



Raport kwartalny Grupy Kapitałowej za III kwartał 2025 r.



zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku



Spis treści

Wybrane dane finansowe	3
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.	5
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego	9
1. Informacje ogólne	9
1.1. Informacje o jednostce dominującej	9
1.2. Skład organów Spółki	9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze	9
1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej	10
1.5. Podmioty powiązane	12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności	12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
2.1. Oświadczenie o zgodności	13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	14
2.3. Okresy prezentowane	14
2.4. Zasady konsolidacji	14
2.5. Kontynuacja działalności	16
2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	18
2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych	19
2.8. Połączenia jednostek	20
3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	22
3.1. Wartość firmy	22
3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne	23
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe	23
3.4. Prawo do użytkowania aktywów	23
3.5. Inwestycje w nieruchomości	24
3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	24
3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	25
3.8. Inne aktywa	26
3.9. Należności krótkoterminowe	26
3.10. Inwestycje krótkoterminowe	27
3.11. Środki pieniężne	27
3.12. Kapitał własny	27
3.13. Rezerwy na zobowiązania	28
3.14. Zobowiązania finansowe	29
3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30
3.16. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30
4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	30
4.1. Przychody z umów z klientami	30
4.2. Segmenty operacyjne	31
4.3. Działalność zaniechana	33
4.4. Pozostałe przychody i koszty	33



4.5. Przychody i koszty finansowe	33
4.6. Podatek dochodowy.....	34
5. Pozostałe noty objaśniające	35
5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych.....	35
5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi	35
5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy.....	35
5.4. Zobowiązania warunkowe	36
5.5. Sprawy sądowe.....	36
5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy	38
5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności	42
5.8. Zdarzenia po dacie bilansu	43
6. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu	45
7. Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej. oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w okresie III kwartału 2025 r.	50
8. Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta.....	50
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	51
10. Udzielone poręczenia i gwarancje	51
11. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w najbliższych kwartałach .	51
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r.	55
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	55
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	55
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	56
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	57
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	58



Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	43 682	24 028	10 311	5 585
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 443	288	341	67
Zysk (strata) brutto	67	-859	16	-200
Podatek dochodowy	-10	-76	-2	-18
Zysk (strata) netto	76	-783	18	-182
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	76	-783	18	-182
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 136	1 847	740	429
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 195	-152	-518	-35
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-921	-712	-217	-165
Przepływy pieniężne netto razem	21	983	5	228
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0009	-0,0097	0,0002	-0,0023
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	42 071	30 902	9 855	7 232
Wartość firmy	6 591	0	1 544	0
Zobowiązania długoterminowe	3 691	2 996	865	701
Zobowiązania krótkoterminowe	31 778	21 935	7 444	5 133
Kapitał własny	24 348	15 921	5 703	3 726
Kapitał podstawowy	69 954	65 560	16 386	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)	0,28	0,19	0,07	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 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	6 134	5 929	1 448	1 378
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	330	209	78	49
Zysk (strata) brutto	-284	-360	-67	-84
Podatek dochodowy	-45	-24	-11	-6
Zysk (strata) netto	-239	-336	-56	-78
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-239	-336	-56	-78
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	519	1 154	122	268
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 212	-859	-286	-200
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	498	-437	117	-101
Przepływy pieniężne netto razem	-195	-142	-46	-33
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0027	-0,0042	-0,0006	-0,0010
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	133 248	126 299	31 211	29 557
Wartość firmy	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	2 103	2 821	493	660
Zobowiązania krótkoterminowe	18 547	18 491	4 344	4 328
Kapitał własny	118 082	109 533	27 659	25 634
Kapitał podstawowy	69 954	65 560	16 386	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 rachunku zysków i strat 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 - 30.09.2025	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2024 - 30.09.2024
Kurs średni w okresie	4,2365	4,3042	4,3022
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kurs średni na dzień	4,2692	4,2730	4,2791



Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.07.2025 - 30.09.2025	1.07.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	4.1, 4.2, 4.3	22 285 284	8 960 281	43 681 799	24 028 187
Pozostałe przychody operacyjne	4.4	187 197	43 776	376 411	66 197
Amortyzacja		641 394	294 132	1 421 755	935 803
Zużycie materiałów i energii		1 580 139	389 331	2 844 370	1 084 614
Usługi obce		12 980 585	5 665 394	25 190 092	14 291 439
Podatki i opłaty		51 678	-3 949	127 465	9 662
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze		5 776 402	2 511 029	12 177 339	6 787 298
Pozostałe koszty	4.4	350 328	255 940	853 802	697 983
Zysk z działalności operacyjnej		1 091 955	-107 818	1 443 388	287 587
Przychody finansowe	4.5	6 301	268 326	305 775	505 000
Koszty finansowe	4.5	623 060	660 057	1 832 730	1 697 549
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności		-40 621	10 547	150 297	45 640
Odpis wartości firmy		0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		434 574	-489 003	66 730	-859 323
Podatek dochodowy	4.6	21 399	-79 964	-9 673	-75 960
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		413 175	-417 047	76 403	-783 363
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		413 175	-417 047	76 403	-783 363
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		413 175	-417 047	76 403	-783 363
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00	0,00	-0,01
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00	0,00	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00	0,00	-0,01

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.07.2025 - 30.09.2025	1.07.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Zysk (strata) netto	413 175	-417 047	76 403	-783 363
Inne całkowite dochody netto, w tym:	-179 466	-945 788	-437 652	-1 194 689
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-179 466	-945 788	-437 652	-1 194 689
Suma dochodów całkowitych za okres	233 709	-1 362 835	-361 249	-1 978 052
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	233 709	-1 362 835	-361 249	-1 978 052



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.09.2025	30.06.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe		42 071 161	42 215 359	30 901 574	54 255 202
Wartość firmy	3.1	6 591 200	6 591 200	0	6 914 666
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	3.2	569 951	494 177	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3.3	132 298	139 115	153 627	138 883
Prawo do użytkowania aktywów	3.4	5 673 230	5 917 399	4 006 901	4 060 098
Należności długoterminowe		384 529	382 541	384 805	385 249
Inwestycje w nieruchomości	3.5	1 158 000	1 158 000	0	0
Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	3.6	2 811 191	2 851 812	2 660 894	2 700 521
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	3.7	23 499 671	23 573 496	22 952 263	38 573 335
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 170 853	1 016 629	547 495	1 246 463
Inne aktywa trwałe	3.8	80 238	90 988	195 589	235 986
Aktywa obrotowe		18 969 591	16 669 556	9 950 689	10 720 148
Zapasy		681 241	344 296	0	26 765
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.9	13 748 879	12 483 738	5 725 577	6 006 989
Inwestycje krótkoterminowe	3.10	75 745	75 745	75 745	105 772
Środki pieniężne	3.11	3 432 943	2 654 562	3 414 274	4 020 617
Inne aktywa obrotowe	3.8	1 030 783	1 111 214	735 093	560 006
Aktywa Razem		61 040 752	58 884 914	40 852 263	64 975 350
Kapitał własny	3.12	24 348 498	24 014 789	15 921 115	39 438 790
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		24 348 498	24 014 789	15 921 115	39 438 790
Kapitał podstawowy		69 954 316	69 954 316	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		49 679 731	49 679 731	45 285 415	44 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		-15 564 926	-15 485 461	-15 127 275	281 436
Zyski zatrzymane		-79 720 623	-80 133 798	-79 797 026	-69 688 062
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		36 692 254	34 870 125	24 931 148	25 536 560
Rezerwy na zobowiązania	3.13	1 222 686	1 088 310	0	0
Zobowiązania długoterminowe		3 691 175	3 936 548	2 995 834	3 086 135
Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.14	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	3 691 175	3 936 548	2 995 834	3 086 135
Zobowiązania krótkoterminowe		31 778 392	29 845 267	21 935 315	22 450 425
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.14	17 487 494	16 921 722	15 131 472	15 617 272
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.15	9 358 981	8 135 457	4 303 283	3 857 356
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.16	2 341 493	2 205 719	1 180 366	1 287 619
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	2 590 424	2 582 369	1 181 053	1 132 826
Rozliczenia międzyokresowe		0	0	139 140	555 352
Pasywa Razem		61 040 752	58 884 914	40 852 263	64 975 350



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	76 403	76 403	0	76 403
Inne całkowite dochody	0	-437 652	0	0	-437 652	0	-437 652
Całkowite dochody	0	-437 652	0	76 403	-361 249	0	-361 249
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Zmiana kapitałów własnych w okresie	4 394 316	-437 652	4 394 316	76 403	8 427 383	0	8 427 383
Stan na dzień 30.09.2025	69 954 316	-15 564 927	49 679 731	-79 720 623	24 348 498	0	24 348 498
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	0	39 416 841
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-10 892 327	-10 892 327	0	-10 892 327
Inne całkowite dochody	0	-14 703 400	0	0	-14 703 400	0	-14 703 400
Całkowite dochody	0	-14 703 400	0	-10 892 327	-25 595 727	0	-25 595 727
Podwyższenie kapitału	1 000 000	100 000	1 000 000	0	2 100 000	0	2 100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	1 000 000	-14 603 400	1 000 000	-10 892 327	-23 495 727	0	-23 495 727
Stan na dzień 31.12.2024	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	0	39 416 841
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-783 363	-783 363	0	-783 363
Inne całkowite dochody	0	-1 194 689	0	0	-1 194 689	0	-1 194 689
Całkowite dochody	0	-1 194 689	0	-783 363	-1 978 052	0	-1 978 052
Podwyższenie kapitału	0	2 000 000	0	0	2 000 000	0	2 000 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	805 311	0	-783 363	21 948	0	21 948
Stan na dzień 30.09.2024	64 560 000	281 436	44 285 415	-69 688 062	39 438 790	0	39 438 790



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Zysk (strata) netto	76 403	-783 363
Korekty razem	2 909 414	2 882 448
Amortyzacja	1 424 168	935 803
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-10 376	-134 969
Odsetki i udziały w zyskach	1 476 358	1 277 670
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	-150 297	-45 640
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	-31 051	0
Zmiana stanu należności	-1 283 601	-1 356 770
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	1 500 634	2 234 199
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-311 173	-27 845
Zmiana stanu rezerw	294 752	0
Inne korekty	0	0
Środki pieniężne z działalności	2 985 817	2 099 085
Podatek dochodowy	-150 613	251 852
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 136 430	1 847 233
Wpływy	538 630	85 145
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	50 769	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	0	50 142
Otrzymane dywidendy	0	35 003
Inne wpływy inwestycyjne – środki pieniężne PZN	487 861	0
Wydatki	2 733 343	237 516
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	194 057	98 606
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	664 300	0
Udzielenie pożyczek	807 681	80 000
Aktywa finansowe we wspólnych przedsięwzięciach	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	1 067 304	58 910
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 194 713	-152 371
Wpływy	2 300 000	2 000 000
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	2 300 000	2 000 000
Kredyty i pożyczki	0	0
Wydatki	3 220 908	2 711 851
Splaty kredytów i pożyczek	199 520	848 379
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 326 448	920 362
Inne zobowiązania finansowe	395 014	0
Odsetki	1 299 925	943 110
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-920 908	-711 851
Przepływy pieniężne netto razem	20 809	983 011
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	18 668	983 009
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-2 140	1
Środki pieniężne na początek okresu	3 414 274	3 037 607
Środki pieniężne na koniec okresu	3 432 943	4 020 616



Dodatkowe objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

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

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

1.2. Skład organów Spółki

Zarząd Spółki dominującej

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 września 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 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 września 2025 r. oraz publikacji raportu za trzeci kwartał 2025 r. wchodzili:

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

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

1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

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

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2025 r.
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.



- a) 781 250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- b) 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- c) 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- d) 1 031 250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- e) 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- f) 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- g) 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- h) 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- i) 4 953 082 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- j) 25 768 868 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- k) 1 250 000 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- l) 1 375 000 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- m) 4 117 895 akcji zwykłych na okaziciela serii M, o wartości nominalnej 0,80 zł każda

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 87 442 895 głosów.

Wszystkie akcje Spółki dominującej są akcjami na okaziciela, a ich wartość nominalna wynosi 0,80 zł. Wszystkie wyemitowane przez Spółkę dominującą akcje są akcjami zwykłymi, żadna z akcji nie jest uprzywilejowana.

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 30 września 2025 r.

Zestawienie zostało sporządzone na podstawie informacji przekazywanych przez akcjonariuszy na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, a także informacji otrzymanych od członków organów i akcjonariuszy Spółki w innym trybie.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 419 282	19,92%
Dorota Latkowska-Diniejko	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%

W okresie od dnia przekazania raportu śródrocznego za I półrocze 2025 r. do dnia przekazania raportu okresowego za trzeci kwartał 2025 r. Spółka nie otrzymała informacji o zmianach stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Jak wspomniano powyżej, Spółka dominująca może również pełnić – zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy



udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

1.5. Podmioty powiązane

Spółki objęte konsolidacją pełną:

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

Wspólne przedsięwzięcia objęte konsolidacją metodą praw własności:

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

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

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

W okresie III kwartału 2025 r. nie zachodziły zmiany w strukturze i składzie Grupy Kapitałowej.

1.6. Sezonowość i cykliczność działalności

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych przychodów, w zależności od kwalifikacji instrumentów do odpowiedniej grupy aktywów finansowych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2025 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia i pozycje nietypowe poza opisanymi w nocy 2.8 Połączenia jednostek.



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

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2025 roku Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów oraz interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie:

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

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

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

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



2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

2.3. Okresy prezentowane

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane dla skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy od 1 lipca do 30 września 2025 r. oraz za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2025 r. do 30 września 2025 r. Dane porównawcze prezentowane za analogiczne okresy poprzedniego roku.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są według stanu na dzień 30 września 2025 r. oraz wg stanów na dzień 30 czerwca 2025 r., 31 grudnia 2024 r. i 30 września 2024 r.

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

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

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

2.4. Zasady konsolidacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: REINO Partners Sp. z o.o., REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., YATRE Sp. z o.o., REINO Co-Invest Sp. z o.o. oraz PZN Sp. z o.o.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

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



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

Jednostki zależne

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

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

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

Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

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

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

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

Jednostki stowarzyszone

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

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



Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

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

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

2.5. Kontynuacja działalności

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

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

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

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

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

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

W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 3 540 000,00 EUR. Środki pozyskane w ten sposób zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy. 20 grudnia 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie warunków emisji obligacji oraz podpisano z obligatariuszami porozumienie, na mocy którego zmianie uległy warunki emisji obligacji, tj. przede wszystkim dzień wykupu został przesunięty na 23 grudnia 2027 r., co stanowi potwierdzenie



przez obligatariuszy pozytywnej oceny portfela nieruchomości, będących przedmiotem koinwestycji finansowanych środkami pochodzącymi z emisji obligacji, jaki i strategii rozwoju biznesu Spółki i Grupy.

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

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

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy. 5 listopada 2025 r. zarząd podjął uchwałę zmieniającą warunki emisji obligacji serii A

Zmiana polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczaniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co -Invest Sp. z o.o.
- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR.

Ponadto, zmiany uwzględniają odstąpienie od egzekwowania wcześniejszego wykupu obligacji w związku z utratą wartości udziałów REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.

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

W ramach porozumienia Spółka odkupiła od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management SARL (obecnie spółka funkcjonuje pod nazwą MH Management SARL) będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR. Płatność została zrealizowana w dwóch transzach (druga 31 października 2025 r.)

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

Spółka widzi również potencjał w realizacji celów wspólnego przedsięwzięcia będącego częścią porozumienia z Grupą RF. W jej ramach Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces, będą dzielone po połowie. Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć. Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Grupy. Płatności będą realizowane za wymienione wyżej i wykonane usługi niezależnie od sukcesu przedsięwzięcia, począwszy od II kwartału 2026 roku.

W 2025 roku Grupa rozpoczęła także działalność w obszarze development management, pozyskując pierwszy kontrakt w segmencie magazynowym dla spółki REINO IO Logistics. Projekt obejmuje rozbudowę parku



logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim o budynek magazynowy o powierzchni ponad 27,5 tys. m² GLA, który po zakończeniu inwestycji zostanie objęty zarządzaniem w ramach umowy asset management. Intencją jest budowa odrębnej linii biznesowej w ramach kolejnej spółki operacyjnej. Pierwsze przychody z tego tytułu zanotowane zostaną w IV Q 2025r.

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

2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF/MSR wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji.

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

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

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

Test na utratę wartości firmy

Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Oszacowanie wartości użytkowej polega na zaprognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Grupa przeprowadza taki test na koniec roku obrotowego lub w przypadku stwierdzenia przesłanek.

Wycena rezerw

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.



Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się, wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją, oraz gdy kwoty przychodów można ocenić w sposób wiarygodny.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

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

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

Metody wyceny

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

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

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
30.09.2025				
Udziały lub akcje			12 693 479	12 693 479
Udzielone pożyczki			10 806 193	10 806 193
Należności handlowe			10 563 861	10 563 861
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			3 432 943	3 432 943
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 477 643	15 477 643
Kredyty i pożyczki			2 009 851	2 009 851
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			9 358 981	9 358 981
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2024				
Udziały lub akcje			13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki			9 718 474	9 718 474
Należności handlowe			3 800 865	3 800 865
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2025 r. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki	489	489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 303 284	4 303 284

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	30.09.2025 Wartość księgowa	30.09.2025 Wartość godziwa	31.12.2024 Wartość księgowa	31.12.2024 Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	12 693 479	12 693 479	13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki	10 806 193	10 806 193	9 718 474	9 718 474
Należności handlowe	10 563 861	10 563 861	3 800 865	3 800 865
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 432 943	3 432 943	3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 477 643	15 477 643	15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki	2 009 851	2 009 851	489	489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 358 981	9 358 981	4 303 284	4 303 284

2.8. Połączenia jednostek

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

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

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

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

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

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2025 r.
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

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

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

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

Główne klasy nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

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

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

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



Od dnia przejęcia do 30 września 2025 r. PZN Spółka z o.o. wygenerowała przychody w wysokości 18 mln zł i zysk netto w wysokości 706 tys. zł. Gdyby nabycie nastąpiło 1 stycznia 2025 r., przychody Grupy wyniosłyby 60,7 mln zł, a zysk netto 414 tys. zł.

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

3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

3.1. Wartość firmy

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

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

REINO Dywidenda Plus

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

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

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

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

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

PZN

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



3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

	30.09.2025	31.12.2024
Inne wartości niematerialne i prawne	33 932	0
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	536 019	0
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	569 951	0

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2025	51 155	504 024	326 704	881 883
Zwiększenia, z tytułu:	-	41 696	3 747	45 444
- nabycia środków trwałych	-	28 688	-	28 688
- nabycia PZN	-	13 008	3 747	16 755
Zmniejszenia	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2025	51 155	545 721	330 451	927 327
Umorzenie na dzień 1.01.2025	31 972	449 459	246 825	728 256
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-	-
- amortyzacji okresu	3 837	47 928	15 008	66 772
Zmniejszenia	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 30.09.2025	35 809	497 387	261 833	795 029
Wartość netto na dzień 1.01.2025	19 183	54 566	79 879	153 627
Wartość netto na dzień 30.09.2025	15 347	48 334	68 618	132 298

3.4. Prawo do użytkowania aktywów

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

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

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do użytkowania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2024	4 557 110	407 647	4 964 757
Amortyzacja	926 587	191 702	1 118 289
Nowa umowa lub aneks	0	239 040	239 040
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
Wartość na dzień 31.12.2024	3 551 916	454 985	4 006 901
Amortyzacja	694 322	636 032	1 330 354
Nabycie PZN	0	2 668 827	2 668 827
Nowa umowa lub aneks	0	331 014	331 014
Różnice kursowe	3 159	0	3 159
Wartość na dzień 30.09.2025	2 854 435	2 818 795	5 673 230
Zobowiązanie z tytułu prawa do użytkowania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2024	4 667 049	387 306	5 054 355
Płatności	1 023 803	229 617	1 253 420
Nowa umowa lub aneks	0	246 722	246 722
Odsetki	-168 109	-29 433	-197 542
Różnice kursowe	68 312	0	68 312
Wartość na dzień 31.12.2024	3 743 043	433 844	4 176 887
Płatności	769 179	808 255	1 577 434
Nabycie PZN	0	3 111 884	3 111 884
Nowa umowa lub aneks	0	330 203	330 203
Odsetki	-103 078	-161 560	-264 638
Różnice kursowe	24 578	0	24 578
Wartość na dzień 30.09.2025	3 052 363	3 229 236	6 281 599



3.5. Inwestycje w nieruchomości

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

	30.09.2025	31.12.2024
Nieruchomość inwestycyjna	1 158 000	0
Aktualizacja wartości	0	0
Suma	1 158 000	0

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

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

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

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

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

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

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Grupa nie osiągała przychodów z tytułu najmu przedmiotowych nieruchomości inwestycyjnych. Bezpośrednie koszty utrzymania tych nieruchomości w okresie raportowanym były nieistotne.

3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia

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

	30.09.2025	31.12.2024
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	445 932	306 442
REINO IO Co Invest LLP	2 365 258	2 354 452
Suma	2 811 191	2 660 894



Wspólne przedsięwzięcia	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 30.09.2025
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	596 296	546 296	327 778	327 778	30 700	358 478
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	60%	61 645	56 645	33 987	33 987	-	33 987
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	60%	107 548	92 548	55 529	55 529	-	55 529
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	60%	1 565	-3 435	-2 061	-2 061	-	-2 061
Razem REINO IO Logistics Sp. z o.o.					415 232	30 700	445 932
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 603 043	-48 694	-24 347	-24 347	2 389 606	2 365 259
RAZEM					390 885	2 420 306	2 811 191

3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

Udziały w pozostałych jednostkach

	REINO RF CEE Real Estate S.C.A	MH Management SARL	Polacca SARL	Razem
Wartość na dzień 1.01.2024	13 348 888	25 903	14 880 123	28 254 914
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	-13 348 888	0	-1 672 237	-15 021 125
Wartość na dzień 31.12.2024	0	25 903	13 207 886	13 233 789
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	0	-540 311	-540 311
Wartość na dzień 30.09.2025	0	25 903	12 667 576	12 693 479

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca SARL wycena do wartości godziwej opiera się na wartości aktywów netto (NAV) pochodzącej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca SARL, co w ocenie Zarządu najlepiej oddaje wartość godziwą wehikułu (główne komponenty bilansu: nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne, kredyt bankowy zostały wycenione zgodnie z ich wartością rynkową). Wartość NAV przypisana udziałem Grupie REINO wykazała konieczność zmniejszenia wartości udziałów o 540 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

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

Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	30.09.2025	31.12.2024
Polacca SARL	7 879 553	7 716 912
Poligo Capital	2 926 640	2 001 561
MH Management SARL*	2 162 887	2 194 526
Odpis aktualizujący wartość pożyczki do MH Management SARL	-2 162 887	-2 194 526
Suma	10 806 193	9 718 474

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



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

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

Struktura zapadalności

	Kapitał	Odsetki naliczone	%	Data umowy	Termin spłaty
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	1 626	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	100 576	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	107 266	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	44 433	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	122 409	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	90 063	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	337 681	20 131	8,00%	02.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	470 000	25 135	8,00%	30.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Polacca SARL	7 194 435	685 117	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
Pożyczka udzielona MH Management SARL	1 338 848	200 046	3,00%	30.04.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona MH Management SARL	453 891	67 138	3,00%	22.05.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona MH Management SARL	90 016	12 947	3,00%	10.07.2020	24.02.2030
Odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych MH Management SARL	-1 882 755	-280 132			
	9 609 435	1 196 758			

3.8. Inne aktywa

	30.09.2025	31.12.2024
Składki członkowskie	65 186	96 063
Inne	15 053	99 526
Inne aktywa długoterminowe	80 238	195 589
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	412 477	254 507
Najem biura	112 530	109 924
Licencje i oprogramowanie	205 725	102 286
Ubezpieczenia	262 347	164 318
Składki członkowskie	33 824	16 809
Inne	3 881	87 249
Inne aktywa krótkoterminowe	1 030 783	735 093
Razem	1 111 021	930 682

3.9. Należności krótkoterminowe

	30.09.2025	31.12.2024
Należności handlowe	10 563 861	3 800 865
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	651 975	827 596
Należności pozostałe	2 533 044	1 097 116
Suma	13 748 879	5 725 577

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

Na 30 września 2025 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 214 308 zł. Zgodnie z MSSF 9 Grupa dokonała analizy oczekiwanych strat kredytowych i wyceniła odpis w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności, oceniając prawdopodobieństwo ściągnięcia należności jako bliskie zeru i tym samym tworząc odpisy indywidualne w wysokości 100% wartości należności.



	30.09.2025	31.12.2024
Należności handlowe brutto	10 778 169	3 800 865
Odpis aktualizujący wartość należności	-214 308	0
Należności handlowe	10 563 861	3 800 865

3.10. Inwestycje krótkoterminowe

	30.09.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	0
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
Inwestycje krótkoterminowe	75 745	75 745

3.11. Środki pieniężne

	30.09.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	3 432 943	3 414 274
- środki pieniężne na rachunkach VAT	165 584	160 046
Razem środki pieniężne	3 432 943	3 414 274

3.12. Kapitał własny

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

3.13. Rezerwy na zobowiązania

	30.09.2025	31.12.2024
Rezerwy na badanie bilansu	122 528	139 140
Rezerwy na doradztwo prawne	310 680	0
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	144 165	0
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	441 054	0
Rezerwa na nagrody kwartalne i roczne	197 260	0
Pozostałe rezerwy	7 000	0
Razem	1 222 686	139 140

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.



3.14. Zobowiązania finansowe

	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15 477 643	15 130 983
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	489
Kredyt w rachunku bieżącym	1 780 859	0
Inne zobowiązania finansowe - faktoring	228 992	0
Razem	17 487 494	15 131 472

Obligacje

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

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

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

Zarząd REINO Capital S.A. po uzgodnieniach z Obligatariuszami, w dniu 5 listopada 2025 r. podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A.

Zmiana polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczeniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.;
- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR.

Ponadto, Emitent uzyskał potwierdzenie Obligatariuszy iż zdarzenie polegające na odpisaniu wartości księgowej udziałów w REINO Dywidenda Plus w całości na skutek faktycznej utraty przez REINO Dywidenda Plus prawa do otrzymania dywidendy lub majątku pozostałego po likwidacji spółki REINO RF CEE Real Estate S.C.A. w wyniku działań likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. opisanych szczegółowo w raporcie bieżącym Emitenta nr 2/2025 z dnia 20 stycznia 2025 roku, nie będzie stanowiło naruszenia warunków emisji oraz nie będzie traktowane jako podstawa wcześniejszego wykupu w rozumieniu warunków emisji.

W następstwie konsultacji przeprowadzonych z Komisją Nadzoru Finansowego, w związku z trwającym procesem zmiany warunków emisji obligacji, Emitent dokonał korekty danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 30 czerwca 2025 r., prezentując pełne saldo zobowiązania z tytułu obligacji w pozycji zobowiązań krótkoterminowych.

Po uzgodnieniu zakresu zmian oraz zawarciu stosownego aneksu do warunków emisji obligacji, na dzień 31 grudnia 2025 r. saldo zobowiązania w wysokości około 9,9 mln zł zostanie ujęte jako zobowiązanie długoterminowe, zgodnie z terminem wykupu przypadającym na 23 grudnia 2027 r.



Kredyt w rachunku bieżącym

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

Zabezpieczeniem kredytu są:

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

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

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

Faktoring

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

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

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

3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30.09.2025	31.12.2024
Usługi techniczne i budowlane	7 303 410	2 400 201
Usługi prawne	1 273 365	1 346 406
Usługi doradcze	269 920	213 777
Najem nieruchomości	282 353	139 868
Inne	229 933	203 032
Razem	9 358 981	4 303 283

3.16. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 990	1 136
Zobowiązania publiczno-prawne	1 816 274	864 587
Pozostałe	523 229	314 643
Razem	2 341 493	1 180 366

4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

4.1. Przychody z umów z klientami

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



Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	43 681 799	24 028 187
Pozostałe przychody operacyjne	376 411	66 197
Przychody finansowe	305 775	505 000
Suma przychodów ogółem	44 363 985	24 599 384

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

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

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Usługi doradcze i zarządcze	43 441 879	23 772 428
Usługi najmu samochodu	5 920	17 760
Usługi najmu nieruchomości	234 000	238 000
Suma przychodów ze sprzedaży ogółem	43 681 799	24 028 187

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

4.2. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

Raporty dla bankowości hipotecznej – działalność wykonywana przez PZN, polegająca na sporządzaniu raportów i ekspertyz dla potrzeb bankowości hipotecznej.

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.

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2025 r.
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 r.

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.

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecyjnej	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01.2025 - 30.09.2025							
Przychody ze sprzedaży	0	7 268 550	29 650 823	6 739 804	399 033	0	44 058 210
Koszty działalności operacyjnej	162 623	7 091 937	29 075 741	6 216 782	104 606	-36 867	42 614 822
Amortyzacja	0	141 745	175 297	33 316	200 049	871 348	1 421 755
Zużycie materiałów i energii	0	54 251	2 732 880	11 788	45 451	0	2 844 370
Usługi obce	135 623	3 979 672	18 187 818	5 225 758	-1 430 564	-908 215	25 190 092
Podatki	0	1 111	97 319	15 786	13 249	0	127 465
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	27 000	2 640 034	7 653 951	902 384	953 971	0	12 177 339
Pozostałe koszty rodzajowe	0	275 124	228 476	27 751	322 451	0	853 802
Wynik brutto segmentu	-162 623	176 613	575 081	523 022	294 427	36 867	1 443 388
Przychody z tytułu odsetek	167 918	128 899	0	0	367	0	297 184
Koszty z tytułu odsetek	1 069 862	367 174	106 300	35 879	194 595	120 024	1 893 834
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0	0
Przychody podatkowe	113	7 558 369	29 521 618	6 662 369	6 343 542	0	50 086 011
Koszty podatkowe	167 973	7 613 721	28 930 070	6 178 939	5 777 037	0	48 667 739
30.09.2025							
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	395 036	315 299	191 492	114 636	154 390	0	1 170 853
Suma aktywów	26 310 862	6 069 953	13 493 343	4 414 171	10 752 423	0	61 040 752
Suma zobowiązań	14 376 397	3 734 568	10 738 821	4 226 060	3 616 407	0	36 692 254

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecyjnej	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01.2024 - 30.09.2024							
Przychody ze sprzedaży	0	8 110 301	15 728 822	0	255 262	0	24 094 385
Koszty działalności operacyjnej	223 343	8 412 848	14 674 753	0	576 710	-80 855	23 806 797
Amortyzacja	0	82 787	38 805	0	18 780	795 431	935 803
Zużycie materiałów i energii	0	64 031	980 014	0	40 568	0	1 084 614
Usługi obce	153 562	5 402 703	10 525 512	0	-914 052	-876 287	14 291 439
Podatki	0	2 054	4 804	0	2 804	0	9 662
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	63 000	2 575 191	3 042 066	0	1 107 040	0	6 787 298
Pozostałe koszty rodzajowe	6 780	286 081	83 552	0	321 569	0	697 983
Wynik brutto segmentu	-223 343	-302 546	1 054 069	0	-321 448	80 855	287 587
Przychody z tytułu odsetek	133 167	72 395	0	0	44 448	0	250 011
Koszty z tytułu odsetek	1 141 291	389 644	819	0	0	0	1 531 754
Udział w zysku	0	45 640	0	0	0	0	45 640
Przychody podatkowe	94	7 706 012	19 071 696	0	6 396 084	0	33 173 885



Koszty podatkowe	219 038	8 812 411	17 494 571	0	6 561 708	0	33 087 728
30.09.2024							
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	998 094	243 965	38 000	0	-33 596	0	1 246 463
Suma aktywów	41 273 857	5 125 100	6 860 293	0	11 716 101	0	64 975 350
Suma zobowiązań	12 046 406	3 931 011	4 651 469	0	4 907 673	0	25 536 560

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

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

4.3. Działalność zaniechana

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

4.4. Pozostałe przychody i koszty

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Dotacje	138 214	0
Przychody z tyt. sprzedaży pozostałych składników majątku	48 951	0
Pozostałe przychody	189 246	66 197
Pozostałe przychody	376 411	66 197

Przychody z dotacji obejmują dotacje z PFRON (111 tys. zł) oraz z programu "Mój Elektryk" (27 tys. zł).

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Koszty ubezpieczeń	223 925	177 025
Członkostwa i konferencje	64 031	27 857
Podróże służbowe	392 610	385 279
Inne koszty operacyjne	173 235	107 821
Pozostałe koszty	853 802	697 983

4.5. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Dywidendy i udziały w zyskach	0	35 003
Odsetki	297 184	250 011
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0
Inne, w tym różnice kursowe	8 591	219 987
Przychody finansowe	305 775	505 000
Odsetki	1 773 810	1 531 754
Strata ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0
Inne	58 920	165 796
Koszty finansowe	1 832 730	1 697 549



4.6. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	30.09.2025	30.09.2024
Wycena pozycji walutowych	1 854 547	449 965
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	3 422 129	2 464 301
Odsetki naliczone od obligacji	634 594	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	2 555 365	1 466 971
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	1 794 707	222 380
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	2 859 306	2 121 684
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	6 281 599	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	19 402 248	6 725 300
Pozostałe rezerwy	9 225	118 725
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	110 248	88 656
Odsetki naliczone od obligacji	0	620 738
Wycena pozycji walutowych	0	1 545 810
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	712 356	8 686 089
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 218 961
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	831 829	15 278 979
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 761 292	2 652 915

	30.09.2025	30.09.2024
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	4 618 543	792 012
Wycena pozycji walutowych 19%	2 529 538	1 315 461
Wycena inwestycji	693 171	0
Pozostałe	119 408	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	5 673 230	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	13 633 889	2 107 473
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	2 810 284
Wycena pozycji walutowych	0	1 184 459
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 060 098
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	8 054 841
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 590 439	1 125 356

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	30.09.2025	30.09.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 761 292	2 652 915
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-2 590 439	-1 125 356
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 170 853	1 527 559
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	0	-281 096
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 170 853	1 246 463

Bieżący podatek dochodowy

	30.09.2025	30.09.2024
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-194 000	-210 000
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	1 378 814	-181 266
Podatek 19%	171 288	243 785
Podatek 9%	0	0
Łącznie podatek bieżący	171 288	243 785



5. Pozostałe noty objaśniające

5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W III kwartale 2025 r. Spółka uchwaliła przeprowadzenie emisji akcji serii N w ramach kapitału docelowego. Spółka zamierzała wyemitować nie mniej niż 1 i nie więcej niż 3 125 000 nowych akcji, o wartości nominalnej 0,80 zł każda, podwyższając kapitał zakładowy o kwotę nie niższą niż 0,80 i nie wyższą niż 2 500 000 zł. Umowy objęcia akcji serii N miały być zawierane w terminie do 30 września 2025 r. Cena emisyjna akcji została ustalona na 1,60 zł.

Emisja nie została zamknięta do dnia publikacji raportu.

W III kwartale 2025 r. Spółka nie dokonała emisji ani wykupu obligacji.

5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
30.09.2025				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	2 371 946	0	0	107 910
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	18 000	0	0	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	18 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	18 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	488	0
Razem	2 425 946	0	488	115 290
30.09.2024				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	2 975 876	0	0	35 340
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	18 000	0	0	245
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	18 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	18 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	512	0
Razem	3 029 876	0	512	40 505

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2025 - 30.09.2025	0	430 258	42 537	49 353
1.01.2024 - 30.09.2024	0	414 000	24 690	57 475

5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

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

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Zarząd jednostki dominującej	90 000	90 000
Zarządy jednostek zależnych	1 378 097	1 221 000
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	160 500	153 000
Razem	1 628 597	1 464 000



5.4. Zobowiązania warunkowe

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital SA, 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 r. w wyniku zmiany warunków emisji obligacji dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, a także złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

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

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

5.5. Sprawy sądowe

Pozew Grupy RF CorVal

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew o zapłatę złożony w Gospodarczym Sądzie Okręgowym w Londynie o zapłatę kwoty 2 910 538 EUR należnej według powodów na dzień 30 września 2021 r. wraz z odsetkami w wysokości 8 % w skali roku. Pozew złożony został przez podmioty z Grupy RF Corval. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie jest umowa zawarta pomiędzy Grupą RF Corval a Emitentem oraz jego spółką zależną – REINO Partners Sp. z o.o. (współpozwaną), dotycząca inwestycji realizowanych przez powołany w ramach umowy o strategicznym partnerstwie fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

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

W dniu 5 maja 2025 roku doszło do zawarcia ugody na prawie brytyjskim i kończącej wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz stanowiącej o ostatecznym zrzeczeniu się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy. W ramach ugody Emitent odkupił od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce MH Management SARL (poprzednia nazwa 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 nastąpiła w dwóch transzach, w ustalonym terminie tj. do 31 października 2025 roku.

Po wykonaniu ugody nastąpiło 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 służyły 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, służyły 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 rozwiązania zawartych przez niego umów. W związku z powyższym powód domaga się nakazania przez sąd zaniechania domniemanych działań, a ponadto zakazania zawierania przez pozwane spółki umów z pracownikami i współpracownikami w zakresie usług, w tym usług utrzymania technicznego oraz utrzymania czystości budynków, a z kontrahentami – w zakresie technicznego zarządzania budynkami (ang. facility management) w odniesieniu do budynków biurowych, przez okres 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umów łączących te kategorie podmiotów z powodem.

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

W związku z ww. opisanym powództwem, Sąd Okręgowy w Warszawie XXII Wydział Własności Intelektualnej 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 podejmie niezbędne kroki prawne w celu obrony interesów pozwanych przed bepodstawnymi 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 zleceniodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników i kontrahentów (podwykonawców), co w tym wąskim zakresie rynkowym, może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe:
 - ryzyko stopy procentowej;
 - ryzyko walutowe;
- ryzyko kredytowe;
- ryzyko utraty płynności;
- ryzyko kapitałowe;
- ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego;
- ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej.

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Dodatkowo, w następstwie przejęcia spółki PZN sp. z o.o., Grupa posiada zobowiązania finansowe o zmiennym oprocentowaniu, w tym kredyt bankowy oparty na stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę banku oraz 2 umowy faktoringowe oprocentowane według stawek WIBOR 1M i WIBOR 3M powiększonych o marżę faktora.



Zmienność stóp procentowych wpływa na wysokość kosztów finansowych Grupy. W przypadku kredytu oprocentowanego wg WIBOR 1M zmiana stopy procentowej przekłada się na wysokość odsetek w perspektywie miesiąca, natomiast w przypadku faktoringu – w okresach jedno- i trzymiesięcznych.

Ryzyko walutowe

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

Przychody ze sprzedaży w walucie (EUR) wyniosły w okresie sprawozdawczym ok. 1 685 tys. EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

Ryzyko kredytowe

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa zastosowała metodę uproszczoną przy wyliczaniu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie, polegające na ocenie każdej pozycji przeterminowanej indywidualnie pod kątem ściągalności. Na 30 września 2025 r. wartość należności objętych odpisem wyniosła 214 308 zł.

Na 30 września 2025 r. należności handlowe od żadnego klienta nie przekroczyły progu koncentracji 10% ogółu należności i tym samym Grupa nie zidentyfikowała zwiększonej ekspozycji na ryzyko kredytowe.

Ryzyko utraty płynności

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

W odniesieniu do zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji, w szczególności zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed dniem wykupu, ostatnia zmiana warunków emisji obligacji wprowadziła zmiany w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR. W dalszym okresie harmonogram spłaty przewiduje spłatę 470 tys. EUR do 23 czerwca a następnie 600 tys. do końca 2026 r.

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

Spółka identyfikuje możliwości dalszej optymalizacji struktury zobowiązań i potencjalne źródła finansowania, co ma na celu ograniczenie ryzyka płynności oraz zapewnienie solidnych podstaw do realizacji strategii rozwoju Spółki. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez potencjalną możliwość korzystania z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak prowadzone oferty akcji w



ramach private equity, kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu. Obecnie Grupa oprócz obligacji korzysta z kredytu w rachunku bieżącym oraz faktoringu.

Ryzyko kapitałowe

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

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

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 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 SARL, 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 oraz zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy. 5 listopada 2025 r. zarząd podjął uchwałę zmieniającą warunki emisji obligacji serii A.

Zmiana polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczaniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.;
- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR. W dalszym okresie harmonogram spłaty przewiduje spłatę 470 tys. EUR do 23 czerwca, a następnie 600 tys. EUR do końca 2026 r. 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.

Ponadto, zmiany uwzględniają odstąpienie od egzekwowania wcześniejszego wykupu obligacji w związku z utratą wartości udziałów REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.

Spółka zależna PZN Sp. z o.o. jest stroną umowy o kredyt w rachunku bieżącym, która wygasa 14 grudnia 2025 r. Na dzień 30 września 2025 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe, co istotnie ogranicza ryzyko związane z jej przedłużeniem. Spółka przystąpiła do procesu odnowienia umowy na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.

Ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej

Zgodnie z przepisami, wniesienie do Emitenta tytułem aportów pakietów większościowych udziałów REINO Partners, akcji REINO Dywidenda Plus SA (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 pieniężnych, 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.

5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Konflikt zbrojny w Ukrainie

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

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

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



oraz sytuacji gospodarczej w Polsce w kontekście skutków sankcji gospodarczo-politycznych nałożonych przez społeczność międzynarodową na Rosję i Białoruś.

Zarząd Spółki ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania, w szczególności w Polsce oraz spadek koniunktury ogólnoswiatowej. 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.

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

5.8. Zdarzenia po dacie bilansu

Porozumienie w sprawie zmiany warunków emisji obligacji

Zarząd REINO Capital SA, po uzgodnieniach z Obligatariuszami, w dniu 5 listopada 2025 r. podjął uchwałę (Uchwała) w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Uchwała została podjęta w związku z wyemitowanymi przez Spółkę 3 540 zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1 000,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 3 540 000,00 EUR, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 990,00 EUR, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 23 grudnia 2027 roku (dalej jako Obligacje), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie "Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez REINO Capital Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie".

Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczaniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.;
- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR.

Ponadto, Emitent uzyskał potwierdzenie Obligatariuszy, iż zdarzenie polegające na odpisaniu wartości księgowej udziałów w REINO Dywidenda Plus w całości na skutek faktycznej utraty przez REINO Dywidenda Plus prawa do otrzymania dywidendy lub majątku pozostałego po likwidacji spółki REINO RF CEE Real Estate S.C.A. w wyniku działań likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. opisanych szczegółowo w raporcie bieżącym Emitenta nr 2/2025 z dnia 20 stycznia 2025 roku, nie będzie stanowiło naruszenia warunków emisji oraz nie będzie traktowane jako podstawa wcześniejszego wykupu w rozumieniu warunków emisji.



O emisji Obligacji Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2021 z dnia 24 grudnia 2021 r., a o wydłużeniu terminu wykupu raportem bieżącym nr 17/2024 z dnia 20 grudnia 2024 r.

Nabycie udziałów spółki luksemburskiej MH Management Sarl

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

W ramach porozumienia Spółka odkupiła od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management SARL (obecnie spółka funkcjonuje pod nazwą MH Management SARL) będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR. Płatność została zrealizowana w dwóch transzach (druga 31 października 2025 r.).

Obecnie REINO Capital S.A. posiada 100% udziałów w tym podmiocie.

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



6. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu

W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku Grupa Kapitałowa REINO kontynuowała realizację strategii rozwoju, koncentrując się na rozbudowie struktur oraz poszerzaniu zakresu usług na rynku nieruchomości.

W maju 2025 roku Grupa nabyła 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o., specjalizującej się w technicznej obsłudze nieruchomości (facility management). Transakcja istotnie wzmocniła kompetencje Grupy w tym segmencie, zwiększając skalę działalności oraz możliwości generowania przychodów z zarządzanych portfeli aktywów.

Wartość aktywów pozostających pod zarządzaniem wynosi obecnie ok. 575 mln EUR, co zapewnia stabilne i powtarzalne źródła przychodów z usług asset management i facility management. Grupa prowadzi również działania przygotowawcze do wejścia na rynek mieszkaniowy (residential / living), w tym prace nad utworzeniem platformy inwestycyjnej i świadczeniem usług zarządzania na jej rzecz. Oczywiście stabilizacja wartości AUM na powyższym poziomie jest niezadowalająca i niewystarczająca do osiągnięcia odpowiednich efektów skali. W związku z tym, pomimo niesprzyjających okoliczności rynkowych (bardzo ograniczona aktywność inwestycyjna), Grupa realizuje intensywne działania zmierzające do uzyskania kolejnego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów, także dostosowując swoją strategię do zmieniających się oczekiwań i zachowań inwestorów oraz poszerzając analizę investment pipeline o inne klasy aktywów i rodzaje projektów.

Równolegle, Grupa wzmacnia relacje z dotychczasowymi partnerami i prowadzi rozmowy z nowymi inwestorami w ramach portfela inwestycyjnego. Utrzymywana gotowość operacyjna i inwestycyjna ma kluczowe znaczenie w kontekście spodziewanego ożywienia rynku i wznowienia decyzji inwestycyjnych.

W 2025 roku Grupa rozpoczęła także działalność w obszarze development management, pozyskując pierwszy kontrakt w segmencie magazynowym dla spółki REINO IO Logistics. Projekt obejmuje rozbudowę parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim o budynek magazynowy o powierzchni ponad 27,5 tys. m² GLA, który po zakończeniu inwestycji zostanie objęty zarządzaniem w ramach umowy asset management. Intencją jest budowa odrębnej linii biznesowej w ramach kolejnej spółki operacyjnej.

W omawianym okresie Grupa zakończyła również spory z Grupą RF, zawierając porozumienie obejmujące ostateczne zrzeczenie się roszczeń przez obie strony we wszystkich jurysdykcjach. Uгода przewiduje możliwość dalszej współpracy, w ramach której Grupa REINO pełnić będzie funkcję lokalnego partnera w zakresie investment management i asset management.

Zawarcie porozumienia z Grupą RF oraz realizacja opisanych projektów umacniają pozycję Grupy REINO jako wiodącego, lokalnego partnera dla inwestorów instytucjonalnych oraz tworzą podstawę do dalszego wzrostu skali działalności i wartości aktywów pod zarządem.

W uzupełnieniu poniższych komentarzy do struktury przychodów oraz kosztów, należy zaznaczyć, że zwiększanie biznesu FM, w szczególności poprzez przejęcia spółki PZN, a także ograniczenie kosztów sporów (w pełni od III kwartału br.), Grupa uzyskała pozytywne wyniki finansowe, także na poziomie netto (pomimo nadal wysokich kosztów obsługi obligacji).



STRUKTURA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2025 - 30.09.2025						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	7 268 550	29 650 823	6 739 804	399 033	44 058 210
Udział w ogóle przychodów		16%	67%	15%	1%	
1.01.2024 - 30.09.2024						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	8 110 301	15 728 822	0	255 262	24 094 385
Udział w ogóle przychodów		34%	65%	0%	1%	
Zmiana r/r		-10%	89%	18%	56%	82%

Wyniki za 3 kwartały 2025 roku potwierdzają utrzymujący się trend rozwoju skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością przychodów z usług świadczonych przez Grupę, w wynikający głównie z rozbudowy biznesu FM i przejęcia spółki PZN. W analizowanym okresie przychody Grupy wzrosły o 82%. Wyniki za analizowany okres nie uwzględniają jeszcze w pełni wpływu PZN na skonsolidowane przychody, gdyż nowy podmiot FM został włączony do Grupy w maju 2025 roku.

W związku z rozbudową biznesu FM i przejęciem PZN, mocno zauważalna jest również dalsza zmiana struktury przychodów, w której udział przychodów z działalności asset management spadł do poziomu poniżej 20%. W tym segmencie odnotowano również spadek przychodów rok do roku, wynikający z niższej wartości wycen zarządzanych portfeli, od których uzależnione jest wynagrodzenie. Zwiększenie udziału tego segmentu w przychodach skonsolidowanych wymaga kolejnego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów.

Wyodrębniono ponadto nowy segment działalności, obejmujący usługi dla bankowości hipotecznej, który odpowiada za 15% skonsolidowanych przychodów i jest w całości obsługiwany przez spółkę PZN.

STRUKTURA KOSZTÓW

	1.01.2025 - 30.09.2025 dane skonsolidowane	1.01.2025 - 30.09.2025 dane jednostkowe	1.01.2024 - 30.09.2024 dane skonsolidowane	1.01.2024 - 30.09.2024 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	42 614 822	5 863 146	23 806 797	5 797 216
Amortyzacja	1 421 755	796 889	935 803	814 211
Zużycie materiałów i energii	2 844 370	45 774	1 084 614	40 568
Usługi obce	25 190 092	3 663 650	14 291 439	3 511 023
Podatki i opłaty	127 465	5 125	9 662	2 804
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	12 177 339	1 116 595	6 787 298	1 107 040
Pozostałe koszty	853 802	235 114	697 983	321 569

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

- rozwojem działalności w segmencie FM, zarówno w ramach YATRE, jak i poprzez inwestycję w nabycie spółki PZN (a w konsekwencji integrację nowej spółki zależnej z pozostałymi jednostkami Grupy, także w ramach kosztów), co wiąże się także z rozbudową zespołu oraz infrastruktury koniecznej do świadczenia usług.
- nadal istotnego udziału kosztów doradztwa prawnego, w szczególności w odniesieniu do sporu z Grupą RF, wynikającego z terminu zawarcia porozumienia (co znacząco ograniczyło te koszty dopiero od III kwartału br.),
- dalszą rozbudową zespołu na potrzeby wzrostu skali działalności, a także utrzymywanej gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów w obszarze asset management oraz działań inwestycyjnych.



Wskaźniki płynności Grupy

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu od 1 stycznia 2025 do 30 września 2025 r. oraz analogicznego okresu za 2024 r. i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30 września 2025 r.

Wskaźniki	30.09.2025	30.09.2024
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,60	0,48
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,56	0,45
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,11	0,18

Wskaźniki płynności jednostki dominującej

Wskaźniki	30.09.2025	30.09.2024
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,32	1,47
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,30	1,45
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,01	0,03

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) /zobowiązania krótkoterminowe

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

Realizacja prognoz wyników finansowych

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2025 rok.

Inwestycje spółki i grupy

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

Aktywa finansowe

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2024 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe (udziały oraz udzielone pożyczki) w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane w kwocie 41.274 tys. zł. Wartość udziałów w spółkach zależnych uległa wyłączeniu w wyniku korekt konsolidacyjnych.

Instrumenty finansowe

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. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Maksymalny termin wykupu Obligacji przypada 23 grudnia 2027 r.



Udziały w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, wspólnych przedsięwzięciach oraz pozostałych jednostkach – stan na 30.09.2025 r.

	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%
MH Management 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%

Pożyczki udzielone i otrzymane

Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2025	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 Dywidenda Plus Sp. z o.o.*	PLN	20 000	8%	9.01.2025	31.12.2025
MH Management S a r l**	EUR	320 000	3%	04.05.2020	24.02.2030
MH Management S a r l**	EUR	108 485	3%	22.05.2020	24.02.2030
MH 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 MH Management SARL – odpisane jako nieodzyskiwalne



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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2025	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 30.09.2025	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

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca SARL	EUR	1 685 195, 20 EUR	4%	13.05.2022	23.12.2051

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

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

Akcje posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu prezentują poniższe zestawienia. Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (tj. raportu półrocznego Grupy 25 września 2025r.) do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 30 września 2025r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Radosław Świątkowski	17 419 282	13 935 425,60



Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30.09.2025 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 30.09.2025r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Kamil Majewski	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 30.09.2025 r. 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.

7. Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej. oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w okresie III kwartału 2025 r.

W III kwartale 2025 r. nie zachodziły istotne zdarzenia mające wpływ na wynik za raportowany okres. Spółki Grupy prowadzą działalność operacyjną koncentrując się na usługach zarządzania aktywami w portfelu biurowym i logistycznym oraz działalności w zakresie technicznej obsługi budynków, dążąc w każdym wymiarze do optymalizacji efektywności prowadzonej działalności.

W zakresie skonsolidowanych przychodów, istotny wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w III kwartale miało konsolidowanie wyników finansowych PZN Sp. z o.o.. Jej uwzględnienie zapewnia znaczący wzrost biznesu, w szczególności przychodów, zarówno w skali całej Grupy Kapitałowej, jak i w segmencie Facility Management.

Jednocześnie Grupa poszukuje możliwości dalszego rozwoju rozpoznając i identyfikując szanse inwestycyjne i potencjalnych inwestorów, oraz rozpoznając możliwości rynkowe w zakresie nowych projektów.

Podejmowane projekty opisane zostały w Komentarzu Zarządu, w poprzedzającej części niniejszego raportu.

Poza zdarzeniami szczegółowo opisanymi w dalszej części raportu, w analizowanym okresie nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 r. nie miały też miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

8. Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta

W oparciu o potencjał PZN Grupa 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.

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.

Pozostałe informacje istotne dla oceny działalności Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej znajdują się w pozostałych częściach niniejszego raportu.



9. Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w notce 5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

10. Udzielone poręczenia i gwarancje

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. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 r.

Pozostałe informacje o zobowiązaniach warunkowych zostały przedstawione w notce 5.4. Zobowiązania warunkowe.

11. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w najbliższych kwartałach

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 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 2025r.. 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.

W 2025 roku Grupa rozpoczęła także działalność w obszarze development management, pozyskując pierwszy kontrakt w segmencie magazynowym dla spółki REINO IO Logistics. Projekt obejmuje rozbudowę parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim o budynek magazynowy o powierzchni ponad 27,5 tys. m² GLA, który po zakończeniu inwestycji zostanie objęty zarządzaniem w ramach umowy asset management. Intencją jest budowa odrębnej linii biznesowej w ramach kolejnej spółki operacyjnej.

- **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:

- 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,
- 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.



Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.07.2025 - 30.09.2025	1.07.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	1 939 563	2 231 394	6 134 468	5 929 034
Pozostałe przychody operacyjne	7 776	38 341	58 380	77 590
Amortyzacja	265 284	271 667	796 889	814 211
Zużycie materiałów i energii	16 662	13 441	45 774	40 568
Usługi obce	1 164 911	1 367 949	3 663 650	3 511 023
Podatki i opłaty	120	590	5 125	2 804
Wynagrodzenia	319 683	343 138	933 914	939 212
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	62 676	61 507	182 681	167 828
Pozostałe koszty	70 080	116 147	235 114	321 569
Zysk z działalności operacyjnej	47 923	95 294	329 702	209 407
Przychody finansowe	344 485	357 063	1 021 071	1 098 429
Koszty finansowe	493 996	573 836	1 634 817	1 668 263
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	0	0	0	0
Odpis wartości firmy	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-101 589	-121 479	-284 044	-360 427
Podatek dochodowy	-134 668	-26 347	-44 954	-24 234
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	33 080	-95 131	-239 091	-336 193
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	33 080	-95 131	-239 091	-336 193
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	33 080	-95 131	-239 091	-336 193
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,00	0,00	0,00	0,00
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,00	0,00	0,00	0,00

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.07.2025 - 30.09.2025	1.07.2024 - 30.09.2024	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Zysk (strata) netto	33 080	-95 131	-239 091	-336 193
Inne całkowite dochody netto, w tym:	0	0	0	0
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych za okres	33 080	-95 131	-239 091	-336 193
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	33 080	-95 131	-239 091	-336 193



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30.09.2025	30.06.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	133 247 585	133 160 845	126 299 040	128 311 040
Wartość firmy	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	68 427	73 547	83 788	64 894
Prawo do użytkowania aktywów	2 923 137	3 160 607	3 707 823	3 977 845
Należności długoterminowe	383 729	381 741	384 005	384 449
Inwestycje długoterminowe w jednostki zależne i wspólne przedsiębiorstwa	129 781 204	129 443 568	121 918 356	118 257 302
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	25 903	25 903	25 903	4 890 524
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0	629 671
Inne aktywa trwałe	65 186	75 478	179 165	106 356
Aktywa obrotowe	6 125 498	5 693 922	4 848 435	26 587 671
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 737 852	3 237 395	2 942 194	2 183 969
Inwestycje krótkoterminowe	1 778 082	1 752 877	1 258 181	23 446 199
Środki pieniężne	245 477	297 833	341 246	573 362
Inne aktywa obrotowe	364 087	405 818	306 814	384 141
Aktywa Razem	139 373 082	138 854 768	131 147 474	154 898 711
Kapitał własny	118 082 426	117 949 346	109 532 884	133 751 498
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	118 082 426	117 949 346	109 532 884	133 751 498
Kapitał podstawowy	69 954 316	69 954 316	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)	80 455 687	80 455 687	76 061 371	75 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe	-2 581 725	-2 681 725	-2 581 725	2 000 000
Zyski zatrzymane	-29 745 853	-29 778 933	-29 506 762	-7 869 873
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 290 657	20 905 422	21 614 590	21 147 213
Rezerwy na zobowiązania	640 715	563 820	301 989	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	257 035	391 704	301 989	0
Pozostałe rezerwy	383 680	172 116	0	0
Zobowiązania długoterminowe	2 103 279	2 329 125	2 821 142	3 059 442
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	2 103 279	2 329 125	2 821 142	3 059 442
Zobowiązania krótkoterminowe	18 546 662	18 012 477	18 491 459	18 087 771
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 477 643	14 886 992	15 130 983	15 617 272
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 869 439	1 942 663	1 867 694	1 023 635
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	181 249	160 055	313 200	235 382
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 018 332	1 022 767	1 082 582	1 079 735
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	97 000	131 747
Pasywa Razem	139 373 082	138 854 768	131 147 474	154 898 711



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 506 762	109 532 884	0	109 532 884
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-239 091	-239 091	0	-239 091
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-239 091	-239 091	0	-239 091
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Zmiana kapitałów własnych w okresie	4 394 316	0	4 394 316	-239 091	8 549 541	0	8 549 541
Stan na dzień 30.09.2025	69 954 316	-2 581 725	80 455 687	-29 745 853	118 082 426	0	118 082 426
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	0	75 061 371	-7 533 679	132 087 692	0	132 087 692
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-21 973 083	-21 973 083	0	-21 973 083
Inne całkowite dochody	0	-2 681 725	0	0	-2 681 725	0	-2 681 725
Całkowite dochody	0	-2 681 725	0	-21 973 083	-24 654 807	0	-24 654 807
Podwyższenie kapitału	1 000 000	100 000	1 000 000	0	2 100 000	0	2 100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	1 000 000	-2 581 725	1 000 000	-21 973 083	-22 554 807	0	-22 554 807
Stan na dzień 31.12.2024	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 506 762	109 532 884	0	109 532 884
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	0	75 061 371	-7 533 679	132 087 692	0	132 087 692
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-336 193	-336 193	0	-336 193
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-336 193	-336 193	0	-336 193
Podwyższenie kapitału	0	2 000 000	0	0	2 000 000	0	2 000 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	2 000 000	0	-336 193	1 663 807	0	1 663 807
Stan na dzień 30.09.2024	64 560 000	2 000 000	75 061 371	-7 869 872	133 751 499	0	133 751 499



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024
Zysk (strata) netto	-239 091	-336 193
Korekty razem	757 679	1 490 038
Amortyzacja	796 889	814 211
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-4 640	175 502
Odsetki i udziały w zyskach	638 850	472 294
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	0	0
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	61 121	0
Zmiana stanu należności	-892 248	-336 295
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-65 826	625 123
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-159 083	-260 796
Zmiana stanu rezerw	382 616	0
Środki pieniężne z działalności	518 589	1 153 845
Podatek dochodowy	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	518 589	1 153 845
Wpływy	2 525	85 145
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	2 525	50 142
Otrzymane dywidendy	0	35 003
Wydatki	1 214 300	944 045
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	55 135
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych	664 300	0
Udzielenie pożyczek	550 000	830 000
Aktywa finansowe we wspólnych przedsięwzięciach	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	58 910
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 211 775	-858 901
Wpływy	2 318 732	2 231 138
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	2 200 000	2 000 000
Kredyty i pożyczki	0	0
Inne wpływy finansowe	118 732	231 138
Wydatki	1 820 950	2 667 775
Splaty kredytów i pożyczek	0	848 379
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	757 535	876 286
Odsetki	1 063 415	943 110
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	497 782	-436 637
Przepływy pieniężne netto razem	-195 404	-141 693
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-95 769	-141 693
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	99 636	1
Środki pieniężne na początek okresu	341 246	715 055
Środki pieniężne na koniec okresu	245 477	573 362

Warszawa, dnia 27 listopada 2025 r.
Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu
dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym