowaniu kompetencji i doświadczeń, co pozwala na kompleksową obsługę inwestorów i partnerów biznesowych, a w wymiarze finansowym – konsolidowanie wynagrodzeń za usługi zarządzania we wszystkich kluczowych obszarach biznesu.

Ponadto Grupa koncentruje się na rozwoju skali działalności w obszarze zarządzania aktywami (asset management), w szczególności poprzez realizację kolejnych projektów inwestycyjnych (investment pipeline), umacnianie relacji z dotychczasowymi partnerami biznesowymi oraz pozyskiwanie nowych partnerów — zarówno jako nabywców aktywów wchodzących w skład investment pipeline, jak i podmiotów zainteresowanych usługami zarządzania aktywami dla istniejących portfeli.

Grupa Kapitałowa systematycznie rozwija kompetencje, prowadzi prace nad projektami oraz utrzymuje bieżące kontakty z wyselekcjonowanym gronem inwestorów. W opinii Zarządu, zachowanie gotowości operacyjnej i inwestycyjnej będzie miało kluczowe znaczenie w momencie zmiany nastrojów rynkowych i odblokowania decyzji inwestycyjnych.

Dla Grupy Kapitałowej konsekwentnie budującej swoją pozycję lokalnego partnera pierwszego wyboru dla zagranicznych partnerów biznesowych taka gotowość, w połączeniu z utrzymywaniem kontaktów biznesowych,

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

będzie decydująca dla zdyskontowania osiągniętej pozycji rynkowej. Związane z takimi działaniami koszty stanowią, póki co, formę inwestycji w przyszły rozwój biznesu Grupy Kapitałowej i osiągnięcie kolejnego skokowego wzrostu wartości aktywów pod zarządem.

Po długim czasie i szeregu działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, doszło do zawarcia porozumienia z Grupą RF w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy.

Ugoda kończy wszelkie spory we wszystkich jurysdykcjach i stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy.

Elementem porozumienia jest plan dotyczący współpracy tych podmiotów. Grupa Kapitałowa REINO i Grupa RF w podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, a także Polskę jako odpowiednie miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych w sferze nieruchomości. W tym kontekście Grupa RF widzi siebie jako inwestora, tak samodzielnie jak z udziałem innych inwestorów, z którymi Grupa RF koinwestuje na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z usługami investment management oraz asset management. Realizacja i rozliczanie wyników wspólnego przedsięwzięcia ma następować w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzonej według prawa polskiego.

Dla Grupy REINO oznacza to perspektywę pozyskania kolejnego obszaru zleceń z zakresu świadczonych usług.

Struktura przychodów ze sprzedaży

	Działalność koinwestycyj- na	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2025 - 30.06.2025					
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	4 915 677	14 219 743	2 450 310	21 585 730
Udział w ogóle przychodów		23%	66%	11%	
1.01.2024 - 30.06.2024					
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	5 380 490	9 497 019	212 818	15 090 327
Udział w ogóle przychodów		36%	63%	1%	
Zmiana r/r		-9	50%	1051%	43%

Wyniki I półrocza 2025 roku potwierdzają utrzymujący się trend rozwoju skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością przychodów z usług świadczonych przez Grupę. W analizowanym okresie Grupa osiągnęła przychody na poziomie 21,6 mln zł, w porównaniu do 15,1 mln zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. Częściowo wzrost ten wynika z konsolidacji przychodów spółki PZN, która została włączona do Grupy w maju 2025 roku.

Zmiana struktury przychodów jest również zauważalna – przychody z działalności facility management stanowią obecnie 66% przychodów Grupy.

W efekcie zmniejszył się udział przychodów z asset management – z 36% do 23% przychodów całkowitych. W tym segmencie odnotowano również spadek przychodów o 9% rok do roku, wynikający z niższej wartości wycen zarządzanych portfeli, od których uzależnione jest wynagrodzenie.

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



Struktura kosztów

	1.01.2025 - 30.06.2025 dane skonsolidowane	1.01.2025 - 30.06.2025 dane jednostkowe	1.01.2024 - 30.06.2024 dane skonsolidowane	1.01.2024 - 30.06.2024 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	21 234 297	3 963 730	14 694 922	3 622 776
Amortyzacja	780 362	531 605	641 671	542 544
Zużycie materiałów i energii	1 264 231	29 112	695 283	27 127
Usługi obce	12 209 507	2 498 739	8 626 045	2 143 074
Podatki i opłaty	75 786	5 005	13 611	2 214
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	6 400 937	734 235	4 276 269	702 394
Pozostałe koszty	503 474	165 034	442 043	205 422

Wysoki wzrost skonsolidowanych kosztów działalności operacyjnej jest przede wszystkim związany z:

- rozwojem działalności poprzez inwestycję w nabycie spółki PZN – integracja spółki zależnej z pozostałymi jednostkami Grupy – w szczególności YATRE wpływa istotnie zarówno na poziom przychodów, jak i kosztów. Ponadto, działalność ta podlega stałemu rozwojowi co pociąga za sobą rozbudowę zespołu oraz infrastruktury koniecznej do świadczenia usług.
- ponoszeniem wysokich kosztów usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją działań zmierzających do rozliczenia spraw związanych z zakończeniem sporów z RF CorVal oraz ich obsługą w różnych jurysdykcjach. Należy przy tym zaznaczyć, że w związku z zawarciem porozumienia w tej sprawie w kolejnych miesiącach koszty te zostaną istotnie ograniczone.
- dalszą rozbudową zespołu na potrzeby wzrostu skali działalności, szczególnie w ramach działalności facility management, a także nowym obszarze, jakim jest development management, jak i gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów w obszarze asset management oraz działań inwestycyjnych,.
- wysokimi kosztami obsługi finansowania zewnętrznego w formie obligacji.

Na poziomie wyniku operacyjnego Grupa osiągnęła zysk w wysokości 351 tys. zł. Wysokie koszty finansowe obciążyły wynik finansowy, w efekcie czego Grupa zakończyła okres sprawozdawczy stratą netto w wysokości 337 tys. zł, wobec straty na poziomie 366 tys. zł odnotowanej w analogicznym okresie roku poprzedniego. Strata netto przypadająca na jednostkę dominującą wyniosła 272 tys. zł.

Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 30.06.2025	Stan na 30.06.2024
Aktywa trwałe	42 215 359	55 221 408
Wartość firmy	6 591 200	6 914 666
Inwestycje długoterminowe	26 425 308	42 424 642
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 016 629	825 546
Aktywa obrotowe	16 669 556	8 009 620
W tym środki pieniężne	2 654 562	2 696 667
Aktywa Razem	58 884 914	63 231 028
Kapitał własny	24 014 789	40 801 624
Kapitał podstawowy	69 954 316	64 560 000
Zobowiązania	34 870 125	22 429 404
Zobowiązania długoterminowe	15 769 372	3 357 935
Zobowiązania krótkoterminowe	18 012 443	19 071 469
Kapitał i zobowiązania razem	58 884 914	63 231 028

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 30.06.2025	Stan na 30.06.2024
Aktywa trwałe	133 160 845	128 452 556
Inwestycje długoterminowe	129 469 472	123 038 272
Aktywa obrotowe	5 693 922	26 098 409
Aktywa Razem	138 854 768	154 550 965
Kapitał własny	117 949 346	133 846 630
Kapitał podstawowy	69 954 316	64 560 000
Kapitały zapasowy	80 455 687	75 061 371
Zobowiązania długoterminowe	14 161 950	3 317 461
Zobowiązania krótkoterminowe	6 179 653	17 386 874
Kapitał i zobowiązania razem	138 854 768	154 550 965

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 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 przysługujących obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji.

Zmiana warunków emisji obligacji serii A, wprowadzona Aneks nr 2 zawartym w dniu 20 grudnia 2024 r. polega przede wszystkim na wydłużeniu terminu wykupu obligacji z 23 grudnia 2024 r. na 23 grudnia 2027 r.

Ustanowiono również nowe zabezpieczenia, 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 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 Sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego 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.

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 16 055 000 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



Inwestycje rzeczowe Spółki i Grupy

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport ani Spółka dominująca, ani spółki Grupy Kapitałowej nie prowadziły inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne, poza zakupem niezbędnego wyposażenia biurowego i środków transportu (leasing).

Inwestycje w nieruchomości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa wykazała inwestycje w nieruchomości obejmujące dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m², stanowiące własność spółki zależnej PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej, w wartości godziwej 1 158 tys. zł.

Instrumenty finansowe

Instrumenty kapitałowe

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w we wspólne przedsięwzięcia oraz pozostałe w kwocie 26 425 tys. zł (25 613 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.).

Istotny spadek tej pozycji wynika z odpisania wartości udziałów w podmiotach wchodzących w skład struktury inwestycyjnej tworzonej w RF CorVal (REINO RF CEE Real Estate oraz REINO RF Management Sarl).

W dniu 31 grudnia 2024 roku podwyższono kapitał spółki zależnej YATRE Sp. z o.o. Kapitał został podwyższony z kwoty 200 000 do kwoty 410 000 zł przez emisję 4 200 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 210 000 tys. zł. Udziały zostały objęte przez jedynego wspólnika REINO Capital. Podwyższony kapitał został pokryty w całości wkładami pieniężnymi w kwocie 630 000 zł. Nadwyżka wpłat na udziały ponad ich wartość nominalną w kwocie 420 000 została przekazana na kapitał zapasowy. Rejestracja podwyższenia kapitału miała miejsce 24 stycznia 2025 r.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazano wartość firmy powstałą wskutek nabycia udziałów spółki PZN Sp. z o.o. w 2025 r. na różnicy pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów netto w kwocie 6 591 200 zł.

Umowy nabycia 100 % udziałów. zostały zawarte 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.

Obligacje

23 grudnia 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie emisji obligacji i dokonano przydziału 3.540 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 990,00 EUR. Termin wykupu obligacji to 23 grudnia 2027 r.

Obligacje obecnie są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 12,75%.

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 PLN.

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



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 PLN.

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

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.

Udziały w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, wspólnych przedsięwzięciach oraz pozostałych jednostkach

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.		
REINO Partners Sp. z o.o.	2 574	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	17 150	100%
REINO RF Managment Sarl	6 000	10%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
YATRE Sp. z o.o.	4 000	100%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%
PZN Sp. z o.o.	5 112	100%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca Sarl	1	0%
Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.		
Polacca Sarl	235 629	4%
Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.		
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	100	100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	150	100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	50	100%

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Pożyczki udzielone i otrzymane

Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners	PLN	1 000 000	6%	12.03.2021	30.12.2030
REINO Partners	PLN	400 000	8%	30.01.2025	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	4 525 794,03	4%	31.01.2022	23.12.2030
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	9.01.2025	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.06.2025	31.12.2026
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	200 000	6%	25.09.2020	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	26.02.2021	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	25 000	6%	26.08.2021	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	17.12.2021	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	06.05.2022	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	04.10.2022	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	27.02.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	30.08.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	29.12.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	6%	29.04.2024	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	50 000	8%	9.01.2025	31.12.2025
REINO RF Management S a r l**	EUR	320 000	3%	04.05.2020	24.02.2030
REINO RF Management S a r l**	EUR	108 485	3%	22.05.2020	24.02.2030
REINO RF Management S a r l**	EUR	21 515	3%	10.07.2020	24.02.2030

* pożyczki udzielone do REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. – odpisane jako nieodzyskiwalne

** pożyczki udzielone do REINO RF Management Sarl – odpisane jako nieodzyskiwalne

Pożyczki udzielone przez REINO Partners Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	5 000	6%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	320 000	6%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	361 000	6%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	150 000	6%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	416 319	6%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	355 000	6%	29.01.2021	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	337 681,10	8%	2.01.2025	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	470 000	8%	30.01.2025	30.12.2030

Pożyczki udzielone przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	PLN	35 000	4%	17.02.2021	30.12.2025
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	PLN	10 000	4%	02.06.2021	30.12.2025

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



Pożyczki udzielone przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca Sarl	EUR	1 685 195, 20 EUR	4%	13.05.2022	23.12.2051

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

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

Podstawowe wskaźniki finansowe Grupy i Spółki dominującej

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2025 – 30.06.2025 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2024 – 30.06.2024) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30.06.2025.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

Wskaźniki	30.06.2025	30.06.2024
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,93	0,42
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,86	0,40
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,15	0,14

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy

– pozostałe aktywa) /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki płynności jednostki dominującej

Wskaźniki	30.06.2025	30.06.2024
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,92	1,50
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,86	1,48
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,05	0,04

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /(zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy

– pozostałe aktywa) /(zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)



7. Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze

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 i 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 okres 1 stycznia – 30 czerwca 2025 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



	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



8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy

Pierwsza połowa roku 2025 roku była dla Grupy Kapitałowej okresem dalszej realizacji celów strategicznych Grupy i kluczowych wydarzeń w tym zakresie:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, czego efektem jest zarówno wzrost wartości przychodów z tej linii biznesowej, jak i realizowanie transakcji przejęcia Spółki PZN, świadczącej usługi w tym obszarze.
- intensywnych prac przygotowawczych związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek należących do spółki inwestora platformy logistycznej, poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management), zwieńczonych zawarciem pierwszej umowy na prowadzenie tego typu projektu
- realizowania działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, w szczególności w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy, zakończonych osiągnięciem porozumienia.

Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w okresie I półrocza 2025 roku:

Podjęcie przez podmioty z Grupy RF CorVal działań skutkujących utratą wartości inwestycji Emitenta w spółki funduszu REINO RF CEE Real Estate

20 stycznia 2025 roku Zarząd REINO Capital S.A. otrzymał potwierdzoną informację o dokonaniu przez likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. („Fundusz”) 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.

Zgodnie z obowiązkami likwidatora wynikającymi z obowiązujących przepisów, standardów rynkowych dotyczących deinwestycji w strukturach funduszowych oraz brzmienia uchwały wspólników o otwarciu likwidacji Funduszu podjętej dnia 30 grudnia 2024 roku, aktywa Funduszu powinny zostać przez likwidatora wycenione, a następnie zbyte na warunkach najkorzystniejszych do uzyskania na rynku, po wcześniej przeprowadzonym procesie sprzedaży. Wbrew tym zasadom 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, 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. W całości spisano również pożyczki udzielone spółce będącej komplementariuszem funduszu luksemburskiego. Wartość odpisów aktualizujących o wyniosła łącznie ok. 22,5 mln zł, z czego ok. 9 mln zł obniżyło skonsolidowany wynik Grupy w wyniku uwzględnienia odpisu wartości firmy oraz udzielonych pożyczek. Oba te fakty znalazły swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.



Utrata wartości aktywów nie miała charakteru gotówkowego i nie wpłynęła na płynność Spółki i Grupy.

Udziały w spółce zależnej posiadające udziały w Funduszu stanowiły zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę dominującą. Konieczność dokonania odpisów księgowych aktualizujących wartość tego przedmiotu zabezpieczenia stanowi naruszenie warunków emisji i może być podstawą do postawienia obligacji w stan natychmiastowej wymagalności. Zarząd podjął niezbędne działania w celu ustanowienia innych zabezpieczeń obligacji w uzgodnieniu z obligatariuszami.

Porozumienie z Grupą RF Corval w sprawie zakończenia sporów oraz dalszej współpracy

W dniu 5 maja 2025 roku Zarząd REINO Capital S.A. z poinformował, że w wyniku rozmów prowadzonych z Grupą RF Corval informuje o zawarciu porozumienia z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

Uгода została zawarta na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy.

W ramach ugody Emitent 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.

Poprzez wykupioną spółkę luksemburską Emitent 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.

Grupa REINO i Grupa RF w bardzo podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, w odniesieniu do klas aktywów oraz strategii i parametrów inwestycyjnych, a także Polskę jako miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych.

W tym kontekście Grupa RF może zarówno realizować pojedyncze projekty, jak i inwestować w aktywa, które mogą być załącznikiem większych portfeli („seed portfolio”), budowanych z udziałem innych inwestorów typu family office, z którymi Grupa RF koinwestuje lub koinwestowała na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z investment oraz asset management.

Częścią porozumienia, jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. 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.

Równocześnie 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 Emitenta. Płatności będą realizowane za wymienione wyżej i wykonane usługi niezależnie od sukcesu przedsięwzięcia, począwszy od II kwartału 2026 roku.

Strony postanowiły, że wspólne przedsięwzięcia będzie realizowane przez najbliższe 5 lat. W tym czasie, Emitent będzie miał prawo wykupienia od Grupy RF udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. W przypadku niewykonania opcji przez Emitenta, Grupa RF będzie miała możliwość skorzystania z opcji zamiany udziałów we wspólnym przedsięwzięciu na akcje Emitenta, zarówno poprzez objęcie akcji nowej emisji, jak i przeniesienia własności istniejących akcji.



Emisja akcji serii L

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.

Uchwała zakładała podwyższenie kapitału o kwotę nie niższą niż 0,80 złotych i nie wyższą niż 2.500.000 złotych 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 L na kwotę 1,60 zł za każdą akcję serii L, podejmując w tej sprawie stosowną uchwałę.

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

W dniu 16 maja 2025 r. emisja została zamknięta. 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 serii L były emitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

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

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.

Na podstawie ww. uchwały dokonano podwyższenia kapitału Spółki o kwotę 3 294 316 zł, w drodze emisji 4 117 895 akcji serii M, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Akcje serii M są akcjami zwykłymi, na okaziciela i zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

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).

Wartość godziwa Udziałów Aportowych wynosi 6 994 578,23 zł. Wartość godziwa Udziałów Aportowych na dzień 30 listopada 2024 roku została potwierdzona w opinii biegłego rewidenta.

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



Nabycie spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management

20 maja 2025 r. REINO Capital S.A. zawarło umowy nabycia 100 % udziałów spółki PZN Sp. z o.o. prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) („PZN”), („Transakcja”).

PZN prowadzi działalność na terenie całego kraju od niemal 30 lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi o zasięgu ogólnokrajowym świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności PZN mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku.

Emitent nabył 100% udziałów należących do poszczególnych wspólników. Większość (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę. Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta.

Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, 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.

Docelowo działalność na rynku usług facility management będzie prowadzona w ramach podmiotu powstałego przez połączenie PZN Sp. z o.o. ze spółką YATRE Sp. z o.o.

Rejestracja przez Sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki

Zarząd REINO Capital S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) informuje, że w dniu 9 czerwca 2025 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu w dniu 7 czerwca 2025 roku, przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Sąd”), rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany Statutu w tym zakresie.

Podwyższenie kapitału odbyło się na podstawie upoważnienia zawartego w § 8⁽¹⁾ Statutu Spółki uprawniającego Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego z uwzględnieniem:

– Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 grudnia 2024 roku 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, z późniejszymi zmianami,

Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 20 maja 2025 roku 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,

– Oświadczenia Zarządu Spółki o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego poprzez emisje akcji serii L w Statucie z dnia 16 maja 2025 roku.

– Oświadczenia Zarządu Spółki o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego poprzez emisje akcji serii M w Statucie z dnia 20 maja 2025 roku.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 65.560.000,00 zł do kwoty 69.954.316,00 zł w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L i M (podwyższenie w ramach kapitału docelowego).

Aktualna wysokość kapitału zakładowego (wartość nominalna wszystkich akcji) wynosi zatem: 69.954.316,00 zł.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 87 442 895 (osiemdziesiąt siedem milionów czterysta czterdzieści dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt pięć) głosów.



Wysokość kapitału docelowego pozostałego do objęcia po emisji akcji serii L i M wynosi 43 025 684,00 zł.

Wszystkie wyemitowane przez Spółkę akcje są akcjami zwykłymi, żadna z akcji Spółki nie jest uprzywilejowana.

Rozbudowa kompleksu Logistics City poprzez przedsięwzięcie deweloperskie zarządzane przez REINO IO Logistics

W dniu 18 czerwca 2025 roku spółka celowa należąca do platformy inwestycyjnej POLISH LOGISTICS zawarła umowy na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości zlokalizowanej w Piotrkowie Trybunalskim. W jego ramach powstanie budynek magazynowy o łącznej powierzchni wynajmowanej (ang. Gross Leasable Area, GLA) ponad 27,5 tys. mkw.

Platforma inwestycyjna POLISH LOGISTICS, powołana w roku 2020 z udziałem Grupy Grosvenor oraz REINO IO Co Invest LLP – spółki z udziałem Emitenta, to portfel nieruchomości magazynowych o łącznej GLA ponad 344 tys. mkw, zarządzany przez REINO IO Logistics, spółkę z Grupy Kapitałowej, na podstawie umowy o zarządzanie aktywami (ang. Asset Management Agreement, AMA).

Przedsięwzięcie będzie realizowane w formule BTS (ang. „Build to suit”). Budynek zostanie zaprojektowany i wybudowany ściśle zgodnie z indywidualnymi wymaganiami Najemcy – renomowanego lidera w swoim segmencie rynku, który w ramach wspomnianego powyżej pakietu zawarł długoletnią umowę najmu.

Przedsięwzięcie deweloperskie będzie zarządzane przez REINO IO Logistics na podstawie zawartej umowy (ang. Development Management Agreement, DMA), z zakresem i wynagrodzeniem odrębnym w stosunku do równolegle realizowanej AMA.

Po zakończeniu projektu deweloperskiego nowo wybudowany budynek magazynowy wejdzie w zakres portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics na podstawie AMA.

Transakcja ma istotne znaczenie dla Emitenta z dwóch powodów.

Po pierwsze, nowo powstały budynek magazynowy istotnie powiększy GLA portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics, co wpłynie pozytywnie na przychody Grupy REINO, zarówno poprzez wzrost wynagrodzenia za zarządzanie aktywami jak i docelową wartość wynagrodzenia za sukces należnego po potencjalnej sprzedaży aktywów z określoną stopą zwrotu.

Po drugie, zawarta właśnie DMA stanowi pierwszą umowę tego typu zawartą przez spółkę z Grupy Kapitałowej Emitenta. Jest to kolejny istotny etap realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy REINO, polegającej na budowaniu kompetencji i doświadczeń, co pozwala na kompleksową obsługę inwestorów i partnerów biznesowych, a w wymiarze finansowym – konsolidowanie wynagrodzeń za usługi zarządzania we wszystkich kluczowych obszarach biznesu.

9. Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres

Istotny wpływ na wynik Grupy kapitałowej za okres zakończony 30 czerwca 2025 r. miało nabycie spółki PZN Sp. z o.o. prowadzącej działalność na rynku usług facility management

20 maja 2025 r. REINO Capital S.A. zawarło umowy nabycia 100 % udziałów spółki PZN Sp. z o.o. prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) („PZN”), („Transakcja”).

PZN prowadzi działalność na terenie całego kraju od niemal 30 lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi o zasięgu ogólnokrajowym świadczone są



w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności PZN mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku.

Emitent nabył 100% udziałów należących do poszczególnych wspólników. Większość (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję - 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 i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta.

Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, 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.

Docelowo działalność na rynku usług facility management będzie prowadzona w ramach podmiotu powstałego przez połączenie PZN Sp. z o.o. ze spółką YATRE Sp. z o.o.

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

10. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników

Spółka dominująca nie przedstawiła prognoz wyników finansowych na poziomie jednostkowym ani skonsolidowanym na rok 2025.

11. Wydarzenia po dacie bilansowej

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 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.

Akcje serii N są emitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

W ramach emisji akcji serii N zarząd zamierza wyemitować nie mniej niż 1 i nie więcej niż 3.125.000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Jednocześnie 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.



12. Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej

Struktura kapitału zakładowego REINO Capital SA na dzień 30.06.2025 roku

Na dzień 30 czerwca 2025 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. 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 wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 87 442 895 głosów.

Wszystkie wyemitowane przez Spółkę akcje są akcjami zwykłymi, żadna z akcji Spółki 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 30czerwca 2025 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego.

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-Diniejo	17 413 682	19,91%
Justyna Tinc	6 492 248	7,42%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,40%
Rafał Prądyński	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 I półroczu 2025 r.

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.

Spółka otrzymała zawiadomienia w tym zakresie od

- Krzysztofa Kowalczyka informujące o tym, że doszło do zmniejszenia udziału posiadanych przez niego akcji w ogólnej liczbie głosów Emitenta, a tym samym zejścia poniżej progu 5% w ogólnej liczby głosów Emitenta. Przed zmianą udziału posiadał on 4 340 000 akcji Emitenta uprawniających do wykonywania 4 340 000 głosów, stanowiących 5,30% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału posiada on 4 340 000 akcji Emitenta, stanowiących 4,96% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu

- Doroty Latkowskiej-Diniejo informujące o tym, że doszło do zmniejszenia udziału posiadanych przez nią akcji w ogólnej liczbie głosów Emitenta, a tym samym zejścia poniżej progu 20% w ogólnej liczby głosów Emitenta. Przed zmianą udziału posiadała 17.413.682 akcji Emitenta uprawniających do wykonywania 17.413.682 głosów, stanowiących 21,25% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału posiada 17.413.682 akcji Emitenta, stanowiących 19,91% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu

- Radosława Świątkowskiego informujące o tym, że doszło do zmniejszenia udziału posiadanych przez niego akcji w ogólnej liczbie głosów Emitenta, a tym samym zejścia poniżej progu 20% w ogólnej liczby głosów Emitenta. Przed zmianą udziału posiadał 17.419 282 akcji Emitenta uprawniających do wykonywania 17.419 282 głosów, stanowiących 21,26% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału posiada 17.419 282 akcji Emitenta, stanowiących 19,92% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu.

13. Informacja o liczby posiadanych akcji przez osoby zarządzające lub nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu oraz zmiany w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego (tj. raportu za I kwartał w dniu 29 maja 2025 r.) prezentują poniższe zestawienia.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu

Według najlepszej wiedzy Spółki nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez członka Zarządu Spółki.

Akcyonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna w zł
Stan na dzień 29.05.2025		
Radosław Świątkowski	17 419 282	13 935 425,60
Stan na dzień 30.06.2025		
Radosław Świątkowski	17 419 282	13 935 425,60

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30.06.2025 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.



Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna w zł
Stan na dzień 29.05.2025		
Kamil Majewski	34 850	27 880
Stan na dzień 30.06.2025		
Kamil Majewski	34 850	27 880

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

14. Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy

W zakresie skonsolidowanych przychodów, istotny wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w najbliższych kwartałach, począwszy od 20 maja br., w szczególności od III kwartału br., będzie miało konsolidowanie wyników finansowych PZN Sp. z o.o.. Jej uwzględnienie zapewni znaczący wzrost biznesu, w szczególności przychodów, zarówno w skali całej Grupy Kapitałowej, jak i w segmencie Facility Management.

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

Można zaobserwować pozytywną zmianę otoczenia gospodarczego. Najważniejsza zmiana to wyczekiwana i absolutnie kluczowa dla rynku znaczna obniżka stóp procentowych w strefie EUR. Od czerwca ub.r., w konsekwencji siedmiu kolejnych decyzji, Europejski Bank Centralny obniżył główną stopę procentową o 1,75 pkt. proc., do 2,25%. Nawet bez kolejnych, wciąż oczekiwanych, obniżek, poziom ten zdecydowanie poprawia kluczowe parametry transakcyjne na rynku nieruchomości. Aktualne turbulencje polityczne opóźniają wpływ spadku stóp na ożywienie aktywności inwestycyjnej, ale należy go oczekiwać w ciągu kilku najbliższych miesięcy.

Wydarzeniem kluczowym dla rozwoju Grupy REINO byłoby z pewnością wprowadzenie polskich REIT-ów. Grupa jest pionierem tego typu rozwiązań na polskim rynku, posiada wszelkie kompetencje oraz doświadczenie aby wykorzystać wprowadzenie tego rozwiązania w praktyce, tym samym rozwijając prowadzony biznes.

Jednocześnie Grupa nadal intensywnie pracuje nad wejściem na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy. Poszerzenie kompetencji w tym zakresie i tworzenie wehikułów inwestycyjnych w obszarach takich jak instytucjonalny najem mieszkań (ang. Private Rented Sector, PRS) czy prywatne akademiki (ang. Purpose Built Student Accommodation, PBSA) powinno nastąpić w przyszłości.

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

W związku z powyższym, w kolejnych okresach Grupa Kapitałowa zamierza skoncentrować swoją działalność na następujących przedsięwzięciach i projektach:

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

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwości dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia 2021r. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku



nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwia osiąganie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

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

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym wygranym pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskał w ówczesnych okolicznościach, a pewne zmiany które pojawiły się w czasie pandemii będą miały charakter trwały. Poza tym problemy (centra handlowe) lub wątpliwości (nieruchomości biurowe) związane z pozostałymi typami nieruchomości komercyjnych sprawiają, że znaczna część inwestorów przekierowuje swoje zainteresowanie lub budżety inwestycyjne na rynek magazynów.

Powyższe okoliczności istotnie sprzyjają budowaniu przez Grupę Kapitałową drugiej nogi, w szczególności w ramach zarządzania aktywami. Wspólne przedsięwzięcie z IO Asset Management oraz niezwykle prestiżowa współpraca z Grupą Grosvenor jako wiodącym inwestorem platformy umożliwiło zbudowanie od podstaw portfela aktywów, którego wartość wynosi ponad 250 mln EUR.

Dodatkowo, rozpoczęto realizację przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek, posiadanych przez inwestora, poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management). Pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie w tym portfelu rozpoczęło się w I półroczu. Spółka kompetencyjna stanowiąca wspólne przedsięwzięcie będzie pełniła rolę Development Managera.

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

- **Współpraca z Grupą RF CorVal**

W ramach porozumienia z dnia 5 maja 2025 r. uzgodniono także plan współpracy z Grupą RF CorVal. Elementem porozumienia jest plan dotyczący współpracy tych podmiotów. Grupa Kapitałowa REINO i Grupa RF w podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, a także Polskę jako odpowiednie miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych w sferze nieruchomości. W tym kontekście Grupa RF widzi siebie jako inwestora, tak samodzielnie jak z udziałem innych inwestorów, z którymi Grupa RF koinwestuje na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z usługami investment management oraz asset management. Realizacja i rozliczanie wyników wspólnego przedsięwzięcia ma następować w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzonej według prawa polskiego.

Dla Grupy REINO oznacza to perspektywę pozyskania kolejnego obszaru zleceń z zakresu świadczonych usług.



- **Uzupełnienie holdingu o spółki operacyjne uzupełniające posiadane dotychczas kompetencje i doświadczenia.**

Rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia REINO Partners jest niezwykle ważnym czynnikiem do wzrostu skali działalności Grupy.

Dotychczas udało się z sukcesem uzupełnić działalność operacyjną Grupy poprzez dodanie usług na rynku obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Sfinalizowanie przejęcia Spółki PZN Sp. z o.o. znacząco umocni pozycję Grupy na tym rynku oraz już przyczyniło się istotnego zwiększenia możliwości realizacji celów biznesowych i finansowych.

Dalsze uzupełnianie posiadanych kompetencji i doświadczeń, w szczególności na rynku nieruchomości, nie tylko komercyjnych, pozostaje strategicznym celem Grupy Kapitałowej.

- **Rozwój działalności w zakresie usług Facility Management**

Grupa w maju 2025 nabyła 100% udziałów PZN Sp. z o.o., podmiotu prowadzącego działalność w tym obszarze, co istotnie poszerza zdolności Grupy do obsługi nowych podmiotów na rynku, zarówno poprzez kierowanie usług do nowej grupy klientów a także objęcie obsługą klientów na terenie całego kraju, a w konsekwencji skokowo zwiększy jej skalę działania.

Spółka YATRE w oparciu o potencjał PZN zamierza zwiększać swoją działalność i dalej eksplorować rynek, pozyskując kolejne kontrakty w tym obszarze. Planuje również rozbudowę swoich kompetencji i rozszerzanie działalności poprzez oferowanie usług dodatkowych, komplementarnych do już oferowanego zakresu.

Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) wraz z początkiem roku 2023. Usługi te były pierwotnie świadczone przez spółkę zależną YATRE Sp. z o.o. Rozpoczęcie świadczenia usług w tym segmencie jest elementem strategii Grupy dotyczącym 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., podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management). Łączenie tych kompetencji daje możliwość synergii poprzez zwiększenie efektywności zarówno operacyjnej, jak i ekonomicznej.

- **Powołanie własnej struktury typu REIT**

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

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

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

- **Tworzenie struktur inwestycyjnych dla polskich inwestorów**

Równolegle do działań związanych z powołaniem struktury typu REIT, Grupa będzie prowadziła działania związane z powoływaniem struktur inwestycyjnych, w szczególności w jurysdykcji luksemburskiej i w oparciu o spółkę przejmowaną w ramach porozumienia z Grupą RF, przeznaczonymi dla polskich inwestorów, których przedmiotem będzie:



- o dokonywanie inwestycji w aktywa nieruchomościowe zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, w tym koinwestowanie w aktywa, w których wiodącym inwestorem są partnerzy biznesowi Grupy Kapitałowej,
- o dokonywanie inwestycji w przedsiębiorstwa, w szczególności w początkowej fazie rozwoju, których przedmiot działalności związany jest z nieruchomościami, w tym szeroko rozumiane projekty biznesowe z zakresu proptech, dla których struktura inwestycyjna zarządzana przez Grupę Kapitałową może pełnić rolę inwestora venture capital, a sama Grupa Kapitałowa rolę partnera strategicznego, zwiększającego wartość biznesu, a zatem inwestycji kapitałowej.

15. Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi

W okresie sprawozdawczym, wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

16. Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych o istotnej wartości

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 roku Zarząd podjął uchwałę o zmianie warunków emisji obligacji, poprzez m.in. zmianę ostatecznego terminu spłaty na 23 grudnia 2027 roku, jednocześnie uzyskując odpowiednie zgody od obligatariuszy na ww. zmiany.

W związku z powyższym zawarto aneks do umowy poręczenia umownego z REINO Partners Sp. z o.o. uwzględniający m.in. zmianę terminu spłaty obligacji. REINO Capital złożył nowe oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji z terminem do 23 grudnia 2032 r. Ponadto, dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 roku.

W związku z przejęciem PZN Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 roku w zobowiązaniach warunkowych Grupy wykazano wystawione gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe z czego większość dotyczyła gwarancji należytego (dobrego) wykonania umowy (kontraktu) oraz gwarancji usuwania wad i usterek.

Bankom przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec spółek Grupy. Gwarancje udzielane zleceńodawcom Grupy stanowią alternatywny, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych, sposób zabezpieczenia ewentualnych roszczeń zleceńodawców z tytułu realizacji kontraktów budowlanych/serwisowych.



Celem gwarancji należytego wykonania umowy jest zabezpieczenie roszczeń powstałych w przypadku niewykonania bądź nieprawidłowego wykonania umowy. W okresie sprawozdawczym Emitent nie udzielał poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

Wystawione weksle własne stanowią zabezpieczenie spłaty zobowiązań wobec instytucji finansowych czy ubezpieczeniowych i strategicznych dostawców spółek Grupy.

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

1. Zastaw rejestrowy ustanowiony na pomocniczym rachunku bankowym Spółki,
2. Zobowiązania wekslowe zabezpieczające kredyty, gwarancje oraz umowy faktoringowe na ogólną kwotę 16 055 000 zł:

Zabezpieczenie kredytu bankowego

Umowa kredytu w rachunku bieżącym zawarta przez Spółkę PZN Sp. z o.o. na podstawie umowy z Bankiem Millennium S.A. z dnia 14 grudnia 2023 r. z limitem do wykorzystania do wysokości 3 000 000 PLN.

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 PLN.

Zabezpieczenie umów faktoringu

Zabezpieczenia dotyczą 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
3. 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

W okresie sprawozdawczym REINO Capital ani żadna ze spółek Grupy nie udzielał poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

17. Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej

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.

W ramach ugody Emitent 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. Zapłata ceny nastąpi w terminie do 31 października 2025 roku, przy czym 16 maja została zapłacona pierwsza transza w wysokości 250 tys. EUR.

W konsekwencji obie strony złożyły w sądzie wniosek o zawieszenie postępowania do czasu wykonania ugody, w tym o zniesienie rozprawy planowanej na lipiec 2025 roku. Po wykonaniu ugody nastąpi umorzenie postępowania.

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 domniemyanych 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 Intellectualnej 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 zobowiązanym 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 podejmuje 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 zlecniodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników i kontrahentów (podwykonawców), co może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

18. Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń

Poniżej wskazano najistotniejsze z ryzyk jakie obecnie identyfikuje się dla Grupy Kapitałowej.

Ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej

Zgodnie z przepisami, wniesienie do Emitenta tytułem aportów pakietów większościowych udziałów REINO Partners, akcji REINO Dywidenda Plus S.A. (obecnie po przekształceniu REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.) oraz udziałów PZN w zamian za akcje serii E, F, J oraz M nowych emisji, wiązało się z określeniem wartości godziwej aportów przez niezależnego biegłego rewidenta. W związku z powyższym, istotną pozycją bilansu Emitenta w ujęciu jednostkowym jest wartość udziałów w spółce zależnej. W ujęciu skonsolidowanym, jedynie w odniesieniu do PZN jest to wartość firmy.



W przypadku, gdy rozwój i wyniki spółek, których udziały lub akcje były przedmiotem aportu, nie będą zgodne z założeniami wycen, istnieje ryzyko docelowego obniżenia wartości udziałów wynikającej z wartości godziwej aportów, co może w sposób istotny obniżyć kapitały Spółki w ujęciu jednostkowym. Powyższe ryzyko dotyczy w szczególności wyceny udziałów REINO Partners, których wartość godziwa została określona przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów finansowych, przy założeniu istotnego wzrostu skali działalności oraz przychodów w okresie kolejnych pięciu lat, co wynika z prowadzonych projektów biznesowych, a także z okoliczności, standardów i parametrów typowych dla tego typu przedsięwzięć i prowadzonej działalności, ale jest obarczone istotną niepewnością co do efektów, zależnych m.in od możliwości realizacji założeń strategicznych.

Zarówno Emitent, jak i osoby zarządzające REINO Partners i PZN, wykorzystując całą posiadaną wiedzę i wieloletnie doświadczenia, dokładają należytej staranności, by istotne cele biznesowe mające kluczowe znaczenie dla pozytywnej weryfikacji wyceny w przyszłości zostały osiągnięte w całości lub znaczącej części. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące. Tak określone ryzyko wynika, w szczególności ze ścisłego związku projektów biznesowych realizowanych w ramach REINO Partners (prowadzących do dalszych skokowych wzrostów wartości zarządzanych aktywów i finansowych efektów skali uzasadniających przyjęte wyceny udziałów) z całkowitym uzależnieniem polskiego rynku nieruchomości komercyjnych od aktywności inwestorów zagranicznych, która jest i może być ograniczona przez negatywne postrzeganie polskiego rynku z punktu widzenia czynników geopolitycznych. W związku z powyższym, wpływ kompetencji i działań Emitenta na ograniczenie lub wyeliminowanie tego ryzyka jest niewielki.

Powyższe ryzyko w zakresie utraty wartości udziałów i dokonania odpisu aktualizującego ziściło się w przypadku REINO Dywidenda Plus. Wartość udziałów w tej spółce zależnej wynikała z posiadania udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA, w szczególności w odniesieniu do wartości nieruchomości Malta House i ostatecznego rozliczenia inwestycji z Grupą RF CorVal.

W dniu 30 grudnia 2024 r. aktywa Funduszu zostały przeniesione przez jego likwidatora na większościowego wspólnika z Grupy RF CorVal, 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 Emitent 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 i odpowiednio utratą wartości firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Do działań podejmowanych w celu wyeliminowania lub przynajmniej ograniczenia czynników ryzyka z powyższego zakresu, należy zaliczyć w szczególności dalsze wykorzystanie spółki zależnej jako wehikułu do koinwestowania w aktywa zarządzane przez REINO Partners, w przypadku których podstawowym celem jest osiągnięcie ponadprzeciętnych stóp zwrotu, co może mieć kluczowe i bardzo pozytywne znaczenie dla przyszłej wyceny spółki zależnej. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne.

Aktualne założenia rozwoju Grupy stanowiące podstawę do wycen wartości godziwych udziałów są ostrożnościowe i zakładają dywersyfikację źródeł przychodów w horyzoncie pięcioletnim..

Ryzyko utraty płynności

Grupa Emitenta 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 Emitenta 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 (iv) a także w mniejszym stopniu - w odniesieniu do wynagrodzenia za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora należnego RF CorVal poczynwszy 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 negatywnego wpływu kryzysu na Ukrainie na rynek nieruchomości, a w konsekwencji na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy

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 ogólnosiwiatowej. 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.

Z względu na dalsze trwanie konfliktu, 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.



Emitent ogranicza ryzyko wpływu powyższego ryzyka na działalność Spółki i Grupy poprzez rozwój segmentów działalności, na które aktywność inwestorów zagranicznych ma mniejszy wpływ, m.in. w facility management, dostosowując swoje cele strategiczne i kierunki działalności do tendencji rynkowych.

Ryzyko związane z porozumieniem z Grupą RF CorVal

W dniu 5 maja 2025 r. Emitent zawarł z Grupą RF porozumienie którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

Uгода została zawarta na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w Wielkiej Brytanii, Polsce i Luksemburgu oraz stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy

W ramach ugody Emitent odkupi od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management S.à.r.l., będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR powiększonej o 1 EUR. Po planowanym wykupieniu udziałów w tej spółce w terminie do dnia 31 października 2025 r. w Emitent zamierza realizować poprzez nią część planów biznesowych skierowanych do kapitału polskiego. Obejmują one głównie tworzenie produktów inwestowania w aktywa nieruchomościowe, a także realizacją projektów venture capital związanych z rynkiem nieruchomości.

Grupa REINO i Grupa RF w bardzo podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, w odniesieniu do klas aktywów oraz strategii i parametrów inwestycyjnych, a także Polskę jako miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych. W tym kontekście Grupa RF może zarówno realizować pojedyncze projekty, jak i inwestować w aktywa, które mogą być załącznikiem większych portfeli („seed portfolio”), budowanych z udziałem innych inwestorów typu family office, z którymi Grupa RF koinwestuje lub koinwestowała na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związanych z investment oraz asset management.

Częścią porozumienia jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. 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. Równocześnie 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 Emitenta.

Strony postanowiły, że wspólne przedsięwzięcia będzie realizowane przez najbliższe 5 lat. W tym czasie, Emitent będzie miał prawo wykupienia od Grupy RF udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. W przypadku niewykonania opcji przez Emitenta, Grupa RF będzie miała możliwość skorzystania z opcji zamiany udziałów we wspólnym przedsięwzięciu na akcje Emitenta, zarówno poprzez objęcie akcji nowej emisji, jak i przeniesienia własności istniejących akcji.

W związku z zawartym porozumieniem istnieje ryzyko dotyczące efektów przyszłej współpracy Emitenta z Grupą RF, w szczególności dotyczące możliwości pozyskania wspólnie nowych inwestorów i efektów finansowych ewentualnych przyszłych przedsięwzięć z ich udziałem, a także możliwości wywiązania się przez Emitenta z zaciągniętych zobowiązań, w przypadku niedojścia do skutku inwestycji z udziałem Grupy RF CorVal lub nowych inwestorów. Powodzenie współpracy z Grupą RF zależeć będzie również od kształtowania się czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, a także kondycji polskiej gospodarki i atrakcyjności polskiego lub europejskiego rynku nieruchomości. Czynniki te są niezależne od stron porozumienia. Emitent może również nie skorzystać z prawa opcji do wykupienia Grupy RF ze wspólnego przedsięwzięcia w uzgodnionym terminie, co skutkować może skorzystaniem przez Grupę RF z opcji zamiany udziałów we wspólnym przedsięwzięciu na akcje Emitenta skutkujące zmianą struktury akcjonariatu Spółki - zmniejszenia udziału dotychczasowych większościowych akcjonariuszy i jej założycieli oraz rozwodnieniem akcjonariatu Emitenta.

W powyższym kontekście Emitent zwraca uwagę, iż wynagrodzenie Grupy RF, o którym mowa w powyższym akapicie, będzie należne niezależnie od efektów wspólnie prowadzonych działań. Emitent będzie zobowiązany



do jego zapłaty – zgodnie z przyjętym harmonogramem świadczenia usług i wymagalności kolejnych płatności – także w przypadku, gdy wspólne działania nie przełożą się na inwestycje w aktywa przedstawiane przez spółki z Grupy Emitenta oraz przychody z zarządzania tymi aktywami.

Emitent będzie ograniczał powyższe ryzyko poprzez dobieranie celów inwestycyjnych w sposób możliwie najbardziej odpowiadający kryteriom i oczekiwaniom inwestycyjnych Grupy RF i pozyskiwanych przez Grupę RF koinwestorów, wykorzystując posiadane kompetencje i doświadczenia, a także doskonałe rozpoznanie rynku i relacje z jego uczestnikami. Nie należy jednak wykluczyć, że działania te zakończą się niepowodzeniem z powodów niezależnych od Grupy Emitenta, co będzie wiązało się ze zmaterializowaniem się opisanego powyżej ryzyka. W tym kontekście istotne są postanowienia umowy, zgodnie z którymi płatności z niej wynikające nie mogą pogorszyć sytuacji finansowej Emitenta w sposób powodujący naruszenie postanowień Warunków Emisji Obligacji.

Ryzyko niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Emitenta

Podstawowym celem strategii rozwoju biznesu Grupy Emitenta jest konsekwentny wzrost skali działalności w długim okresie, zarówno poprzez kolejne skokowe wzrosty wartości aktywów zarządzanych, jak i stałe poszerzanie zakresu świadczonych usług, w sposób umożliwiający konsolidację opłat za usługi zarządzania (investment management, asset management, facility management, development management), nie tylko na rynku nieruchomości komercyjnych, oraz maksymalizujący przychodowość ze współpracy z partnerami biznesowymi.

Koncepcja biznesowa zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa.

W ramach strategii rozwoju biznesu określonej pod koniec 2018 roku i od tego czasu konsekwentnie realizowanej, Emitent dąży do:

- pozyskiwania do zarządzania (w zakresie asset management) dużych portfeli nieruchomości, zarówno poprzez współpracę z dotychczasowymi partnerami, jak i pozyskiwanie nowych inwestorów,
- rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury w zakresie linii biznesowych,

Należy zwrócić uwagę, że każda strategia obarczona jest możliwością niepowodzenia. Istnieje ryzyko, że działania Emitenta prowadzące do dalszej rozbudowy holdingu nie przyniosą sukcesu w odniesieniu do części lub całości planów. Emitent nie gwarantuje osiągnięcia tego celu. Błędne decyzje związane z założeniami lub realizacją strategii mogą dodatkowo prowadzić do strat związanych z trwałym obniżeniem wartości Emitenta, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę jego rozwoju. Wpływ na realizację strategii Emitenta mogą mieć również czynniki niezależne od działań operacyjnych Zarządu i kadry menadżerskiej Spółki i jej podmiotów zależnych, w szczególności czynniki makroekonomiczne i geopolityczne takie jak: wysokość stóp procentowych, negatywna ocena polskiego rynku nieruchomości przez inwestorów zagranicznych, z punktu widzenia bezpieczeństwa i atrakcyjności w porównaniu do innych rynków europejskich czy światowych (tj. położenie geograficzne, narracja polityczna w sprawie gwarancji bezpieczeństwa NATO, rozwój konfliktu w Ukrainie, ustawodawstwo, w tym w obszarze REIT, stabilność tworzonego prawa etc.) skutkująca odpływem lub brakiem kapitału wystarczającego do uzyskania wzrostu skali biznesu zakładanego przez Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka realizacji strategii rozwoju biznesu, Emitent na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju jej biznesu, a także dochowuje należytej staranności przy wyborze potencjalnych celów inwestycyjnych i partnerów biznesowych oraz określaniu założeń biznesowych, finansowych i prawnych związanych z dalszą rozbudową holdingu, korzystając przy tym z opinii, wiedzy i doświadczeń profesjonalnych podmiotów o ustalonej renomie. Spółka na bieżąco dostosowuje swoje cele biznesowe do zmieniającego się otoczenia, rozwijając holding w możliwych kierunkach, wybierając działania i inwestycje możliwie najlepiej odpowiadające założonym celom strategicznym i finansowym, w szczególności w odniesieniu do potencjalnych efektów skali. Niemniej Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.



W odniesieniu do dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów, a zatem wzrostu skali biznesu w obszarze asset management, Emitent ocenia powyższe ryzyko jako wysokie, zarówno z punktu widzenia możliwego wpływu na działalność Grupy i osiągnięte przez nią wyniki finansowe, niemniej ogólny poziom ryzyka, biorąc pod uwagę rozwój pozostałych linii biznesowych Emitent ocenia jako średni. Prawdopodobieństwo jego wystąpienia w ocenie Emitenta również jest średnie.

Powyższe ryzyko zmaterializowało się częściowo w okresie ostatnich 3 lat w obszarze asset management, z uwagi na wpływ czynników geopolitycznych na polski rynek nieruchomości, poczynając od wybuchu wojny w Ukrainie.

Biorąc pod uwagę standardowe zależności oraz doświadczenia rynkowe, Emitent przewiduje, że w związku z istotną obniżką stóp procentowych w strefie EUR, skłonność inwestorów do zwiększania aktywności inwestycyjnej będzie systematycznie rosła, niemniej nastroje inwestycyjne pozostają znacząco gorsze w porównaniu z okresem przez pandemię COVID i wojną w Ukrainie, a wpływ niepewności geopolitycznej pozostaje wysoki.

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 kovenantów 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 kovenantów 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 posiadające udziały w Funduszu stanowiły zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta. Konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość tych udziałów skutkowałą 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.

Ryzyko związane z koinwestowaniem w aktywa wraz z partnerami strategicznymi

Emitent może pełnić, bezpośrednio lub poprzez spółki zależne, rolę inwestora lub koinwestora w strukturach lub wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu aktywami inwestycyjnymi. Sytuacja taka wiąże się z możliwością osiągnięcia dodatkowych zysków kapitałowych, ale także z dodatkowymi czynnikami ryzyka, w szczególności ryzykiem poniesienia straty z tego typu inwestycji, w postaci okresowej lub trwałej utraty wartości nabytych udziałów.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka Emitent dokonuje tego typu inwestycji wyłącznie w przypadku, gdy jest to konieczne dla realizacji danego projektu i uzyskania przez spółkę wchodzącą w skład holdingu przychodów o istotnej wartości, a także wyłącznie po dokonaniu wnikliwej i kompleksowej analizy i doborze odpowiednich celów inwestycyjnych.

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku każdej tego typu inwestycji, analiza jest dokonywana przez profesjonalny podmiot wchodzący w skład holdingu, posiadający kompetencje i doświadczenia do oceny inwestycji w danej klasie aktywów (które to kompetencje i doświadczenia stanowiły decydującą przesłankę włączenia danego podmiotu do holdingu). Ponadto, zarówno wnioski z analizy, jak i same decyzje inwestycyjne, są każdorazowo



tożsame z decyzjami innych niezależnych podmiotów, w szczególności spełniających kryteria inwestora profesjonalnego, których efektem będzie przystąpienie do danego wehikułu inwestycyjnego poprzez objęcie większości (zwykle 90 – 95 proc.) udziałów. Niemniej Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

Aktualne założenia rozwoju Grupy stanowiące podstawę do wycen wartości godziwych udziałów są ostrożnościowe i zakładają dywersyfikację źródeł przychodów w horyzoncie pięcioletnim.

Ryzyko związane ze współpracą operacyjną z partnerami strategicznymi oraz umowami wynikającymi z tej współpracy

Grupa Emitenta to holding spółek operacyjnych świadczących usługi w różnych liniach biznesowych związanych z zarządzaniem na rynku nieruchomości – inwestycjami czy też procesem inwestycyjnym (investment management), aktywa (asset management), obsługą techniczną budynków (facility management) czy przedsięwzięciami deweloperskimi (development management). Usługi są świadczone dla inwestorów, będących właścicielami nieruchomości (zwykle poprzez wehikuły inwestycyjne i spółki celowe).

W związku z powyższym, kluczowa dla rozwoju biznesu i utrzymania jego skali jest współpraca z partnerami strategicznymi – inwestorami, właścicielami aktywów, dla których spółki z grupy kapitałowej Emitenta świadczą usługi (tj. Grosvenor i Partners Group).

W relacji z każdym partnerem biznesowym występuje zwykle cały pakiet umów:

- umowy na świadczenie usług w poszczególnych obszarach biznesowych, których stroną są spółki celowe oraz – w szczególności w przypadku zarządzania aktywami – fundusz czy inny wehikuł inwestycyjny, zwykle w zagranicznej jurysdykcji, poprzez który partner biznesowy inwestuje kapitał i jest właścicielem portfela aktywów,
- umowy związane z koinwestycją w zarządzany portfel aktywów (różnego rodzaju umów udziałowców lub o wspólnym inwestowaniu).

Powyższe umowy są zwykle powiązane ze sobą klauzulami, w szczególności w zakresach związanych ze złamaniem postanowień przez usługodawcę lub koinwestora (z grupy kapitałowej Emitenta).

Podstawowe ryzyka związane z umowami serwisowymi zawieranymi z partnerami strategicznymi to:

- błędny wybór i ocena nieruchomości przedstawianych jako cele inwestycyjne (w szczególności w przypadku dokonania inwestycji),
- błędne rekomendacje w odniesieniu do inwestycji oraz zarządzania kupionymi nieruchomościami,
- negatywna ocena usług świadczonych przez spółki operacyjne Emitenta, w szczególności w zakresie asset management,
- zwiększone ryzyko reputacyjne w przypadku łączenia usług, np. asset management i facility management, gdy asset manager, reprezentujący interes inwestora, nadzoruje usługi świadczone przez facility managera i za ich efekt odpowiada.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyka budując zespół w sposób zapewniający możliwie najlepsze połączenie kompetencji i doświadczeń, dochowując wszelkiej staranności na każdym etapie współpracy, a także wdrażając i rozszerzając zakres niezbędnych procedur, weryfikowanych na bieżąco w ramach systemu kontroli wewnętrznej (w tym poprzez wydzielone stanowisko audytora wewnętrznego).

W powyższym kontekście należy również wspomnieć o ryzyku związanym z aktualną koncentracją partnerów biznesowych. Niespełna 90% zarządzanych aktywów należy do ww. dwóch partnerów strategicznych. Ich wyjście z inwestycji i niereinwestowanie środków w kolejne projekty przy równoczesnym niepozyskaniu innych partnerów wiąże się z ryzykiem istotnego/skokowego zmniejszenia się skali biznesu grupy Emitenta.

Powyższe dotyczy w szczególności współpracy z Partners Group. Źródłem aż 67% rocznych przychodów z asset management oraz facility management są umowy związane ze świadczeniem usług na rzecz portfela nieruchomości posiadanego przez fundusze Partners Group.



W celu ograniczenia powyższych ryzyk, Emitent pracuje intensywnie nad pozyskaniem kolejnych partnerów biznesowych, których inwestycje nie tylko zminimalizują powyższe ryzyka, ale także zapewnią dalszy intensywny wzrost skali biznesu. Równocześnie, dokonane w bieżącym roku przejęcie PZN znacząco zmieniło punkt odniesienia dla powyższych ryzyk, zarówno w ujęciu skonsolidowanym, jak i w linii biznesowej związanej z usługami facility management.

W przypadku usług asset management, ograniczenie ryzyk wiąże się jednak z koniecznością pozyskiwania kolejnych partnerów strategicznych. Sukces w tym zakresie wiąże się zarówno ze wzrostem aktywności inwestorów międzynarodowych, jak i możliwością sfinansowania przez Emitenta koinwestycji w aktywa zarządzane dla nowych partnerów biznesowych. Ten drugi jest wprost skorelowany z przyszłą możliwością pozyskiwania kapitału.

Ryzyko związane z nietrafnie przyjętymi założeniami modeli finansowych

Wszelkie decyzje związane z potencjalnymi akwizycjami oraz istotne działania prowadzone w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu, podejmowane są w oparciu o analizy, których założenia wynikają z możliwie najlepszego stanu wiedzy Spółki oraz dostępnych raportów zewnętrznych, dotyczących zarówno sytuacji makroekonomicznej, jak i rynku nieruchomości, w szczególności nieruchomości komercyjnych.

Należy jednak brać pod uwagę, że wszelkie modele finansowe mogą uwzględniać założenia, które nie zostaną zrealizowane w przyszłości lub zrealizują się w sposób znacząco odbiegający od aktualnego stanu wiedzy, wynikającego z dostępnych informacji.

Negatywne kształtowanie się istotnych założeń, w tym kluczowych parametrów lub trendów na rynku nieruchomości, na którym działa Emitent (w tym kształtowanych przez czynniki makroekonomiczne i geopolityczne opisane wyżej) może prowadzić do odmiennego od zakładanego efektu ekonomicznego prowadzonych działań oraz realizowanych akwizycji.

Aktualne założenia rozwoju Grupy stanowiące podstawę do wycen wartości godziwych udziałów są ostrożnościowe i zakładają dywersyfikację źródeł przychodów w horyzoncie pięcioletnim.

Ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych

Emitent lub spółki zależne są stroną sporów sądowych prowadzonych z powództwa Prime Hold 17 Management Kft oraz Apleona FMS Sp. z o.o.

Spór z Prime Hold 17 Management Kft dotyczy zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 12.854.042 EUR z tytułu odszkodowania wraz z odsetkami za 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 powodowi szkody, strony wymieniły się dalszymi pismami procesowymi, w toku czynności procesowych odbywają się zaplanowane rozprawy sądowe, podczas których przesłuchiwać są świadkowie.

Pozew Apleona FMS dotyczy zaś żądania zaniechania czynów nieuczciwej konkurencji. Pozwanymi w tej sprawie, oprócz Emitenta jest również spółka zależna: YATRE oraz jeden z jej członków zarządu. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – Apleona FMS zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązania zawartych przez niego umów i dąży do zakazania pozwanym podejmowania określonych w pozwie działań i czynności prawnych, które mogłyby w ocenie powoda naruszać uczciwą konkurencję.

Co do sprawy sądowej wniesionej do sądu brytyjskiego przez RF CorVal, w dniu 5 maja 2025 roku Emitent zawarł porozumienie, którego celem jest zakończenie wszelkich sporów pomiędzy stronami. Uгода została zawarta na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w Wielkiej Brytanii, Polsce i Luksemburgu oraz stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy. Ostateczne wycofanie pozwów



i zrzeczenie się roszczeń przez strony ma nastąpić po zapłacie drugiej raty ceny sprzedaży udziałów w Funduszu w kwocie 267.000 euro po dniu 31 października 2025 roku.

W odniesieniu do pozwu Prime Hold 17 Management Kft, a także sporów z RF CorVal należy zwrócić uwagę, że zarówno działania powodów, jak i wszelkie działania podejmowane – aktualnie i w przyszłości – przez Emitenta, w odniesieniu do powyżej podmiotów i kwestii są ściśle związane z relacjami biznesowymi i formalnoprawnymi z Grupą RF CorVal. Są to zdarzenia mające miejsce w czasie trwania tej relacji, w której jedynym zrealizowanym przedsięwzięciem okazało się nabycie spółek będących właścicielem nieruchomości Malta House przez luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate, i dla której punktem zwrotnym było wycofanie się Grupy RF CorVal z transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma oraz transakcji nabycia kompleksu nieruchomości biurowych Dom50. Stanowi to kontekst zarówno dla analizy poszczególnych zdarzeń, jak i postrzegania decyzji i działań Emitenta, a także wpływa na ocenę zasadności i oceny szans powoda w powyższym procesie, również w kontekście ugody zawartej z RF CorVal.

Spór z Apleona FMS, w tym udzielone zabezpieczenie sądowe nie wpływa istotnie na działalność Emitenta i Grupy. Grupa Emitenta podejmowała i nadal podejmuje działania ograniczające wpływ powyższych sporów na sytuację i działalność Emitenta oraz jego spółek zależnych poprzez liczne podejmowane próby ugodowego załatwienia spraw, w tym jednej zakończonej porozumieniem z Grupą RF CorVal z dnia 5 maja 2025 roku (RB ESPI nr 9/2025 z dnia 5 maja 2025 r.). Ponadto, Emitent angażował istotne środki finansowe na uzyskanie skutecznej ochrony prawnej w obcych i polskich jurysdykcjach przed właściwymi sądami, korzystając z usług renomowanych i wysoko specjalistycznych kancelarii prawnych. W związku z zakończeniem sporów z RF CorVal Emitent znacznie ograniczy wydatki ponoszone na obsługę prawną za granicą, które stanowiły istotną część kosztów w poprzednich okresach.

Ocena istotności sporów powinna być w ocenie Emitenta dokonana odrębnie. Z punktu widzenia istotności wpływu sporu sądowego na sytuację lub działalność Emitenta i Grupy ryzyko sporu z Apleona FMS należy ocenić na niskie, ryzyko sporu z Prime Prime Hold 17 Management Kft oraz RF CorVal, z uwagi na wysokość roszczeń, a także wydatki ponoszone na koszty obsługi prawnej, w szczególności w jurysdykcjach zagranicznych, jako wysokie. Ryzyko prawdopodobieństwa wystąpienia wpływu sporów na sytuację Emitenta i jego Grupy, Zarząd ocenia zaś na niskie.

Ryzyko wynikające z nabycia udziałów w PZN

W dniu 20 maja 2025 r. Emitent nabył 100 % udziałów spółki PZN, prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). PZN prowadzi działalność na terenie całego kraju od niemal 30 lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi o zasięgu ogólnokrajowym świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności PZN mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku. Większość (90%) udziałów w PZN została nabyta w zamian za 4.117.895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę. Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta. Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, dotyczącej rozwoju w segmencie usług facility management, jako elementu rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners oraz REINO IO Logistics, tj. podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management), co pozwoli na uzyskanie skokowego wzrostu skali biznesu Grupy. Docelowo działalność na rynku usług facility management będzie prowadzona w ramach podmiotu który powstanie przez połączenie PZN ze spółką YATRE.

W związku z nabyciem 100% udziałów w PZN istnieje ryzyko wynikające z nieosiągnięcia zamierzonych efektów synergii lub też uzyskania ich w mniejszym stopniu albo w dłuższym, niż zakładany, horyzoncie czasowym. Wpływ na nieuzyskanie tych efektów może wynikać z braku możliwości lub umiejętności połączenia siły sprzedażowej Grupy Emitenta i silnych stron przejętej Spółki (w szczególności ogólnopolskich zasobów ludzkich oraz doświadczeń wynikających z prawie 30-letniej historii) do pozyskiwania kolejnych znaczących kontraktów i skokowego wzrostu przychodów w segmencie facility management. Dodatkowo, przejęcie PZN i łączenie tej spółki z YATRE, wiąże się z typowymi ryzykami dla transakcji fuzji i przejęć, takich jak utrata części klientów, odejścia kluczowego personelu, czy też zmniejszenie efektywności biznesowej przedsiębiorstwa, z uwagi na



ujednolicanie zasad działania w ramach Grupy i zmiany korporacyjne. Materializacja powyższego ryzyka może wpłynąć na wycenę udziałów PZN wykazywaną w aktywach Emitenta.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej o nabyciu udziałów w PZN Emitent przeprowadził prawne, finansowe i biznesowe badanie due diligence, dokonując całościowej oceny ryzyk działalności nowej spółki zależnej. W ramach przeprowadzonego procesu badania stanu spółki jako istotne dla działalności Grupy Emitent sklasyfikował ryzyko związane z zawieraniem różnych umów z tymi samymi podmiotami, przewidujących krótkie okresy wypowiedzenia, których łączna wartość ma istotny wpływ na przychody PZN. Niemniej żadna z powyższych umów samodzielnie nie wpływa istotnie na wartość przychodów spółki zależnej. Ponadto, kontrakty te są wieloletnie i opierają się na dobrych i niezakłóconych relacjach biznesowych oraz jakości i renomie usług świadczonych przez PZN, co ogranicza ryzyko ich wypowiedzenia lub nieprzedłużenia – w przypadku umów na czas określony. Ziszczenie się ryzyk dotyczących rozwiązania istotnych kontraktów może mieć bezpośredni wpływ na ryzyko dotyczące uzyskania zakładanych efektów synergii oraz ryzyko utraty wartości nabytych udziałów.

Emitent kontynuuje również partnerską współpracę z dotychczasowym większościowym udziałowcem PZN - Panem Andrzejem Zalegą, który pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu PZN, wiążąc się z nim kontraktem menadżerskim na okres nieokreślony i zobowiązaniem do pozostawania w relacjach ze Spółką przez okres co najmniej trzech lat. Zdecydowana większość udziałów PZN posiadanych przez Pana Andrzeja Zalegę została wniesiona do Emitenta w zamian za akcje, które stanowią 3,11% łącznej liczby udziałów Emitenta. Docelowo Pan Andrzej Zalega będzie pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu spółki facility management powstałej z połączenia PZN i YATRE, a także pozostanie w gronie osób kluczowych będących akcjonariuszami Emitenta. Celem Emitenta jest budowanie wartości PZN również na dotychczasowych relacjach właścicieli z kadrą menadżerską i pracownikami, a także w oparciu o renomę PZN w połączeniu z kompetencjami Grupy REINO w obszarze pozyskiwania nowych zleceń i klientów, w tym wśród grup dotychczas nieobsługiwanych przez PZN.

Ryzyko związane z przyszłym kursem papierów wartościowych oraz płynnością obrotu

Inwestor nabywając Akcje powinien być świadomy tego, że inwestowanie w akcje na rynku kapitałowym wiąże się z ryzykiem wynikającym z nieprzewidywalności zmian ich kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz ich płynnością. W przypadku polskiego rynku kapitałowego ryzyko to jest relatywnie większe niż na rynkach rozwiniętych, a co za tym idzie – wahaniami cen i stosunkowo niewielką płynnością. Kurs akcji i płynność obrotu akcjami spółek notowanych na GPW zależy od zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów giełdowych, na które wpływ ma koniunktura giełdowa. Cena rynkowa Akcji może podlegać znacznym wahaniam w wyniku wpływu wielu czynników, na które Emitent nie będzie miał wpływu. Wśród takich czynników należy wymienić m.in. szacunki publikowane przez analityków giełdowych, zmiany koniunktury (w tym koniunktury branżowej), ogólną sytuację na rynku papierów wartościowych, prawo i politykę rządu oraz ogólne tendencje gospodarcze i rynkowe. Cena rynkowa Akcji może również ulec zmianie w konsekwencji emisji przez Emitenta nowych akcji, zbycia akcji przez Głównych akcjonariuszy Emitenta, zmian płynności obrotu, obniżenia kapitału zakładowego, wykupu akcji własnych przez Emitenta i zmiany postrzegania Emitenta przez inwestorów. Ponadto obrót wtórny akcjami Emitenta może charakteryzować się ograniczoną płynnością, a także w wyniku wprowadzenia do obrotu Akcji może wystąpić dodatkowa podaż akcji Emitenta wpływająca na ich cenę. W związku z możliwością wystąpienia powyższych lub innych czynników nie można zagwarantować, że osoba nabywająca Akcje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej go cenie.

Ryzyko niewprowadzenia akcji do obrotu giełdowego

Intencją Spółki dominującą jest możliwie najszybsze wprowadzenie akcji serii E - M do obrotu giełdowego. Biorąc pod uwagę wszystkie istotne okoliczności, Spółka będzie działała w jak najlepszej wierze, podejmując bez zbędnej zwłoki, wymagane przepisami prawa działania prowadzące do wprowadzenia do obrotu giełdowego akcji objętych w ramach subskrypcji prywatnych

Jednakże należy brać pod uwagę ryzyko opóźnienia tego procesu lub niewprowadzenia akcji do obrotu giełdowego, w szczególności z przyczyn niezależnych od Spółki lub przesłanek, na których wpływ Spółki jest ograniczony. Zamiarem Spółki jest ograniczenie tego ryzyka poprzez podejmowanie właściwych działań, z dochowaniem należytej staranności oraz zachowaniem terminów przewidzianych przepisami prawa we współpracy ze starannie dobranym gronem doradców i zleceniobiorców.



Ryzyko utraty kadry zarządzającej

Skuteczność Grupy Emitenta w prowadzeniu działalności operacyjnej oparta jest o doświadczenie, wiedzę i dotychczasowe osiągnięcia jej kluczowej kadry menadżerskiej i zespołu. Dotyczy to w szczególności kompetencji w obszarze doradztwa przy zarządzaniu inwestycjami (właściwym doborze składników portfela, a także określeniu odpowiedniego momentu zakupu i sprzedaży poszczególnych nieruchomości), a także znajomości branży i wiedzy technicznej w obszarze usług facility management.

Sukces rynkowy Spółki zależy od możliwości pozyskania i utrzymania wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej wysokiego szczebla, którą w chwili obecnej stanowią menedżerowie oraz profesjonaliści, a także wykwalifikowana kadra techniczna spółek świadczących usługi facility management, stanowiący zespół spółek Grupy. Nie jest wykluczone, że w przyszłości menedżerowie REINO Partners, YATRE lub PZN przestaną zarządzać tymi spółkami.

W konsekwencji Spółka może nie być w stanie skutecznie pozyskiwać i utrzymywać kadry zarządzającej o odpowiednim poziomie wiedzy i doświadczenia. Utrata, a także niemożność pozyskania lub utrzymania takich osób może istotnie negatywnie wpływać na możliwość realizacji strategii biznesowej, a w konsekwencji na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyko, oferując konkurencyjne warunki pracy oraz rynkowe wynagrodzenia, a także wspierając rozwój swoich kluczowych pracowników. Istotnym elementem ograniczającym powyższe ryzyko jest łączenie funkcji menadżerskich w kluczowych obszarach z rolą współwłaściciela. Osoby o najistotniejszym wpływie na utworzenie Grupy REINO i jej rozwój w dotychczasowym okresie, są - często znaczącymi - akcjonariuszami Emitenta.

Ryzyko walutowe

Grupa Emitenta prowadzi działalność na rynku nieruchomości, w tym w zakresie świadczenia usług doradztwa i zarządzania, uzyskując część przychodów w walucie obcej, głównie w euro (EUR). Jednocześnie znacząca część kosztów operacyjnych, nakładów inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych ponoszona jest w złotych polskich (PLN). Taka struktura przepływów finansowych wiąże się z ryzykiem kursowym, polegającym na możliwości niekorzystnych zmian wartości EUR względem PLN.

W szczególności umocnienie złotego może prowadzić do zmniejszenia wartości przychodów wyrażonych w euro po ich przeliczeniu na PLN, co może negatywnie wpływać na rentowność wybranych projektów. Warto jednak podkreślić, że kurs EUR/PLN cechuje się relatywnie niską zmiennością w porównaniu z innymi parami walutowymi, co w praktyce oznacza ograniczoną skalę potencjalnych wahań i ograniczony wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Dodatkowo, Emitent ogranicza ryzyko walutowe poprzez denominowanie części istotnych kosztów Grupy w EUR (np. obsługa obligacji, koszty dostawców zagranicznych), co częściowo kompensuje ekspozycję netto. Spółka na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i, w razie potrzeby, może stosować instrumenty zabezpieczające, takie jak kontrakty forward lub opcje walutowe. Niemniej jednak, nie ma gwarancji, że zastosowane środki zabezpieczające całkowicie wyeliminują wpływ zmian kursów walutowych na wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko ograniczonej kontroli nad wspólnymi przedsięwzięciami

Intencją Spółki jest uczestniczenie we wspólnych przedsięwzięciach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej (spółkach celowych) w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej współkontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym dla nich znaczeniu.

Udział w strukturze właścicielskiej tych spółek w ramach koinwestycji ma służyć przede wszystkim uczestniczeniu w ryzyku finansowym związanym z zarządzanym portfelem aktywów. Jest to zatem udział niski (do 5% łącznej wartości kapitału własnego, standardowo nie więcej niż 10%), który nie przekłada się na współkontrolę lub współdecydowanie. Kontrola i zarządzanie ryzykiem koinwestycji adresowane są na poziomie operacyjnym, z poziomu usługodawcy (a nie współwłaściciela).



W przypadku posiadania pakietu mniejszościowego i w efekcie potencjalnych działań pozostałych akcjonariuszy/wspólników tych spółek zależnych, albo w wyniku realizacji przez nich postanowień umów zawartych z kluczowymi partnerami w projektach, kontrola ta może zostać ograniczona lub też całkowicie utracona. Decyzje pozostałych wspólników, będących partnerami Grupy, dysponujących pakietem większościowym, mogą być odmienne od zamierzeń Spółki, a w rezultacie ograniczyć jej wpływ na zmianę planowanych projektów inwestycyjnych, realizowanych w ramach podmiotów powiązanych, na niezgodny ze strategią Grupy.

Ryzyka powyższe będą pojawiały się również w przypadkach, w których Spółka dominująca jest wspólnikiem większościowym, ale w spółce z osobami o kluczowym znaczeniu dla rozwoju biznesu w danym obszarze, w szczególności w danej klasie aktywów. W takiej sytuacji, nawet egzekwowanie praw większościowego wspólnika może nie zapewnić wystarczającej ochrony interesów Spółki dominującej. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Powyższe ryzyko ziściło się, w związku z nadużyciem przez Grupę RF uprawnień większościowego wspólnika i przejęciem aktywów Funduszu w wyniku otwarcia jego likwidacji w dniu 30 grudnia 2024 roku. Na skutek tych działań Emitent, jak i spółki zależne 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. W tym przypadku, Emitent pomimo podejmowania działań mitygujących nie mógł zapobiec bezprawnym, w ocenie Zarządu, działaniom Grupy RF, zaś biorąc pod uwagę ryzyko związane z dalszym sporem z tym inwestorem doprowadził do zawarcia w dniu 5 maja 2025 roku porozumienia z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

Ryzyko niesprawności nadzoru właścicielskiego

Strategia Spółki zakłada wykorzystanie konstrukcji spółek zależnych oraz i wspólnych przedsięwzięć, zarówno w odniesieniu do spółek kompetencyjnych o kluczowym znaczeniu dla realizacji strategii holdingu, jak i w odniesieniu do inwestycji kapitałowych. Efektywna realizacja zamierzeń i założeń biznesowych oraz kontrola kosztów w tych spółkach, wymagać będzie sprawnego nadzoru właścicielskiego sprawowanego przez Spółkę. W przypadku, w którym na efektywność nadzoru właścicielskiego oddziaływać będą zdarzenia niezależne od Spółki, może to pośrednio wpłynąć negatywnie na biznes i rentowność poszczególnych spółek, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

W przypadku spółek operacyjnych, ryzyko jest minimalizowane przez sprawowanie nadzoru w sposób bezpośredni (bez rad nadzorczych). W tym kontekście istotna jest również rola Emitenta jako centrum usług wspólnych dla wszystkich spółek operacyjnych. Skonsolidowanie kluczowych funkcji, w tym zakresie zarządzania finansami oraz w obszarze prawnym i zgodności (legal & compliance), sprzyja efektywności sprawowania nadzoru, w którym funkcjonowanie spółki zależnej sprowadza się wyłącznie do jej działalności operacyjnej. Zakres i efektywność nadzoru została również zwiększona, wraz ze wzrostem skali działalności oraz rozbudową Grupy Emitenta, poprzez utworzenie wyodrębnionej funkcji Audytora Wewnętrznego, który w sposób systematyczny kontroluje procesy i procedury. Dodatkowo, stosowany jest mechanizm unii personalnej, w ramach której funkcja prezesa zarządu Emitenta łączona jest z funkcją w zarządach spółek operacyjnych. Powyższy model sprzyja również optymalizacji kosztów nadzoru w Grupie Emitenta.

W celu ograniczenia opisanego powyżej ryzyka osoby o kluczowym znaczeniu będą pełniły funkcje w odpowiednich organach podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.



Oświadczenie Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie zgodności półrocznego skróconego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA. za I półrocze 2025 r.

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz półroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz REINO Capital S.A.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, 25 września 2025r.

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu

podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym