



## Raport kwartalny Grupy Kapitałowej za I kwartał 2025 r.



zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku



## Spis treści

<b>Wybrane dane finansowe</b>	<b>3</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.</b>	<b>5</b>
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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
<b>1. Informacje ogólne</b>	<b>9</b>
1.1. Informacje o jednostce dominującej	9
1.2. Skład organów Spółki	9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze	9
1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej	10
1.5. Podmioty powiązane	12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności	12
<b>2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego</b>	<b>12</b>
2.1. Oświadczenie o zgodności	13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	13
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	17
2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych	18
<b>3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej</b>	<b>19</b>
3.1. Wartość firmy	19
3.2. Rzeczowe aktywa trwałe	20
3.3. Prawo do użytkowania aktywów	20
3.4. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	21
3.5. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	22
3.6. Należności krótkoterminowe	23
3.7. Inwestycje krótkoterminowe	23
3.8. Środki pieniężne	23
3.9. Inne aktywa	23
3.10. Kapitał własny	24
3.11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	24
3.12. Zobowiązania finansowe	24
3.13. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25
3.14. Rozliczenia międzyokresowe bierne	25
3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25
<b>4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku</b>	<b>25</b>
4.1. Przychody z umów z klientami	25
4.2. Segmenty operacyjne	26
4.3. Działalność zaniechana	27



4.4. Pozostałe przychody i koszty .....	28
4.5. Przychody i koszty finansowe .....	28
4.6. Podatek dochodowy .....	28
<b>5. Pozostałe noty objaśniające .....</b>	<b>29</b>
5.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi .....	29
5.2. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy .....	30
5.3. Zobowiązania warunkowe .....	30
5.4. Sprawy sądowe .....	30
5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy .....	32
5.6. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności .....	36
5.7. Zdarzenia po dacie bilansu .....	36
<b>Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe wraz z komentarzem Zarządu .....</b>	<b>39</b>
Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki I kwartału 2025 r. ....	43
Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta .....	45
Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe .....	46
Udzielone poręczenia i gwarancje .....	46
Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w najbliższych kwartałach .....	46
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. ....</b>	<b>50</b>
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku .....	50
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	50
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	51
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	52
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	53



## Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	7 976	7 938	1 906	1 837
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	217	968	52	224
Zysk (strata) brutto	76	627	18	145
Podatek dochodowy	38	159	9	37
Zysk (strata) netto	39	468	9	108
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	39	468	9	108
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	899	83	215	19
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-808	-17	-193	-4
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-334	-327	-80	-76
Przepływy pieniężne netto razem	-243	-261	-58	-60
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0005	0,0057	0,0001	0,0013
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Aktywa trwałe	30 170	53 526	7 211	12 445
Wartość firmy	0	6 915	0	1 608
Zobowiązania długoterminowe	17 973	3 593	4 296	835
Zobowiązania krótkoterminowe	5 909	20 212	1 412	4 699
Kapitał własny	14 800	39 885	3 537	9 274
Kapitał podstawowy	65 560	64 560	15 670	15 011
Liczba akcji w szt.	81 950 000	81 950 000	81 950 000	81 950 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,18	0,49	0,04	0,11
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 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	2 116	1 359	506	314
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	116	-131	28	-30
Zysk (strata) brutto	-239	-383	-57	-89
Podatek dochodowy	0	-31	0	-7
Zysk (strata) netto	-240	-351	-57	-81
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-240	-351	-57	-81
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 023	982	244	227
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-498	-600	-119	-139
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-309	-313	-74	-72
Przepływy pieniężne netto razem	216	69	52	16
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0029	-0,0043	-0,0007	-0,0010
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Aktywa trwałe	125 666	128 532	30 036	29 885
Wartość firmy	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	17 807	3 539	4 256	823
Zobowiązania krótkoterminowe	3 317	18 402	793	4 279
Kapitał własny	109 293	131 736	26 122	30 630
Kapitał podstawowy	65 560	64 560	15 670	15 011
Liczba akcji w szt.	81 950 000	81 950 000	81 950 000	81 950 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,33	1,61	0,32	0,37

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

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

<b>Kurs EUR /PLN</b>			
	<b>1.01.2025 - 31.03.2025</b>	<b>1.01.2024 - 31.12.2024</b>	<b>1.01.2024 - 31.03.2024</b>
Kurs średni w okresie	4,1848	4,3042	4,3211
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.03.2024</b>
Kurs średni na dzień	4,1839	4,2730	4,3009



## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

### Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4.1, 4.2, 4.3</b>	<b>7 976 098</b>	<b>7 938 389</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4.5</b>	<b>158 260</b>	<b>15 060</b>
Amortyzacja		321 960	321 728
Zużycie materiałów i energii		327 699	427 500
Usługi obce		4 466 382	3 953 834
Podatki i opłaty		26 309	9 122
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	4.4	2 435 777	2 033 906
Pozostałe koszty	4.5	339 254	239 522
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>216 976</b>	<b>967 837</b>
Przychody finansowe	4.6	394 495	128 387
Koszty finansowe	4.6	651 016	522 704
Wynik na wycenie metodą praw własności		115 934	53 837
Odpis wartości firmy		0	0
<b>Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>76 390</b>	<b>627 357</b>
Podatek dochodowy	4.7	37 676	159 277
<b>Strata z działalności kontynuowanej</b>		<b>38 714</b>	<b>468 080</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>38 714</b>	<b>468 080</b>
<b>Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>38 714</b>	<b>468 080</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
<b>Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,01</b>

### Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 714</b>	<b>468 080</b>
Inne całkowite dochody netto, w tym:	-1 160 280	0
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-1 160 280	0
<b>Suma dochodów całkowitych za okres</b>	<b>-1 121 566</b>	<b>468 080</b>
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-1 121 566	468 080





## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>30 170 018</b>	<b>30 901 574</b>	<b>53 525 896</b>
Wartość firmy	3.1	0	0	6 914 666
Rzeczowe aktywa trwałe	3.2	135 146	153 627	117 568
Prawo do użytkowania aktywów	3.3	3 629 358	4 006 901	4 636 728
Należności długoterminowe		378 319	384 805	387 636
Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	3.4	2 776 828	2 660 894	2 708 718
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	3.5	22 256 355	22 952 263	38 002 471
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	4.7	816 295	547 495	688 865
Inne aktywa trwałe	3.14	177 716	195 589	69 243
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>8 512 285</b>	<b>9 950 689</b>	<b>10 163 879</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.6	4 464 743	5 725 577	5 097 547
Inwestycje krótkoterminowe	3.7	75 745	75 745	2 004 647
Środki pieniężne	3.8	3 169 242	3 414 274	2 760 769
Inne aktywa obrotowe	3.14	802 554	735 093	300 916
<b>Aktywa Razem</b>		<b>38 682 302</b>	<b>40 852 263</b>	<b>63 689 775</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>3.9</b>	<b>14 799 549</b>	<b>15 921 115</b>	<b>39 884 921</b>
<b>Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej</b>		<b>14 799 549</b>	<b>15 921 115</b>	<b>39 884 921</b>
Kapitał podstawowy		65 560 000	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		45 285 415	45 285 415	44 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		-16 287 555	-15 127 275	-523 875
Zyski zatrzymane		-79 758 312	-79 797 026	-68 436 619
<b>Zobowiązania</b>		<b>23 882 753</b>	<b>24 931 148</b>	<b>23 804 854</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>17 973 383</b>	<b>18 126 817</b>	<b>3 592 875</b>
Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.11	15 275 812	15 130 983,44	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.3	2 697 571	2 995 834	3 592 875
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>5 909 370</b>	<b>6 804 331</b>	<b>20 211 979</b>
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.11	0	489	16 567 787
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.15	3 745 960	4 303 283	1 399 923
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.12	866 276	1 180 366	946 690
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.3	1 105 994	1 181 053	1 159 032
Rozliczenia międzyokresowe	3.13	191 140	139 140	138 547
<b>Pasywa Razem</b>		<b>38 682 302</b>	<b>40 852 263</b>	<b>63 689 775</b>



## 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
<b>Stan na dzień 1.01.2025</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-15 127 275</b>	<b>45 285 415</b>	<b>-79 797 026</b>	<b>15 921 114</b>	<b>0</b>	<b>15 921 114</b>
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	38 714	38 714	0	38 714
Inne całkowite dochody	0	-1 160 280	0	0	-1 160 280	0	-1 160 280
Całkowite dochody	0	-1 160 280	0	38 714	-1 121 566	0	-1 121 566
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	-1 160 280	0	38 714	-1 121 566	0	-1 121 566
<b>Stan na dzień 31.03.2025</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-16 287 555</b>	<b>45 285 415</b>	<b>-79 758 312</b>	<b>14 799 549</b>	<b>0</b>	<b>14 799 549</b>
<b>Stan na dzień 1.01.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>-523 875</b>	<b>44 285 415</b>	<b>-68 904 699</b>	<b>39 416 841</b>	<b>0</b>	<b>39 416 841</b>
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
<b>Stan na dzień 31.12.2024</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-15 127 275</b>	<b>45 285 415</b>	<b>-79 797 026</b>	<b>15 921 114</b>	<b>0</b>	<b>15 921 114</b>
<b>Stan na dzień 1.01.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>-523 875</b>	<b>44 285 415</b>	<b>-68 904 699</b>	<b>39 416 841</b>	<b>-</b>	<b>39 416 841</b>
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	468 080	468 080	-	468 080
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	-	0
Całkowite dochody	0	0	0	468 080	468 080	-	468 080
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	0	0	468 080	468 080	-	468 080
<b>Stan na dzień 31.03.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>-523 875</b>	<b>44 285 415</b>	<b>-68 436 619</b>	<b>39 884 921</b>	<b>0</b>	<b>39 884 921</b>





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 714</b>	<b>468 080</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>834 136</b>	<b>-247 079</b>
Amortyzacja	321 960	321 728
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-108 153	-53 392
Odsetki i udziały w zyskach	398 681	438 483
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-115 934	-53 837
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	0	0
Zmiana stanu należności	1 234 860	-428 630
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-871 414	-471 431
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 775	0
Inne korekty	-31 639	0
<b>Środki pieniężne z działalności</b>	<b>872 849</b>	<b>221 001</b>
Podatek dochodowy	-25 974	137 514
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>898 823</b>	<b>83 487</b>
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>807 681</b>	<b>16 998</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	16 998
Udzielenie pożyczek	807 681	0
Aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-807 681</b>	<b>-16 998</b>
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
Kredyty i pożyczki	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>334 286</b>	<b>327 480</b>
Splaty kredytów i pożyczek	489	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	291 379	254 645
Odsetki	42 418	72 835
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-334 286</b>	<b>-327 480</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-243 144</b>	<b>-260 991</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-245 032</b>	<b>-276 839</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1 888	-15 847
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 414 274</b>	<b>3 037 607</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>3 169 242</b>	<b>2 760 769</b>



## Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

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

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

#### 1.2. Skład organów Spółki

##### Zarząd Spółki dominującej

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2025 roku wchodzi Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

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

##### Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2025 roku wchodzili:

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

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

#### 1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 31 marca 2025 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosi 65 560 000,00 zł. i dzieli się na 81 950 000 akcji w tym:

a) 781 250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

**Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2025 r.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.



- 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.

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 81 950 000 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 31 marca 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	17 421 932	21,26%
Dorota Latkowska-Diniejko	17 413 682	21,25%
Justyna Tinc	6 492 248	7,92%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,83%
Rafał Prądyński	5 129 728	6,26%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,30%
<b>Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%</b>	<b>56 397 590</b>	<b>68,82%</b>
Pozostali	25 552 410	31,18%
<b>Łącznie</b>	<b>81 950 000</b>	<b>100,00%</b>

#### **Zmiany w strukturze akcjonariatu**

W okresie od dnia przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024 do dnia przekazania raportu okresowego za pierwszy kwartał 2025 r. Spółka otrzymała informację o zmianach stanu posiadania akcji przez Radosława Świątkowskiego posiadającego ponad 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. Zmiana wynika z nabycia 3 900 sztuk akcji na rynku regulowanym GPW w marcu 2025 r.

#### **1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej**

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



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

- **REINO Capital** – podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach (m.in. finanse, administracja, HR);
- **REINO Partners** oraz spółka stowarzyszona **REINO IO Logistics** – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management);
- **YATRE** – spółka operacyjna, której 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 osiągnęła niemal 600 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%

Spółki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:

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

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

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

W raportowanym okresie nie zaszły 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, z wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w zależności od kwalifikacji instrumentów do odpowiedniej grupy aktywów finansowych.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów, ani korekt prezentacyjnych.

W okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły pozycje nietypowe, poza tymi opisanymi w części Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu.



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 3 miesiące 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 31 marca 2025 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

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

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

## **2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

### **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

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





## **Transakcje i salda**

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

### **2.3. Okresy prezentowane**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane dla skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2025 r. Dane porównawcze prezentowane są za analogiczny okres roku poprzedniego.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są według stanu na dzień 31 marca 2025 r., za analogiczny okres roku poprzedniego oraz cały poprzedni rok obrotowy.

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 31 marca 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 31 marca 2025 r. oraz za analogiczny okres roku poprzedniego.

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

### **2.4. Zasady konsolidacji**

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

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

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

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

### **Jednostki zależne**

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



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

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

#### **Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami/akcjonariuszami niekontrolującymi**

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

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

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

#### **Jednostki stowarzyszone**

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

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

#### **Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)**

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

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

W ocenie Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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 Spółkę.

W szczególności dotyczy to programu obligacji. Według najlepszej wiedzy Zarządu, aktualny stan faktyczny nie daje podstaw do postrzegania tych okoliczności w kategoriach zagrożenia dla kontynuacji działalności.

W ciągu ostatnich lat obrotowych, Grupa Kapitałowa pozyskała dużych partnerów biznesowych oraz sfinalizowała kilka kluczowych projektów, przekładających się na skokowy wzrost skali działalności i znaczącą poprawę wyników finansowych. 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.

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.

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.

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 tej spółki, co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów i w konsekwencji naruszeniem warunków emisji obligacji.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, obligatariusz nie złożył żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto, uzyskano zapewnienie, iż do czasu zakończenia negocjacji oraz formalnego wprowadzenia zmian do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych, pozostaje zawieszony do dnia 31 maja 2025 roku. Prace prawne nad dokumentacją transakcyjną zmieniającą warunki emisji obligacji są już w toku, a niepewność sformalizowania potwierdzonych uzgodnień nie stanowi w ocenie Zarządu podstawy do postrzegania tej okoliczności w kategorii ryzyka dla kontynuacji działalności.



W dniu 5 maja 2025 r. zawarto porozumienie z Grupą RF, o którym Emitent informował raportem bieżącym 9/2025 z dnia 5 maja 2025 roku. W związku z powyższym, ryzyko dalszej kontynuacji sporów oraz ponoszenia kosztów związanych z obsługą prawną w tym zakresie zostało wyeliminowane.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa posiada dostateczne środki finansowe, aby zapewnić możliwość kontynuowania działalności w przewidywalnej przyszłości.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa posiada dostateczne środki finansowe, aby zapewnić możliwość kontynuowania działalności w przewidywalnej przyszłości.

## **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
<b>31.03.2025</b>				
Udziały lub akcje			11 801 345	11 801 345
Udzielone pożyczki			10 455 010	10 455 010
Należności krótkoterminowe			4 464 743	4 464 743
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			3 169 242	3 169 242
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 275 812	15 275 812
Kredyty i pożyczki			0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			3 745 960	3 745 960



	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>31.12.2024</b>				
Udziały lub akcje			13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki			9 718 474	9 718 474
Należności krótkoterminowe			5 725 577	5 725 577
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki			489	489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			4 303 284	4 303 284

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	31.03.2025	31.03.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Wartość księgowa	Wartość godziwa	Wartość księgowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udziały lub akcje	11 801 345	11 801 345	13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki	10 455 010	10 455 010	9 718 474	9 718 474
Należności krótkoterminowe	4 464 743	4 464 743	5 725 577	5 725 577
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 169 242	3 169 242	3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 275 812	15 275 812	15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki	0	0	489	489
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 745 960	3 745 960	4 303 284	4 303 284

### 3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

#### 3.1. Wartość firmy

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

	REINO Dywidenda Plus
Nabyte aktywa netto spółki	11 007 992
Cena nabycia	17 922 658
Odpis z tytułu utraty wartości	-6 914 666
<b>Wartość firmy</b>	<b>0</b>





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 jej 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.

### 3.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1.01.2025</b>	<b>51 155</b>	<b>504 024</b>	<b>326 704</b>	<b>881 883</b>
Zwiększenia, z tytułu:				
- nabycia środków trwałych	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2025</b>	<b>51 155</b>	<b>504 024</b>	<b>326 704</b>	<b>881 883</b>
<b>Umorzenie na dzień 1.01.2025</b>	<b>31 972</b>	<b>449 459</b>	<b>246 825</b>	<b>728 256</b>
Zwiększenia, z tytułu:				
- amortyzacji okresu	1 279	12 401	4 801	18 481
Zmniejszenia	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31.03.2025</b>	<b>33 251</b>	<b>461 860</b>	<b>251 626</b>	<b>746 737</b>
<b>Wartość netto na dzień 1.01.2025</b>	<b>19 183</b>	<b>54 566</b>	<b>79 879</b>	<b>153 627</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.03.2025</b>	<b>17 904</b>	<b>42 164</b>	<b>75 078</b>	<b>135 146</b>

### 3.3. 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.

**Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2025 r.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.



	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
<b>Prawa do używania aktywów</b>			
<b>Wartość na dzień 1.01.2024</b>	<b>4 557 110</b>	<b>407 647</b>	<b>4 964 757</b>
Amortyzacja	926 587	191 702	1 118 289
Nowa umowa lub aneks	0	239 040	239 040
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
<b>Wartość na dzień 31.12.2024</b>	<b>3 551 916</b>	<b>454 985</b>	<b>4 006 901</b>
Amortyzacja	226 816	76 663	303 479
Nowa umowa lub aneks	0	0	0
Różnice kursowe	74 064	0	74 064
<b>Wartość na dzień 31.03.2025</b>	<b>3 251 035</b>	<b>378 323</b>	<b>3 629 358</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów</b>			
<b>Wartość na dzień 1.01.2024</b>	<b>4 667 049</b>	<b>387 306</b>	<b>5 054 355</b>
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
<b>Wartość na dzień 31.12.2024</b>	<b>3 743 043</b>	<b>433 844</b>	<b>4 176 887</b>
Płatności	254 319	79 475	333 794
Nowa umowa lub aneks	0	0	0
Odsetki	-35 911	-6 505	-42 415
Różnice kursowe	81 942	0	81 942
<b>Wartość na dzień 31.03.2025</b>	<b>3 442 692</b>	<b>360 873</b>	<b>3 803 566</b>

### 3.4. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone

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

	31.12.2024	31.12.2023
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	411 083	306 442
REINO IO Co Invest LLP	2 365 745	2 354 452
<b>Suma</b>	<b>2 776 828</b>	<b>2 660 894</b>

Jednostki stowarzyszone	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku j. stow.	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 31.03.2025
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	557 475	507 475	304 485	304 485	30 700	335 185
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	60%	53 370	48 370	29 022	29 022	-	29 022
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	60%	98 127	83 127	49 876	49 876	-	49 876
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	60%	-6 124	-11 124	-6 674	-3 000	-	-3 000
<b>Razem REINO IO Logistics Sp. z o.o.</b>					<b>380 383</b>	<b>30 700</b>	<b>411 083</b>
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 521 377	-47 722	-23 861	-23 861	2 389 606	2 365 745
<b>RAZEM</b>					<b>356 522</b>	<b>2 420 306</b>	<b>2 776 828</b>



### 3.5. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

#### Udziały w pozostałych jednostkach

	REINO RF CEE Real Estate SCA	REINO RF Management Sarl	Polacca Sarl	Razem
<b>Wartość na dzień 1.01.2024</b>	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
<b>Wartość na dzień 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>25 903</b>	<b>13 207 886</b>	<b>13 233 789</b>
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	0	-1 432 444	-1 432 444
<b>Wartość na dzień 31.03.2025</b>	<b>0</b>	<b>25 903</b>	<b>11 775 442</b>	<b>11 801 345</b>

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 1 672 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

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

#### Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	31.03.2025	31.12.2024
Polacca Sarl	7 610 764	7 716 912
Poligo Capital	2 844 246	2 001 561
REINO RF Management Sarl	0	0
<b>Suma</b>	<b>10 455 010</b>	<b>9 718 474</b>

Ze względu na spór z Grupą RF Corval, na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. Grupa dokonała odpisu wartości pożyczki udzielonej REINO RF Management Sarl w kwocie 2 194 526 zł. Odpis odniesiono w koszty finansowe.

#### Ryzyko spłaty pożyczki udzielonej Poligo 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	1 476	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	90 950	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	96 406	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	39 921	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	109 885	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	79 384	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	337 681	4 940	8,00%	1/2/2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	470 000	6 284	8,00%	1/30/2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Polacca Sarl	7 050 688	560 076	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
	<b>9 465 688</b>	<b>989 322</b>			

## 3.6. Należności krótkoterminowe

	31.03.2025	31.12.2024
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	451 944	827 596
Należności handlowe	2 973 990	3 800 865
Należności pozostałe	1 038 809	1 097 116
<b>Suma</b>	<b>4 464 743</b>	<b>5 725 577</b>

Na 31 marca 2025 r. nie wystąpiły żadne wątpliwości co do odzyskania wszystkich zaprezentowanych sald należności handlowych. W związku z tym Spółka nie utworzyła odpisów.

## 3.7. Inwestycje krótkoterminowe

	31.03.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	0
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>75 745</b>	<b>75 745</b>

## 3.8. Środki pieniężne

	31.03.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	3 169 242	3 414 274
- środki pieniężne na rachunkach VAT	180 616	160 046
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>3 169 242</b>	<b>3 414 274</b>

## 3.9. Inne aktywa

	31.03.2025	31.12.2024
Koszty obligacji rozliczane w czasie	75 979	83 102
Składki członkowskie	85 771	96 063
Inne	15 967	16 424
<b>Inne aktywa długoterminowe</b>	<b>177 716</b>	<b>195 589</b>
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	318 830	254 507
Najem biura	111 145	109 924
Licencje i oprogramowanie	206 851	102 286
Ubezpieczenia	94 101	164 318
Składki członkowskie	9 177	16 809
Inne	62 450	87 249
<b>Inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>802 554</b>	<b>735 093</b>
<b>Razem</b>	<b>980 270</b>	<b>930 682</b>



### 3.10. Kapitał własny

Na kapitał zakładowy jednostki dominującej składa się 81 950 000 akcji o wartości nominalnej 0,80 zł serii od A do K. Struktura nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 r. i 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
<b>Razem</b>			<b>81 950 000</b>		<b>65 560 000</b>		

### 3.11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 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.

### 3.12. Zobowiązania finansowe

	31.03.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15 275 812	15 130 983
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	489
<b>Razem</b>	<b>15 275 812</b>	<b>15 131 472</b>

### Obligacje

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

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

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



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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, obligatariusz nie złożył żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto, uzyskano zapewnienie iż do czasu zakończenia negocjacji oraz formalnego wprowadzenia zmian do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych, pozostaje zawieszone do dnia 31 maja 2025 roku. Dokumentacja związana ze zmianą Warunków Emisji jest obecnie opracowywana.

### 3.13. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 136
Zobowiązania publiczno-prawne	541 332	864 587
Pozostałe	324 944	314 643
<b>Razem</b>	<b>866 276</b>	<b>1 180 366</b>

### 3.14. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	31.03.2025	31.12.2024
Rezerwy na badanie bilansu	191 140	139 140
Rezerwy na koszty wynagrodzeń		
<b>Razem</b>	<b>191 140</b>	<b>139 140</b>

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

### 3.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31.03.2025	31.12.2024
Usługi techniczne i budowlane	1 522 163	2 400 201
Usługi prawne	1 394 359	1 346 406
Usługi doradcze	364 673	213 777
Najem nieruchomości	277 685	139 868
Inne	187 079	203 032
<b>Razem</b>	<b>3 745 960</b>	<b>4 303 283</b>

## 4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

### 4.1. Przychody z umów z klientami

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

#### Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	7 976 098	7 938 389
Pozostałe przychody operacyjne	158 260	15 060
Przychody finansowe	394 495	128 387
<b>Suma przychodów ogółem</b>	<b>8 528 853</b>	<b>8 081 836</b>





za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

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 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Usługi doradcze i zarządcze	7 892 178	7 850 469
Usługi najmu samochodu	5 920	5 920
Usługi najmu nieruchomości	78 000	82 000
<b>Suma przychodów ze sprzedaży ogółem</b>	<b>7 976 098</b>	<b>7 938 389</b>

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

#### **4.2. Segmenty operacyjne**

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

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

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

**Facility Management** – działalność wykonywana przez YATRE – spółkę operacyjną, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

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

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

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

# Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2025 r.

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.



	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
<b>1.01.2025 - 31.03.2025</b>						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	2 541 642	5 485 842	106 873	0	8 134 358
Koszty działalności operacyjnej	51 110	2 574 776	5 122 786	165 894	2 815	7 917 382
Amortyzacja	0	5 535	7 825	5 120	303 479	321 960
Zużycie materiałów i energii	0	17 316	295 489	14 894	0	327 699
Usługi obce	42 110	1 386 686	3 629 700	-291 450	-300 664	4 466 382
Podatki	0	419	18 102	7 789	0	26 309
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	9 000	921 187	1 141 235	364 355	0	2 435 777
Pozostałe koszty rodzajowe	0	243 633	30 435	65 186	0	339 254
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>-51 110</b>	<b>-33 134</b>	<b>363 056</b>	<b>-59 021</b>	<b>-2 815</b>	<b>216 976</b>
Przychody z tytułu odsetek	54 737	46 504	0	0	0	101 242
Koszty z tytułu odsetek	374 083	128 920	0	0	0	503 003
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Przychody podatkowe	37	2 568 177	5 285 961	127 519	0	7 981 694
Koszty podatkowe	51 828	2 578 699	5 105 369	17 431	0	7 753 327
<b>31.03.2025</b>						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	611 933	242 362	-38 000	0	0	816 295
Suma aktywów	25 033 183	5 985 383	4 828 976	2 834 760	0	38 682 302
Suma zobowiązań	13 560 535	4 378 800	1 948 213	3 995 206	0	23 882 753

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
<b>1.01.2024 - 31.03.2024</b>						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	2 724 605	5 147 513	81 331	0	7 953 449
Koszty działalności operacyjnej	53 016	2 433 132	4 137 066	389 174	-26 776	6 985 612
Amortyzacja	0	8 229	28 178	6 657	278 664	321 728
Zużycie materiałów i energii	0	23 864	387 588	16 047	0	427 500
Usługi obce	41 110	1 484 460	2 822 389	-86 332	-307 794	3 953 834
Podatki	0	1 093	3 587	4 443	0	9 122
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	9 000	817 813	869 561	337 532	0	2 033 906
Pozostałe koszty rodzajowe	2 906	100 027	25 960	110 629	0	239 522
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>-53 016</b>	<b>291 473</b>	<b>1 010 447</b>	<b>-307 843</b>	<b>26 776</b>	<b>967 837</b>
Przychody z tytułu odsetek	44 271	24 044	0	14 677	0	82 992
Koszty z tytułu odsetek	389 079	130 747	27	2 851	0	522 704
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Przychody podatkowe	31	2 736 072	5 147 726	233 194	0	8 117 023
Koszty podatkowe	53 016	2 543 613	4 128 813	398 643	0	7 124 085
<b>31.03.2024</b>						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	628 221	59 670	974	0	0	688 865
Suma aktywów	40 711 188	4 702 642	4 125 817	14 150 128	0	63 689 775
Suma zobowiązań	12 936 196	4 316 191	1 415 641	5 136 826	0	23 804 854

\*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.

### 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 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Pozostałe przychody	158 260	15 060
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>158 260</b>	<b>15 060</b>

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

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Inne koszty operacyjne	128 854	17 474
Pozostałe koszty rodzajowe	210 400	222 048
<b>Pozostałe koszty</b>	<b>339 254</b>	<b>239 522</b>

#### 4.5. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Dywidendy i udziały w zyskach		
Odsetki	101 242	82 992
Inne, w tym różnice kursowe	293 254	45 395
<b>Przychody finansowe</b>	<b>394 495</b>	<b>128 387</b>
Odsetki	503 003	522 704
Aktualizacja wartości inwestycji		0
Inne	148 014	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>651 016</b>	<b>522 704</b>

#### 4.6. Podatek dochodowy

##### Podatek odroczony

	31.03.2025	31.03.2024
Wycena pozycji walutowych	2 390 599	438 753
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	2 923 677	2 148 742
Odsetki naliczone od obligacji	612 916	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	1 244 329	114 108
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	178 840	17 000
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	3 751 440	646 759
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	3 803 566	0
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%</b>	<b>14 905 366</b>	<b>3 365 362</b>
Pozostałe rezerwy	12 300	121 547
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	110 248	68 622
Odsetki naliczone od obligacji	0	649 717
Wycena pozycji walutowych	0	1 412 026
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	660 383	8 437 987
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 751 907
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%</b>	<b>782 931</b>	<b>15 441 806</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 902 483</b>	<b>2 029 181</b>



	31.03.2025	31.03.2024
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	4 012 999	656 781
Wycena pozycji walutowych 19%	3 337 580	1 216 534
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	3 629 358	0
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%</b>	<b>10 979 937</b>	<b>1 873 315</b>
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	2 105 977
Wycena pozycji walutowych	0	1 071 629
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 636 728
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%</b>	<b>0</b>	<b>7 814 334</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 086 188</b>	<b>1 059 220</b>

#### Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	31.03.2025	31.03.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 902 483	2 029 181
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-2 086 188	-1 059 220
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	816 295	969 961
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	0	-281 096
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>816 295</b>	<b>688 865</b>

#### Bieżący podatek dochodowy

	31.03.2025	31.03.2024
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-184 000	0
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	-110 033	-20 195
Podatek 19%	34 313	201 660
Podatek 9%	0	0
<b>Łącznie podatek bieżący</b>	<b>34 313</b>	<b>201 660</b>

## 5. Pozostałe noty objaśniające

### 5.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

#### Transakcje z jednostkami powiązanymi i stowarzyszonymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
<b>31.03.2025</b>				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	791 430	-	-	147 686
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	6 000	-	-	0
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	6 000	-	-	0
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	6 000	-	-	0
REINO IO Co Invest LLP	-	-	500	-
<b>Razem</b>	<b>809 430</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>147 686</b>
<b>31.03.2024</b>				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	982 358	-	-	1 403
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	6 000	-	-	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	6 000	-	-	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	6 000	-	-	2 460
REINO IO Co Invest LLP	-	-	500	-
<b>Razem</b>	<b>1 000 358</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>8 783</b>



## Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2025 - 31.03.2025	0	54 000	24 600	49 719
1.01.2024 - 31.03.2024	0	179 000	24 600	51 994

## 5.2. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

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

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
Zarząd jednostki dominującej	30 000	30 000
Zarządy jednostek zależnych	393 000	393 000
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	51 000	51 000
<b>Razem</b>	<b>474 000</b>	<b>474 000</b>

## 5.3. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

## 5.4. 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.



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

W ramach ugody Emitent odkupi od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management Sarl, będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR. Zapłata ceny nastąpi w terminie do 31 października 2025 roku, przy czym 16 maja została zapłacona pierwsza transza w wysokości 250 tys. EUR. W konsekwencji obie strony złożyły w sądzie wnioski o zawieszenie postępowania do czasu wykonania ugody, w tym o zniesienie rozprawy planowanej na lipiec 2025 roku. W konsekwencji, po wykonaniu ugody nastąpi umorzenie postępowania.

### **Pozew Prime Hold 17 Management Kft**

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

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

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

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

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

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

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

### **Pozew Apleona FMS sp z o.o.**

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

Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – powód zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do 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 bezpodstawnymi działaniami powoda. Co więcej, w ocenie Emitenta, działania Apleona FMS Sp. z o.o. mogą nosić znamiona nieuczciwej gry rynkowej, w której podmiot nadużywa działań i instrumentów prawnych do zapewnienia sobie specjalnej ochrony, w szczególności poprzez ograniczenie, na lokalnym rynku, swobody zawierania kontraktów przez zlecniodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników i kontrahentów (podwykonawców), co może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

## **5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy**

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą udzielone i otrzymane pożyczki oraz środki pieniężne. 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 i otrzymanych pożyczek.

Obligacje wyemitowane na kwotę 3 540 000 EUR są obligacjami oprocentowanymi wg stałej stopy.

### **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. 576 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 wyliczeniu oczekiwanych strat kredytowych przy wykorzystaniu współczynników wyliczonych na podstawie historycznych wskaźników niewykonania zobowiązań przez dłużników, skorygowanych o czynniki specyficzne dla dłużników, w szczególności ich obecną i przewidywaną sytuację finansową.

Na dzień bilansowy saldo oczekiwanych strat kredytowych nie było istotne.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko związane z płynnością**

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez potencjalną możliwość korzystania z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu. Obecnie Grupa nie korzysta z tych instrumentów.

### **Ryzyko kapitałowe**

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

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



### **Ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych**

Grupa Kapitałowa dokładała wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy. Do zawarcia porozumienia rozliczającego dotychczasową współpracę oraz zamykającego ostatecznie spory sądowe z RF CorVal doszło 5 maja 2025 roku. W ramach porozumienia uzgodniono zakończenie postępowania toczącego się przed sądem w Londynie, oraz zrzeczenie się wszelkich roszczeń, jakie strony mają lub mogą mieć w przyszłości z tytułu dotychczasowych relacji biznesowych. W ramach ugody Emitent odkupi od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management Sarl, będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR. Zapłata ceny nastąpi w terminie do 31 października 2025 roku, przy czym 16 maja została zapłacona pierwsza transza w wysokości 250 000 EUR. W konsekwencji obie strony złożyły w Sądzie wnioski o zawieszenie postępowania do czasu wykonania ugody, w tym o zniesienie rozprawy planowanej na lipiec 2025 roku. W konsekwencji, po wykonaniu ugody nastąpi umorzenie postępowania.

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

Trwający spór z Apleaona FMS obejmuje roszczenia niepieniężne – poza żądaniem zwrotu kosztów procesu powód nie domaga się zapłaty żadnych kwot pieniężnych. Spór toczony na gruncie przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, nie miał dotychczas wpływu na prowadzenie przez Spółkę i jej spółkę zależną bieżącej działalności, pomimo wydanego zabezpieczenia tymczasowego, ograniczającego krąg podmiotów, do których Grupa może ofertować swoje usługi. Jednak z uwagi na wzrost skali działalności spółki zależnej oraz przekształcenia podmiotowe po stronie Apleony FMS, nie można wykluczyć, że w przyszłości istniejące ograniczenia będą miały negatywny wpływ na działalność prowadzoną na rynku usług facility management. W ocenie spółki, wpływ ten pozostanie na relatywnie niskim poziomie.

### **Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego**

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

Ograniczenia 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 Spółki dominującej lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia. W przypadku zaistnienia takiego zdarzenia Spółka może okresowo lub trwale ponieść straty, lub negatywnie zweryfikować bilansową wartość należności w sposób wpływający na wartość aktywów netto Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca będzie korzystała 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 dominująca będzie dążyła do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Spółce dominującej 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 Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

W związku z emisją obligacji w 2021 roku Spółka dominująca zobowiązała 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 spółka podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do ich naprawy, jednocześnie niezwłocznie informując o takich zdarzeniach obligatariuszy i administratora zabezpieczeń. Taka wyprzedająca komunikacja pozwala na uwzględnienie zmieniających się okoliczności w obsłudze obligacji. Niemniej jednak istnieje ryzyko, że w razie wystąpienia takich okoliczności i niespełnienia kovenantów finansowych, Spółka jako emitent obligacji może zostać wezwana do ich wcześniejszego wykupu. Ryzyko powyższe należy uznać za istotne w szczególności w warunkach toczących się i opisanych powyżej sporów sądowych, a także w związku z wysokimi kosztami ich prowadzenia, co okresowo wpływa na obniżenie dochodów operacyjnych w zakresie nieuwzględnianym we wcześniejszych założeniach finansowych.

W związku z podjętymi z otwarciem likwidacji Funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. w dniu 30 grudnia 2024 roku, aktywa Funduszu zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF. W tym dotyczy to udziałów w spółce zależnej REINO RF Investment S.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.

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

Udziały w spółce zależnej posiadające udziały w Funduszu stanowiły zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta. Konieczność dokonania odpisów księgowych aktualizujących wartość, co skutkuje utratą wartości bilansowej tego przedmiotu stanowią naruszenie warunków emisji i może być podstawą do postawienia obligacji w stan natychmiastowej wymagalności. Zarząd Emitenta podjął niezbędne działania w celu mitygacji takiego ryzyka.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, obligatariusz nie złożył żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto, uzyskano zapewnienie iż do czasu zakończenia negocjacji oraz formalnego wprowadzenia zmian do Warunków Emisji, podjęcie działań zmierzających do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji i dochodzenia od Emitenta roszczeń pieniężnych, pozostaje zawieszone do dnia 31 maja 2025 roku. Prace prawne nad dokumentacją transakcyjną zmieniającą warunki emisji obligacji są w toku.

### **Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych**

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych zostało opisane w nocie 3.5.



## **5.6. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności**

### **Konflikt zbrojny w Ukrainie**

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

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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 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.

## **5.7. Zdarzenia po dacie bilansu**

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

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

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





W ramach ugody Emitent odkupi od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management Sarl, będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR.

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

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

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

Częścią porozumienia, jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. W jej ramach Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces będą dzielone po połowie.

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

Wartość tych wynagrodzeń nie przekroczy 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Emitenta.

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

### **Zamknięcie emisji akcji serii L**

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

Uchwała zakładała podwyższenie kapitału o kwotę nie niższą niż 0,80 złotych i nie wyższą niż 2.500.000 złotych w drodze emisji nie mniej niż 1 i nie więcej niż 3.125.000 nowych akcji, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Zarząd Spółki ustalił cenę emisyjną akcji serii L na kwotę 1,60 zł za każdą akcję serii L, podejmując w tej sprawie stosowną uchwałę.

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

W dniu 16 maja 2025 r. emisja została zamknięta. W wyniku zawarcia umów objęcia akcji serii L wyemitowano 1 375 000 akcji serii L, kapitał został podwyższony do kwoty 66 660 000 zł a Spółka pozyskała w ten sposób 2 200 000 zł.





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

**Podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii M w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki**

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

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

Tego samego dnia, na podstawie zawartych umów objęcia akcji zostały one objęte w zamian za wkłady niepieniężne.

Przedmiotem wkładów niepieniężnych było: 4 601 udziałów w spółce PZN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Niekańska 35, 03-924 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000060579, NIP: 5271150211, REGON: 011937310 (PZN), stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (Udziały Aportowe).

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

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

**Nabycie spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management**

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

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

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

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



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

## **Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe wraz z komentarzem Zarządu**

Pierwszy kwartał 2025 roku były dla Grupy Kapitałowej okresem kontynuowania kluczowych działań z roku poprzedzającego, a zatem:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, czego efektem jest w szczególności sfinalizowanie po dacie bilansu transakcji przejęcia Spółki FM, z przychodami ze sprzedaży na średniorocznym poziomie ok. 50 mln PLN, co już w kolejnych okresach bieżącego roku zapewni skokowy wzrost skali biznesu Grupy Kapitałowej w tym segmencie,
- rozpoczęciem prac nad wejściem Grupy Kapitałowej na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe stworzenie platformy inwestycyjnej i świadczenie na jej rzecz usług zarządzania,
- prac przygotowawczych związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management),
- intensywnej pracy nad skokowym wzrostem skali biznesu w linii biznesowej związanej z zarządzaniem aktywami (ang. asset management), w tym w szczególności nad kolejnymi projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline), umacnianiem relacji z posiadanymi partnerami biznesowymi oraz pozyskaniem kolejnych partnerów (zarówno jako nabywców tych aktywów wchodzących w skład investment pipeline, jak i podmiotów zainteresowanych usługami zarządzania aktywami dla istniejących/zainwestowanych portfeli nieruchomości),
- realizowania działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, w szczególności w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy, zakończonych osiągnięciem porozumienia dotyczącego zamknięcia sporów i z Grupą RF, co zostało sfinalizowane po dacie bilansu.

Grupa Kapitałowa uzupełnia kompetencje, pracuje nad projektami oraz podtrzymuje bieżące relacje z wyselekcjonowanym gronem inwestorów. W opinii Zarządu Spółki, utrzymywanie gotowości w zakresie zasobów i celów inwestycyjnych będzie miało kluczowe znaczenie w momencie zmiany nastrojów inwestycyjnych i odblokowania decyzyjności.

Dla Grupy Kapitałowej konsekwentnie budującej swoją pozycję lokalnego partnera pierwszego wyboru dla zagranicznych partnerów biznesowych taka gotowość, w połączeniu z utrzymywaniem kontaktów biznesowych, będzie decydująca dla zdyskontowania osiągniętej pozycji rynkowej. Związane z takimi działaniami koszty stanowią, póki co, formę inwestycji w przyszły rozwój biznesu Grupy Kapitałowej i osiągnięcie kolejnego skokowego wzrostu wartości aktywów pod zarządem.

Wyniki I kwartału 2025 roku potwierdzają trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów, która wynosi obecnie ok. 575 mln EUR. Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych, powtarzalnych przychodów za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi (tzw. asset management) oraz obsługę techniczną budynków (ang. facility management) oraz realizację kolejnych projektów, których celem jest dalszy skokowy wzrost biznesu.



Skonsolidowana wartość przychodów za I kwartał 2025 roku utrzymuje się na stabilnym poziomie – porównywalnym do porównywalnego kwartału roku ubiegłego, z czego niemal 70% generowane jest z usług facility management.

W ubiegłym roku Grupa rozpoczęła działania zmierzające do transakcji przejęcia do 100% aktywów spółki działającej w branży facility management – PZN Sp. z o.o. Transakcja ta została zrealizowana 20 maja – już po zamknięciu kwartału. Warto zaznaczyć, że dzięki sfinalizowaniu przejęcia, Grupa Kapitałowa uzyska możliwość maksymalizowania przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (do poziomu stanowiącego nie mniej niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa) oraz efektywnego zabiegania o kontrakty zewnętrzne (na obsługę techniczną budynków z portfeli aktywów nie zarządzanych przez spółki z Grupy REINO). Tym samym, możliwa będzie maksymalizacja efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO, są znaczące i pojawią się już przy kolejnych kontraktach w zakresie zarządzania. Dodatkowo, samo konsolidowanie wyników PZN Sp. z o.o. już w kolejnych okresach zapewni skokowy wzrost przychodów Grupy Kapitałowej w tym segmencie.

Przychody z działalności asset management utrzymują się na stałym poziomie, okresowe wahania wynikają z niewielkiego spadku wartości zarządzanych nieruchomości, co stanowi podstawę do wyliczenia opłat za zarządzanie a także różnic kursowych. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że w całości są to przychody uzyskiwane ze stałych umów, generujących okresowe opłaty, co ma istotne pozytywne znaczenie dla oceny zdolności przychodowej Grupy w długim okresie.

Koszty działalności uległy niewielkiemu wzrostowi – najbardziej w pozycjach odpowiadających za usługi profesjonalnych doradców (wzrost o 13%) w tym prawnych oraz wynagrodzenia pracowników (wzrost o 10%). Należy w tym kontekście zaznaczyć, że miesiące bezpośrednio poprzedzające zawarcie porozumienia z Grupą RF były okresem szczególnie wysokich kosztów doradztwa prawnego.

Wynik netto na poziomie Grupy kształtuje się na poziomie 38 tys zł natomiast na poziomie jednostkowym wykazano stratę w wysokości 240 tys. zł

Warto podkreślić, że zamknięcie z sukcesem sporu z Grupą RF, poprzez podpisanie ugody, znacząco obniży w przyszłości koszty usług prawnych. Zawarcie ugody nie tylko oznacza zamknięcie ryzyk wynikających z tego sporu, również pojawia się możliwość wspólnej realizacji projektów biznesowych z Grupą RF na jasnych zasadach. Grupa REINO wykupi udziały w spółce luksemburskiej i w oparciu o nią będzie realizować część projektów biznesowych, w tym m.in. tworzyć fundusze dla kapitału polskiego. Równocześnie REINO Partners będzie zarządzało aktywami w inwestycjach dokonywanych przez Grupę RF oraz innych instytucji, które zostaną partnerami biznesowymi w tych projektach.

### **Wskaźniki płynności Grupy i Spółki**

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu od 1 stycznia 2025 do 31 marca 2025 r. oraz analogicznego okresu za 2024 r. i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 31 marca 2025 r.

<b>Wskaźniki</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,44	0,50
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,30	0,49
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,54	0,14
<b>Wskaźniki</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,52	1,37
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,42	1,36
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,17	0,04

# Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2025 r.

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.



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 31 marca 2025 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. , tj, 12,75%. Maksymalny termin wykupu obligacji serii A ustalono na 23 grudnia 2027 r.

### Udziały w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, stowarzyszonych oraz pozostałych jednostkach

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
<b>Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.</b>		
REINO Partners Sp. z o.o.	2 574	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	17 150	100%
REINO RF Managment Sarl	6 000	10%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	62 500	2%
YATRE Sp. z o.o.	4 000	100%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%
<b>Udziały posiadane przez REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.</b>		
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	250 215	8%
<b>Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.</b>		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca Sarl	1	0%
<b>Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.</b>		
Polacca Sarl	235 629	4%
<b>Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.</b>		
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 31.03.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners	PLN	1 000 000	6%	12.03.2021	30.12.2030
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 Partners	PLN	400 000	8%	30.01.2025	31.12.2025

W związku z otwarciem likwidacji REINO RF CEE Real Estate S.C.A oraz zbyciem wszystkich posiadanych przez Fundusz aktywów, oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, co skutkowało utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu, tj. REINO Dywidenda Plus, podjęto decyzję o odpisaniu wartości pożyczek:

- udzielonych w roku 2020 do REINO RF Management Sarl w kwocie 450 000 EUR, - odpisane jako nieodzyskiwalne w sprawozdaniu za 2024 rok

- udzielonych do REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. na przestrzeni lat 2020-2024 w kwocie 675 000 zł - odpisane jako nieodzyskiwalne w sprawozdaniu za 2024 rok

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.03.2025	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	8%	02.01.2025	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 31.03.2025	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 31.03.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca Sarl	EUR	1 685 195,20 EUR	3,15%	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.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31 marca 2025r. prezentuje poniższe zestawienie:

	<b>Liczba akcji</b>	<b>Wart.nominalna</b>
<b>Radosław Świątkowski</b>	17 421 932	13 937 545,6

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31.03.2025 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.03.2025 r. prezentuje poniższe zestawienie:

	<b>Liczba akcji</b>	<b>Wart.nominalna</b>
<b>Kamil Majewski</b>	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 31 marca 2025r 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.

#### **Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki I kwartale 2025 r.**

W I kwartale 2025 roku Spółki Grupy prowadziły 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.

Jednocześnie Grupa poszukiwała 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, natomiast zdarzenia jakie miały miejsce w raportowanym okresie w kierunku realizacji strategii opisano poniżej.

#### **Podjęcie uchwał zarządu w sprawie zmiany uchwały 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**

Zarząd spółki REINO Capital S.A. w dniu 31 stycznia 2025 roku podjął uchwałę nr 1 w sprawie zmiany uchwały 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, podjętej w dniu 18 grudnia 2024 roku. Uchwała zmieniała termin zawarcia umów objęcia akcji na 28 lutego 2025 roku.

Kolejno w dniu 28 lutego 2025 roku Zarząd podjął kolejną uchwałę zmieniającą termin, do którego mają zostać zawarte umowy objęcia akcji określając go na 30 kwietnia 2025 roku, a następnie 22 kwietnia przedłużono termin do 30 czerwca 2025 r.

Emisja została zamknięta w dniu 16 maja 2025 roku. W jej ramach objęto 1 375 000 akcji serii L po cenie emisyjnej 1,6 zł – wskutek czego spółka pozyskała 2 200 000 zł.

#### **Porozumienie z Grupą RF Corval w sprawie zakończenia sporów oraz rozwoju współpracy oraz uzgodnienie dokumentacji składającej się na porozumienie z RF Corval**

W dniu 5 marca 2025 roku Zarząd REINO Capital S.A. z poinformował, że w wyniku rozmów prowadzonych z Grupą RF Corval uzgodniono kluczowe warunki porozumienia obejmującego rozliczenie dotychczasowej współpracy, zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy biznesowej w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

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.

Jednym z głównych uzgodnień jest definitywne wygaszenie wszelkich istniejących między stronami sporów, w tym przede wszystkim zakończenie postępowania toczącego się przed sądem w Londynie, obejmujące zrzeczenie się wszelkich roszczeń, jakie strony mają lub mogą mieć w przyszłości z tytułu dotychczasowych relacji biznesowych.

Osiągnięcie porozumienia z Grupą RF w powyższych obszarach ma dla Grupy REINO istotne znaczenie z uwagi na realną możliwość znaczącego ograniczenia w najbliższym czasie wydatków ponoszonych na obsługę prawną sporów, jak również perspektywę pozyskania kolejnego obszaru zleceń z zakresu świadczonych usług.

W dniu 30 kwietnia doszło do uzgodnienia treści całej dokumentacji składającej się na porozumienie z Grupą RF, natomiast 5 maja 2025 r. sfinalizowano zawarcie porozumienia.

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

W ramach ugody Emitent odkupił od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management Sarl, będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR powiększonej o 1 EUR.

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

Częścią porozumienia, jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. W jej ramach Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces będą dzielone po połowie. Równocześnie Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć. Wartość



tych wynagrodzeń nie przekroczy 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Emitenta.

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

Poza zdarzeniami szczegółowo opisanymi w dalszej części raportu, w analizowanym okresie nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

## **Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta**

Grupa Kapitałowa REINO konsekwentnie i z determinacją kontynuuje realizację długofalowej strategii biznesowej.

W ciągu 5 lat biznes Grupy REINO mierzony wartością skonsolidowanych przychodów wzrósł ponad 10-krotnie. Równocześnie, 2024 r. był jednak trzecim kolejnym rokiem bez znaczącego wzrostu zarządzanych aktywów. Bezprecedensowy wzrost inflacji i stóp procentowych, jako główne choć nie jedyne konsekwencje gospodarcze wojny w Ukrainie, na długo zamroziły aktywność inwestycyjną. Polski rynek nieruchomości komercyjnych, całkowicie zdominowany przez inwestorów zagranicznych, został tym spowolnieniem dotknięty dużo mocniej niż rynki, na których udział lokalnego kapitału jest istotnie wyższy.

Okoliczności, blokujące wzrost biznesu w obszarze asset managementu, stanowiły jeden z dwóch największych wyzwań Grupy Kapitałowej w ostatnich latach. Drugim był spór z Grupą RF, który pochłonął wysokie koszty. Negatywnym efektem sporu była również utrata wartości aktywów związanych z luksemburskim funduszem REINO RF CEE Real Estate i dokonanie odpisów aktualizacyjnych w łącznej kwocie ok. 22,5 mln PLN.

Spór z Grupą RF został zakończony poprzez zawarcie porozumienia. Grupa REINO wykupi udziały w spółce luksemburskiej będącej komplementariuszem wspólnie posiadanego funduszu. W ramach tego podmiotu realizowana będzie część projektów biznesowych, w tym m.in. fundusze dla kapitału polskiego. Równocześnie REINO Partners będzie zarządzało aktywami w inwestycjach dokonywanych przez Grupę RF oraz innych instytucji, które zostaną partnerami biznesowymi w tych projektach. Zakończenie sporu z Grupą RF, nie tylko eliminuje istotne ryzyko oraz ogranicza koszty ale także pozwoli Grupie skoncentrować się w pełni na biznesie, co powinno być kluczowe w okresie, w którym pozytywne zmiany otoczenia tworzą szansę na kolejne skokowe wzrosty skali działalności i związane z tym finansowe efekty skali.

W osiągnięciu efektu skali powinien znacząco pomóc, prowadzony równolegle, intensywny rozwój działalności w obszarze facility management, którego najistotniejszym elementem jest obecnie przygotowane już połączenie YATRE z przejmowaną firmą, która jest istotnym graczem na rynku FM. Zapewni to Grupie osiągnięcie pozycji ogólnopolskiego podmiotu z długoletnią historią, ułatwiając tym samym obsługę techniczną budynków w ramach rozrastającego się portfela aktywów, a także skuteczną walkę o kontrakty zewnętrzne. Docelowo działalność na rynku FM stanie się biznesem co najmniej równie ważnym znaczeniu dla przyszłych wyników Grupy REINO, co asset management.

Ważnym celem pozostaje także wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii E – M. Zamknięcie kilku ważnych projektów i spraw, w tym sporu z Grupą RF, powinno sprzyjać możliwie szybkiemu zrealizowaniu tego zamierzenia, wyczekiwanego przez posiadaczy tych akcji.

W trwającym roku zamierzamy konsekwentnie i z dotychczasową determinacją realizować naszą strategię.

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



## **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 5.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

## **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. Ponadto, dokonano zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek.

Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 roku.

## **Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w najbliższych kwartałach**

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

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

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

Wydarzeniem kluczowym dla rozwoju Grupy REINO będzie z pewnością zapowiadane 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 najbliższej przyszłości.

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

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



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

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwości dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia 2021r. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno

w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwia osiąganie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

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

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym wygranym pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskuje w aktualnych 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 prowadzone są prace przygotowawcze związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek 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 powinno rozpocząć się w II kwartale br., a pełnienie roli Development Managera przez spółkę operacyjną z Grupy Kapitałowej jest uzgodnione z wiodącym inwestorem.

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 maju 2025 roku zawarto porozumienie kończące spory 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 FM znacząco umocniło pozycję Grupy na tym rynku oraz przyczyniło się istotnego zwiększenia możliwości realizacji celów biznesowych i finansowych.

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

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

Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Usługi te są 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.

Obecnie w zarządzanym przez nią portfelu aktywów znajduje się 14 obiektów, w tym parki logistyczne, co przekłada się na 350.000 mkw pod nadzorem technicznym.

Spółka YATRE 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 w maju 2025 nabyła 100% udziałów 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.

- **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.

Grupa Kapitałowa ma także wieloletnie doświadczenia z tworzeniem wehikułów inwestycyjnych dla polskich inwestorów, będąc jednym z liderów na rynku tego typu produktów. Działalność w tym zakresie jest systematycznie wygaszana w związku z niemożliwością osiągnięcia odpowiedniej skali.





Wprowadzenie przepisów dot. polskich podmiotów typu REIT 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.

- **Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane**

Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane, których działalność związana jest z zarządzaniem funduszami (w oparciu o Dyrektywę AIFMD) oraz oferowaniem papierów wartościowych, nadal mieści się w koncepcji rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, prowadzącej działalność istotnie związaną z inwestowaniem oraz zarządzaniem aktywami. W przypadku podmiotów typu AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), preferencją są podmioty działające w jurysdykcji zagranicznej, w szczególności luksemburskiej. W zakresie oferowania papierów wartościowych, alternatywą dla inwestycji w tego typu podmiot, jest wystąpienie o właściwe zezwolenie przez jedną ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Intencją ewentualnego uzupełnienia holdingu o wymienioną powyżej podmioty, jest z jednej strony uzyskanie pełnej swobody i kontroli w zakresie tworzenia i zarządzania funduszami inwestycyjnymi, a drugiej – umożliwienie dystrybuowania certyfikatów inwestycyjnych funduszy tworzonych i zarządzanych z udziałem Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku polskim.





## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

### Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 115 838</b>	<b>1 358 683</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>39 469</b>	<b>34 206</b>
Amortyzacja	267 616	272 983
Zużycie materiałów i energii	14 894	16 047
Usługi obce	1 322 465	758 611
Podatki i opłaty	139	1 683
Wynagrodzenia	305 967	287 578
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	58 388	49 954
Pozostałe koszty	69 572	137 099
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>116 266</b>	<b>-131 066</b>
Przychody finansowe	275 498	349 642
Koszty finansowe	630 876	601 386
Wynik na wycenie metodą praw własności	0	0
Odpis wartości firmy	0	0
<b>Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>-239 112</b>	<b>-382 810</b>
Podatek dochodowy	459	-31 401
<b>Strata z działalności kontynuowanej</b>	<b>-239 571</b>	<b>-351 409</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Strata netto</b>	<b>-239 571</b>	<b>-351 409</b>
<b>Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>-239 571</b>	<b>-351 409</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-239 571</b>	<b>-351 409</b>
Inne całkowite dochody netto, w tym:	0	0
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych za okres</b>	<b>-239 571</b>	<b>-351 409</b>
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-239 571	-351 409



## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>125 666 027</b>	<b>126 299 040</b>	<b>128 531 778</b>
Wartość firmy	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	78 668	83 788	21 882
Prawo do użytkowania aktywów	3 371 263	3 707 823	4 529 799
Należności długoterminowe	377 519	384 005	386 036
Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	121 650 925	121 918 356	118 085 094
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	25 903	25 903	4 872 130
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	0	0	636 838
Inne aktywa trwałe	161 749	179 165	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>5 053 076</b>	<b>4 848 435</b>	<b>25 145 653</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 424 104	2 942 194	1 094 198
Inwestycje krótkoterminowe	1 727 945	1 258 181	23 090 063
Środki pieniężne	556 698	341 246	782 533
Inne aktywa obrotowe	344 329	306 814	178 859
<b>Aktywa Razem</b>	<b>130 719 103</b>	<b>131 147 474</b>	<b>153 677 431</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>109 293 314</b>	<b>109 532 884</b>	<b>131 736 283</b>
<b>Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej</b>	<b>109 293 314</b>	<b>109 532 884</b>	<b>131 736 283</b>
Kapitał podstawowy	65 560 000	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)	76 061 371	76 061 371	75 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe	-2 581 725	-2 581 725	0
Zyski zatrzymane	-29 746 333	-29 506 762	-7 885 088
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>21 425 790</b>	<b>21 614 590</b>	<b>21 941 148</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	302 448	301 989	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>17 806 770</b>	<b>17 952 126</b>	<b>3 538 965</b>
Długoterminowe zobowiązania finansowe	15 275 812	15 130 983	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	2 530 958	2 821 142	3 538 965
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 316 572</b>	<b>3 360 476</b>	<b>18 402 184</b>
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	0	16 567 787
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 032 904	1 867 694	399 465
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	125 383	313 200	217 125
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 020 285	1 082 582	1 108 560
Rozliczenia międzyokresowe	138 000	97 000	109 247
<b>Pasywa Razem</b>	<b>130 719 103</b>	<b>131 147 474</b>	<b>153 677 431</b>



## 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
<b>Stan na dzień 1.01.2025</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-2 581 725</b>	<b>76 061 371</b>	<b>-29 506 762</b>	<b>109 532 884</b>	<b>0</b>	<b>109 532 884</b>
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-239 571	-239 571	0	-239 571
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-239 571	-239 571	0	-239 571
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	0	0	-239 571	-239 571	0	-239 571
<b>Stan na dzień 31.03.2025</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-2 581 725</b>	<b>76 061 371</b>	<b>-29 746 333</b>	<b>109 293 314</b>	<b>0</b>	<b>109 293 314</b>
<b>Stan na dzień 1.01.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>0</b>	<b>75 061 371</b>	<b>-7 533 679</b>	<b>132 087 692</b>	<b>0</b>	<b>132 087 692</b>
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
<b>Stan na dzień 31.12.2024</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-2 581 725</b>	<b>76 061 371</b>	<b>-29 506 762</b>	<b>109 532 884</b>	<b>0</b>	<b>109 532 884</b>
<b>Stan na dzień 1.01.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>0</b>	<b>75 061 371</b>	<b>-7 533 679</b>	<b>132 087 692</b>	<b>0</b>	<b>132 087 692</b>
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-351 409	-351 409	-	-351 409
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	-	0
Całkowite dochody	0	0	0	-351 409	-351 409	0	-351 409
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	0	0	-351 409	-351 409	0	-351 409
<b>Stan na dzień 31.03.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>0</b>	<b>75 061 371</b>	<b>-7 885 088</b>	<b>131 736 283</b>	<b>0</b>	<b>131 736 283</b>



## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2024 - 31.03.2024
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-239 571</b>	<b>-351 409</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>1 262 390</b>	<b>1 333 133</b>
Amortyzacja	267 616	272 983
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	183 616	81 204
Odsetki i udziały w zyskach	148 024	281 141
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	0	0
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	0	0
Zmiana stanu należności	518 090	693 935
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	94 203	-24 472
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	20 901	28 342
Inne korekty	29 940	0
<b>Środki pieniężne z działalności</b>	<b>1 022 819</b>	<b>981 724</b>
Podatek dochodowy	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 022 819</b>	<b>981 724</b>
<b>Wpływy</b>	<b>2 252</b>	<b>0</b>
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	2 252	0
Otrzymane dywidendy	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>500 000</b>	<b>600 000</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	0
Udzielenie pożyczek	500 000	600 000
Aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-497 748</b>	<b>-600 000</b>
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
Kredyty i pożyczki	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>309 178</b>	<b>312 788</b>
Splaty kredytów i pożyczek	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	270 539	242 804
Odsetki	38 639	69 984
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-309 178</b>	<b>-312 788</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>215 893</b>	<b>68 936</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>215 452</b>	<b>67 478</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-441	-1 458
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>341 246</b>	<b>715 055</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>556 698</b>	<b>782 533</b>

Warszawa, dnia 29 maja 2025 r.

Zarząd:

**Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu**  
dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym