



Raport roczny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki



Za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.



Spis treści

Oświadczenie Zarządu Spółki	3
Wybrane dane finansowe	4
Roczne sprawozdanie finansowe REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.	5
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe objaśnienia do sprawozdania finansowego	9
1. Informacje ogólne	9
1.1. Informacje o Spółce.....	9
1.2. Skład organów Spółki.....	9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze.....	10
1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej.....	11
1.5. Podmioty powiązane.....	12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności.....	12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
2.1. Oświadczenie o zgodności	13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	14
2.3. Okresy prezentowane	14
2.4. Kontynuacja działalności	14
2.5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	15
2.6. Wartość godziwa instrumentów finansowych	16
3. Przyjęte zasady rachunkowości	18
3.1. Rzeczowe aktywa trwałe	18
3.2. Inwestycje kapitałowe.....	19
3.3. Wartość firmy.....	19
3.4. Leasing.....	20
3.5. Instrumenty finansowe	20
3.6. Kapitał własny.....	23
3.7. Zobowiązania finansowe.....	23
3.8. Przychody i koszty.....	26
3.9. Transakcje i salda	27
3.10. Zarządzanie kapitałem	28
3.11. Zysk przypadający na jedną akcję	29
3.12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	29
4. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	30
4.1. Rzeczowe aktywa trwałe	30
4.2. Prawo do użytkowania aktywów.....	30
4.3. Inwestycje długoterminowe.....	31



4.4. Należności krótkoterminowe	34
4.5. Inwestycje krótkoterminowe.....	34
4.6. Środki pieniężne	35
4.7. Kapitał własny	35
4.8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	36
4.9. Długoterminowe zobowiązania finansowe	36
4.10. Zobowiązania krótkoterminowe	37
4.11. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	37
5. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	38
5.1. Przychody z umów z klientami	38
5.2. Segmenty operacyjne	38
5.3. Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	39
5.4. Przychody i koszty finansowe.....	40
5.5. Działalność zaniechana	40
5.6. Podatek dochodowy	41
6. Pozostałe noty objaśniające	42
6.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych	42
6.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi	42
6.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Spółki	42
6.4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	43
6.5. Zobowiązania warunkowe	43
6.6. Sprawy sądowe	43
6.7. Zarządzanie ryzykiem finansowym Spółki	45
6.8. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności.....	48
6.9. Analiza wpływu zmian klimatycznych na działalność Spółki	49
6.10. Zdarzenia po dacie bilansu	49



Oświadczenie Zarządu Spółki

Zarząd Jednostki oświadcza wedle swojej najlepszej wiedzy, że niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Jednostki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Jednostki zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć i sytuacji Jednostki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd oświadcza, że opublikowane sprawozdanie finansowe zawiera wszystkie informacje i dane, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Jednostki.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe należy czytać wraz ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA, zawierającym informacje dotyczące działalności REINO Capital SA.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zarząd:

Radostław Świątkowski – Prezes Zarządu



Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	8 819	6 622	2 049	1 462
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	519	314	121	69
Zysk (strata) brutto	-21 066	-929	-4 894	-205
Podatek dochodowy	907	-103	211	-23
Zysk (strata) netto	-21 973	-827	-5 105	-183
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 882	1 853	437	409
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-367	860	-85	190
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 888	-2 870	-439	-634
Przepływy pieniężne netto razem	-373	-158	-87	-35
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,2681	-0,0100	-0,0623	-0,0023
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	126 299	128 166	29 557	29 477
Inwestycje długoterminowe	121 944	122 360	28 538	28 142
Zobowiązania długoterminowe	17 952	3 809	4 201	876
Zobowiązania krótkoterminowe	3 263	18 035	764	4 148
Kapitał własny	109 533	132 088	25 634	30 379
Kapitał podstawowy	65 560	64 560	15 343	14 848
Liczba akcji w szt.	81 950 000	80 700 000	81 950 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,34	1,64	0,31	0,38
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

Kurs EUR /PLN		
	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Kurs średni w okresie	4,3042	4,5284
	31.12.2024	31.12.2023
Kurs średni na dzień	4,2730	4,3480



Roczne sprawozdanie finansowe REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	5.1, 5.2	8 819 090	6 621 544
Koszty działalności operacyjnej		8 339 865	6 430 294
Amortyzacja		1 090 828	495 232
Zużycie materiałów i energii		57 676	48 343
Usługi obce		5 414 042	4 388 522
Podatki i opłaty		9 416	3 170
Wynagrodzenia		1 230 913	1 072 531
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		213 433	138 868
Pozostałe koszty rodzajowe		323 558	283 627
Zysk ze sprzedaży		479 224	191 250
Pozostałe przychody operacyjne	5.1	273 604	353 477
Pozostałe koszty operacyjne		233 775	230 635
Zysk z działalności operacyjnej		519 053	314 092
Przychody finansowe	5.1	1 496 544	1 650 689
Koszty finansowe		23 081 254	2 894 032
Strata przed opodatkowaniem		-21 065 657	-929 251
Podatek dochodowy	5.4	907 425	-102 719
Strata netto		-21 973 083	-826 532
Strata netto		-21 973 083	-826 532
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		(0,2681)	(0,0102)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		(0,2681)	(0,0102)

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Zysk (strata) netto	-21 973 083	-826 532
Inne całkowite dochody netto	-2 681 725	0
Suma dochodów całkowitych za okres	-24 654 807	-826 532



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		126 299 040	128 166 173
Rzeczowe aktywa trwałe	4.1	83 788	28 539
Prawa do używania aktywów	4.2	3 707 823	4 845 489
Należności długoterminowe		384 005	326 495
Inwestycje długoterminowe	4.3	121 944 259	122 360 213
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		0	605 437
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		179 165	0
Aktywa obrotowe		4 848 435	25 874 609
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4.4	2 942 194	1 847 674
Udzielone pożyczki	4.5	1 258 181	23 104 679
Środki pieniężne	4.6	341 246	715 055
Pozostałe aktywa		306 814	207 201
Aktywa razem		131 147 474	154 040 782
Kapitał własny	4.7	109 532 884	132 087 692
Kapitał podstawowy		65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy		76 061 371	75 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe		-2 581 725	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-7 533 680	-6 707 147
Zysk (strata) netto		-21 973 083	-826 532
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		21 614 590	21 843 843
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.4	301 989	0
Zobowiązania długoterminowe		17 952 126	3 808 741
Długoterminowe zobowiązania finansowe	4.9	15 130 983	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	4.2	2 821 142	3 808 741
Zobowiązania krótkoterminowe	4.10	3 263 476	18 035 102
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe		0	16 296 050
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		180 023	104 547
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		2 000 871	505 113
- z tytułu dostaw i usług		1 687 671	239 135
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		310 785	223 858
- wynagrodzeń		0	39 836
- inne		2 414	2 284
Zobowiązania z tytułu praw do używania aktywów	4.2	1 082 582	1 129 392
Rozliczenia międzyokresowe	4.11	97 000	109 247
Pasywa razem		131 147 474	154 040 782



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2024 r.	64 560 000	75 061 371	0	-7 533 679	132 087 692
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-21 973 083	-21 973 083
Inne całkowite dochody	0	0	-2 681 725	0	-2 681 725
Całkowite dochody	0	0	-2 681 725	-21 973 083	-24 654 807
Podwyższenie kapitału	1 000 000	1 000 000	100 000	0	2 100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	1 000 000	1 000 000	-2 581 725	-21 973 083	-22 554 807
Stan na dzień 31.12.2024 r.	65 560 000	76 061 371	-2 581 725	-29 506 762	109 532 884
Stan na dzień 1.01.2023 r.	64 560 000	75 061 371	0	-6 707 147	132 914 224
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-826 532	-826 532
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-826 532	-826 532
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	0	0	-826 532	-826 532
Kapitał własny na dzień 31.12.2023 r.	64 560 000	75 061 371	0	-7 533 679	132 087 692



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Zysk (strata) brutto	-21 065 657	-929 251
Korekty razem	22 947 217	2 781 803
Amortyzacja	1 090 828	495 232
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	140 992	698 829
Odsetki i udziały w zyskach	538 398	912 155
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	20 891 311	-
Zmiana stanu należności	-994 520	677 951
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	1 571 233	74 603
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-291 024	-76 966
Inne korekty	-	-
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 881 560	1 852 552
Wpływy	1 120 129	1 131 494
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Splata pożyczek	594 155	1 131 494
Otrzymane dywidendy	72 822	-
Inne wpływy inwestycyjne	453 152	-
Wydatki	-1 487 195	-271 936
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-86 689	-31 244
Udzielenie pożyczek	-1 341 596	-150 000
Inne aktywa finansowe	-	-90 692
Inne wydatki inwestycyjne	-58 910	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-367 065	859 559
Wpływy	2 000 000	-
Wpływy netto na poczet wydania udziałów (emisji akcji)	2 000 000	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	-3 887 756	-2 870 436
Splaty kredytów i pożyczek	-856 451	-455 215
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-974 107	-365 064
Odsetki	-2 057 199	-2 050 158
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 887 756	-2 870 436
Przepływy pieniężne netto razem	-373 262	-158 325
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-373 809	-157 503
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	547	822
Środki pieniężne na początek okresu	715 055	872 558
Środki pieniężne na koniec okresu	341 246	715 055



Dodatkowe objaśnienia do sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce

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

Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka REINO Capital SA została utworzona na czas nieoznaczony.

1.2. Skład organów Spółki

Zarząd

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień publikacji raportu za 2024 rok wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

Od 1 stycznia 2024 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień publikacji raportu za 2024 rok wchodziła:

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 2024 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

W 2024 r. Komitet Audytu działał w następującym składzie:

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



1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2024 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;
- 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 odpowiada liczbie akcji i wynosi 81 950 000 głosów.

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

Spółka 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 wg. stanu na 31 grudnia 2024 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.

Akcionariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 415 382	21,25%
Dorota Łatkowska-Diniejo	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%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	56 391 040	68,81%
Pozostali	25 558 960	31,19%
Łącznie	81 950 000	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu

W okresie od dnia przekazania raportu okresowego za trzeci kwartał 2024 r. do dnia przekazania jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024 Spółka nie otrzymała informacji o zmianach stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.



Skład akcjonariatu na dzień przekazania raportu, tj. na 30 kwietnia 2025 r. w stosunku do wskazanego powyżej, tj. na dzień 31 grudnia 2024 r. nie uległ zmianie.

1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

- **REINO Capital** – podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach (m.in. finanse, administracja, HR);
- **REINO Partners** oraz 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).

Działania w tym obszarze są kontynuowane. Emitent jest w trakcie ustaleń formalnych i regulatorских ws. przejęcia pakietu mniejszościowego luksemburskiego AIFM, który docelowo może stać się istotnym elementem w działaniach strategicznych związanych z tworzeniem i zarządzaniem funduszami inwestycyjnymi.

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

Wzrost wartości Spółki 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 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 może również pełnić – zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w tym poprzez spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO IO Co Invest LLP i REINO Co-Invest Sp. z o.o. – 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 wspólników, większością kwalifikowaną 60%+1 głos. Spółka REINO Partners pomimo posiadania większości głosów sprawuje współkontrolę.

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

W raportowanym okresie nie zaszły zmiany w strukturze i składzie Grupy Kapitałowej.

1.6. Sezonowość i cykliczność działalności

W Spółce nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Dane w niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji, po zaokrągleniu do pełnych złotych.

Roczne 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.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Poprzednie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2023 rok.



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 sprawozdanie finansowe za rok 2024 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości, jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską (UE), które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing – zobowiązanie z tytułu leasingu przy sprzedaży i leasingu zwrotnym”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe;
 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie;
 - Zobowiązania długoterminowe ze zobowiązaniami.

zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie;

- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe. Ujawnienia: ustalenia dotyczące finansowania dostawców”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie.

Nowe lub zmienione regulacje MSSF / MSR oraz interpretacje KIMSF zatwierdzone w UE, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku:

- 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 grudnia 2024 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.



Zarząd Spółki jest w trakcie analizy powyższych zmian i oceny ich wpływu na jednostkowe/skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

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

Roczne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla rocznego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku dla rocznego sprawozdania z całkowitych dochodów, rocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz rocznego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.4. Kontynuacja działalności

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

Powyższe założenie opiera się na dokonanej przez Zarząd, w ramach posiadanej wiedzy, oceny istotnych zdarzeń i okoliczności, które mogłyby stanowić lub wskazywać na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. W szczególności dotyczy to programu obligacji i/lub potencjalnych konsekwencji sporu z Grupą RF, które mogłyby być postrzegane jako ryzyko dla kontynuacji działalności. 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 zawieszone, najpóźniej jednak 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.

Równolegle, w dniu sporządzania niniejszego sprawozdania, uzgodniono treść całości dokumentacji składającej się na porozumienie z Grupą RF, o którym Emitent informował raportem bieżącym 5/2025 z dnia 5 marca 2025 roku, oraz rozpoczęto procedurę podpisywania, która powinna zostać sfinalizowana w pierwszych dniach maja br. W związku z powyższym, ryzyko niezawarcia porozumienia i dalszej kontynuacji sporów należy ocenić jako minimalne, a niepewność związana z dokończeniem procedury podpisywania nie stanowi w ocenie Zarządu podstaw do postrzegania tej okoliczności w kategorii ryzyka dla kontynuacji działalności.

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

2.5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF/MSR wymaga dokonania przez Zarząd określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. 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 przy zastosowaniu MSSF/MSR, które mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, a także szacunki obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w 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 Spółka 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, Spółka 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. Spółka 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

Spółka 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 Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie 2.6.

Ujmowanie przychodów

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

2.6. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

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

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



Metody wyceny

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

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

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2024				
Udziały lub akcje			25 903	25 903
Udzielone pożyczki			23 040 003	23 040 003
Należności krótkoterminowe			2 263 672	2 263 672
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			341 246	341 246
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			0	0
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki			0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			1 688 471	1 688 471
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2023				
Udziały lub akcje			2 707 628	2 707 628
Udzielone pożyczki			25 328 071	25 328 071
Należności krótkoterminowe			1 276 332	1 276 332
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			715 055	715 055
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			0	0
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 443 850	15 443 850
Kredyty i pożyczki			852 200	852 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			277 507	277 507

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

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

W raportowanym okresie Spółka nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	31.12.2024 Wartość księgowa	31.12.2024 Wartość godziwa	31.12.2023 Wartość księgowa	31.12.2023 Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	25 903	25 903	2 707 628	2 707 628
Udzielone pożyczki	23 040 003	23 040 003	25 328 071	25 328 071
Należności krótkoterminowe	2 263 672	2 263 672	1 276 332	1 276 332
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	341 246	341 246	715 055	715 055
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 130 983	15 130 983	15 443 850	15 443 850
Kredyty i pożyczki	0	0	852 200	852 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 688 471	1 688 471	277 507	277 507



3. Przyjęte zasady rachunkowości

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na dzień wprowadzenia do ksiąg ujmuje się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tj. według kwoty zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów, lub w przypadku zamiany – według wartości godziwej innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

Odpisy amortyzacyjne odzwierciedlają utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych – na skutek używania lub upływu czasu – zmniejszając ich wartość początkową. Dokonuje się ich drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej rzeczowego aktywa trwałego na ustalony okres amortyzacji. Okres amortyzacji ustala się na podstawie przyjętego w jednostce dla danego aktywa trwałego okresu użytkowania, tj. czasu, przez jaki, zgodnie z oczekiwaniem, jednostka będzie użytkowała składnik aktywów.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, z uwzględnieniem wartości rezydualnej (końcowej).

Rozpoczęcie amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania tj. od dnia, w którym ten środek przyjęto do używania.

Okresy użytkowania aktywów trwałych wynoszą:

- w przypadku budynków i budowli od 20 lat do 40 lat;
- w przypadku urządzeń technicznych i maszyn od 3 lat do 7 lat;
- w przypadku środków transportu od 2,5 roku do 5 lat.

Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nie podlegają amortyzacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych zachodzi wtedy, gdy wartość bilansowa tych składników jest wyższa od ich wartości odzyskiwalnej, tj. ceny sprzedaży netto (wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży) lub wartości użytkowej, w zależności od tego, która z nich jest wyższa.

Wartość użytkową ustala się na podstawie bieżącej wartości szacunkowej oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów, z uwzględnieniem środków z tytułu jego ostatecznej likwidacji.

W przypadku utraty wartości składnika aktywów trwałych dokonuje się odpowiedniego odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Spółka na każdy dzień bilansowy ustala, czy nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na istnienie utraty wartości któregoś ze składników aktywów niefinansowych. Z przesłanką utraty wartości mamy do czynienia w sytuacjach, kiedy istnieje duże prawdopodobieństwo, że wykazywany w księgach składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W razie stwierdzenia takich przesłanek Spółka dominująca dokonuje dokładnego szacunku wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W przypadku stwierdzenia, iż wartość bilansowa jest wyższa niż wartość odzyskiwalna, Spółka dominująca dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Bez względu na istnienie przesłanek na utratę wartości jednostka przeprowadza corocznie test na utratę wartości aktywów niefinansowych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz aktywów niefinansowych, które nie są jeszcze dostępne do używania. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest nadwyżką wartości bilansowej aktywów niefinansowych nad ich wartością odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto składnika aktywa lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość użytkowa jest bieżącą (zdyskontowaną), szacunkową wartością



przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów niefinansowych oraz jego zbycia na koniec okresu użytkowania.

3.2. Inwestycje kapitałowe

Jednostki zależne

Jednostka zależna to jednostka, w odniesieniu do której jednostka dominująca, bezpośrednio lub pośrednio poprzez swoje jednostki zależne, ma zdolność kierowania jej polityką finansową i operacyjną w celu uzyskania korzyści z jej działalności. Wiąże się to w szczególności z posiadaniem większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tej jednostki.

Przejęcie innych jednostek zależnych 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 na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Jednostki stowarzyszone

Jednostka stowarzyszona jest to jednostka, na którą jednostka dominująca wywiera znaczący wpływ, i która nie jest ani jednostką zależną od jednostki dominującej, ani wspólnym przedsięwzięciem z jednostką dominującą.

Znaczący wpływ jest to prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji na temat polityki operacyjnej i finansowej jednostki gospodarczej, w której dokonano inwestycji, nie polegające jednak na sprawowaniu kontroli nad polityką tej jednostki.

Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych ujmowana jest początkowo w cenie nabycia powiększonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu inwestycje te wycenia się metodą praw własności tj. wartość inwestycji korygowana jest o udział inwestora w wyniku jednostki stowarzyszonej wygenerowany od dnia objęcia znaczącego wpływu (ustalony z uwzględnieniem wpływu wycen do wartości godziwej z dnia nabycia inwestycji), udział w pozostałych całkowitych dochodach oraz udział w innych zmianach aktywów netto jednostki stowarzyszonej. Udział w stracie ujmowany jest do momentu obniżenia wartości inwestycji do zera; dalsze straty ujmowane są tylko jeżeli na inwestorze ciąży prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania płatności w imieniu jednostki stowarzyszonej.

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim współkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia 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.

3.3. Wartość firmy

Wartość firmy powstała na skutek nabycia przedsiębiorstwa to różnica między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części, a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Kiedy cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto spółka



dominująca weryfikuje poprawność ustalenia wartości godziwej aktywów i pasywów, a następnie ujmuje w sprawozdaniu z wyniku pozostałą różnicę.

Jako składnik aktywów może zostać aktywowana wyłącznie nabyta wartość firmy. Nie ujmuje się jako składnika aktywów wartości firmy wytworzonej przez jednostkę we własnym zakresie. Wartość firmy uznawana jest za składnik aktywów o nieokreślonym okresie użytkowania i nie podlega odpisom amortyzacyjnym.

Wartość firmy, podlega testom na utratę wartości, polegającym na dokonaniu (corocznie) oszacowania wartości odzyskiwalnej, niezależnie od zaistnienia przesłanek utraty wartości, i porównania tego szacunku do wartości bilansowej.

3.4. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Spółka użytkuje w ramach leasingu lokale biurowe, magazynowe, sprzęt i środki transportu. Umowy zawierane są zazwyczaj na czas określony od 6 miesięcy do 5 lat.

Aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się w momencie początkowego ujęcia w wartości bieżącej. Zobowiązania leasingowe obejmują wartość bieżącą netto następujących płatności leasingowych:

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia;
- kwoty, których zapłaty przez Spółkę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka skorzysta z tej opcji; oraz
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że Spółka może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Płatności leasingowe alokuje się pomiędzy kwotę główną i koszty finansowe. Koszty finansowe obciążają wynik finansowy przez okres obowiązywania umowy leasingowej w taki sposób, by uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązania z tytułu leasingu dla każdego okresu.

Płatności leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu. Jeśli nie można z łatwością ustalić tej stopy – co ma miejsce w przypadku większości transakcji leasingowych Spółki – stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy, czyli stopę procentową, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do pozyskania składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania, w podobnym środowisku gospodarczym, na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach.

W rachunku wyników za każdy okres sprawozdawczy wykazywany jest koszt związany z amortyzacją przedmiotu leasingu oraz koszty finansowe leasingu. Podlegające amortyzacji aktywa nabyte w ramach leasingu finansowego amortyzowane są przez okres użytkowania aktywów lub okres leasingu, w zależności od tego, który z nich jest krótszy.

Spółka jest narażona na potencjalne przyszłe zwiększenia zmiennych płatności leasingowych opartych na indeksie lub stawce, które nie są uwzględniane w zobowiązaniu leasingowym, dopóki nie zostaną wprowadzone w życie. W momencie, gdy korekty płatności leasingowych opartych na indeksie lub stawce wejdą w życie, zobowiązanie leasingowe podlega ponownej wycenie i korekcie w powiązaniu ze składnikiem aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

3.5. Instrumenty finansowe

Inwestycje i inne aktywa finansowe

Klasyfikacja

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- środków pieniężnych;



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

Spółka klasyfikuje składniki aktywów finansowych jako:

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

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

W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej, zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym lub w innych całkowitych dochodach. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe inne niż przeznaczone do obrotu, sposób ujęcia zależy od tego, czy w momencie początkowego ujęcia Spółka podjęła nieodwołalną decyzję, że dana inwestycja kapitałowa będzie ujmowana w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

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

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

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

Wycena

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

Instrumenty kapitałowe

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



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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Poprzez środki pieniężne rozumie się gotówkę w kasie, środki na rachunkach bankowych oraz depozyty płatne na żądanie.

W skład ekwiwalentów środków pieniężnych wchodzi krótkoterminowe inwestycje, które charakteryzują się:

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

3.6. Kapitał własny

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym kapitał własny stanowią:

- kapitał zakładowy (akcyjny),
- pozostałe kapitały, na które składają się:
 - kapitał z aktualizacji wyceny ustalony w wysokości wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne odpowiadającej skutecznej części zabezpieczenia;
 - kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zakwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży.
- zyski zatrzymane, na które składają się:
 - niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych);
 - kapitał zapasowy tworzony zgodnie z kodeksem spółek handlowych (w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego);
 - kapitał zapasowy tworzony i wykorzystywany zgodnie ze statutem;
 - kapitał rezerwowy tworzony na cele określone w statucie;
 - wynik finansowy bieżącego okresu obrotowego.

3.7. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe zalicza się do dwóch kategorii instrumentów finansowych:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Ujęte w tej kategorii zobowiązania finansowe to zobowiązania przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy pod warunkiem, że:

- wyznaczenie takie eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania, która powstałaby, gdyby przyjęto inny sposób wyceny tych zobowiązań finansowych lub inny sposób ujęcia związanych z nimi zysków lub strat; lub



- grupa zobowiązań finansowych jest odpowiednio zarządzana, a wyniki tej grupy oceniane są w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Zobowiązania należące do tej kategorii ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o poniesione koszty transakcyjne.

Pozostałe zobowiązania finansowe stanowią:

- zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek;
- zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych;
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług;
- inne zobowiązania finansowe.

W ramach innych zobowiązań finansowych ujmuje się w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń osobowych;
- zobowiązania z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych;
- zobowiązania finansowe ujęte w wysokości kwoty otrzymanej płatności z tytułu aktywów finansowych, których transfer nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (np. zobowiązania z tytułu factoringu niepełnego, które dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych ujmuje się w działalności operacyjnej);
- zobowiązania z tytułu dywidend;
- zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, jeżeli ich rozliczenie nastąpi w formie pieniężnej;
- zobowiązania z tytułu odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań;
- zobowiązania z tytułu umów gwarancji finansowych.

Po początkowym ujęciu, jednostka dokonuje wyceny wszystkich zobowiązań finansowych w wysokości zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (w tym instrumentów pochodnych o ujemnej wartości godziwej);
- zobowiązań finansowych, które powstają wtedy, kiedy transfer aktywów finansowych nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (wyłączenia z ksiąg rachunkowych).

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

W Spółce nie przewiduje się tworzenia funduszy specjalnych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów stanowią zobowiązania przypadające do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały opłacone, zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą, łącznie z kwotami należnymi pracownikom.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują głównie:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- wartość przyjętych nieodpłatnie w drodze darowizny środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych, rozliczana równolegle do odpisów amortyzacyjnych tych składników aktywów.



Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. W odróżnieniu od typowych zobowiązań handlowych lub rozliczeń międzyokresowych biernych w przypadku rezerw występuje niepewność co do terminu poniesienia lub kwoty przyszłych nakładów dla uregulowania zobowiązania.

Rezerwę tworzy się wówczas, gdy:

- na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych;
- prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne; oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Jeśli warunki te nie są spełnione, nie tworzy się rezerwy.

Rezerwy wycenia się w wysokości kwoty, która jest najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy, przed uwzględnieniem zobowiązań podatkowych, uwzględniając ryzyko i niepewność nieodłącznie towarzyszące wielu zdarzeniom i okolicznościom. Wysokość utworzonych rezerw jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy w celu ich skorygowania do wysokości bieżącej prognozy.

Koszty rezerw ujmuje się w podstawowej lub pozostałej działalności operacyjnej lub w działalności finansowej, w zależności od charakteru rezerwy.

Zobowiązania warunkowe nie podlegają ujmowaniu w sprawozdaniu finansowym. Spółka dokonuje natomiast ujawnienia informacji o ich charakterze i wysokości w informacji dodatkowej.

Podatki (w tym podatek odroczony)

Bieżący i odroczony podatek dochodowy stanowią obciążenie podatkowe, uwzględniane przy ustalaniu zysku lub straty netto jednostki za okres sprawozdawczy.

Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie od dochodu do opodatkowania, ustalona zgodnie z aktualnym prawem podatkowym.

Podatek odroczony składa się z rezerw oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty podatku dochodowego wymagające zapłaty w przyszłych okresach w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- ujemne różnice przejściowe;
- przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych;
- przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Różnice przejściowe to różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań a jego wartością podatkową. Różnicami przejściowymi są:

- dodatnie różnice przejściowe, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona; lub
- ujemne różnice przejściowe, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona.

Świadczenia pracownicze

Spółka prowadzi następujące świadczenia pracownicze:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze, które składają się ze świadczeń:



- pieniężnych: wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne, zwolnienia lekarskie, wypłaty z zysku i premie (jeżeli zostały wypłacone do 12 miesiąca od momentu przyznania), płatne urlopy wypoczynkowe;
- niepieniężnych: wykupienie abonamentu w poradni lekarskiej, korzystanie ze służbowego mieszkania bądź samochodu oraz opłaty za studia.
- długoterminowe świadczenia pracownicze, które składają się z długoterminowych urlopów wypoczynkowych (zależnych od stażu pracy), nagród jubileuszowych, wypłat z zysku i premii (płatnych po okresie 12 miesięcy od końca okresu, w którym była wykonana praca);
- świadczenia po okresie zatrudnienia, do których zaliczamy emerytury, inne świadczenia emerytalne, ubezpieczenie na życie oraz możliwość korzystania z abonamentu w poradni lekarskiej po okresie zatrudnienia.

Wycena świadczeń pracowniczych

Zobowiązanie bilansowe z tytułu programów świadczeń pracowniczych równe jest wartości bieżącej danego zobowiązania na dzień bilansowy z uwzględnieniem kosztów przeszłego zatrudnienia oraz zysków i strat aktuarialnych.

Wysokość zobowiązań z tytułu określonych świadczeń powinna być szacowana na dzień bilansowy, przez niezależnego aktuarium, metodą opartą na założeniach dotyczących stóp procentowych, szacunku śmiertelności, mobilności oraz częstotliwości zachodzenia nieszczęśliwych wypadków.

Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu określonych świadczeń jest ustalana przez Spółkę na podstawie szacowanych zdyskontowanych przyszłych wpływów pieniężnych, przy użyciu stóp procentowych obligacji skarbowych, które charakteryzują się zbliżonym terminem zapadalności do terminów regulowania danych zobowiązań.

Podstawowe wskaźniki uwzględniane przy wyliczaniu wartości przyszłych świadczeń:

- stopa dyskontowa oparta jest na rentowności występujących na dzień bilansowy rynkowych stóp zwrotu z obligacji skarbowych;
- wskaźnik inflacji;
- przewidywana stopa zmiany wynagrodzeń;
- przewidywana stopa zmiany ekwiwalentu.

Zyski i straty aktuarialne powstające z tytułu korekt oraz zmiany założeń aktuarialnych mają odzwierciedlenie w kosztach w sprawozdaniu z wyniku w okresie, w którym powstały.

Koszty powstałe z przeszłego zatrudnienia w ramach programów określonych świadczeń ujmowane są metodą liniową przez okres nabywania uprawnień. W skład kosztów przyszłych świadczeń wchodzi: koszty bieżącego zatrudnienia, koszty odsetek, zyski (straty) aktuarialne ujęte w danym okresie oraz koszty przeszłego zatrudnienia. Wymienione koszty ewidencjonowane są na kontach zespołu 4 i podlegają rozliczeniu na koszty wytworzenia, ogólnego zarządu lub koszty sprzedaży w zależności, jakiej grupy pracowników dotyczą.

Zobowiązania warunkowe i pozostałe zobowiązania pozabilansowe

Informacja o zobowiązaniach warunkowych ujawniana jest wyłącznie w części sprawozdania finansowego obejmującej dodatkowe informacje i objaśnienia.

3.8. Przychody i koszty

Przychody

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

Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

W przychodach operacyjnych prezentowany jest efekt wyceny transakcji walutowych zabezpieczających długoterminowe kontrakty zawarte w walucie obcej.



Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty ujmuje się w sprawozdaniu z wyniku na podstawie bezpośredniego związku pomiędzy poniesionymi kosztami, a osiągnięciem konkretnych przychodów, tzn. stosując zasadę współmierności, poprzez rachunek rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych.

Pozostałe przychody operacyjne oraz pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne nie są związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą jednostki i nie dotyczą podstawowego zakresu jej działania, ale występują jako pośredni efekt podejmowanych czynności.

Przychody finansowe

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Koszty finansowe

Koszty finansowe (tj. koszty, które obejmują odsetki oraz inne koszty poniesione przez jednostkę w związku z pożyczaniem środków pieniężnych) ujmowane są w kosztach okresu, którego dotyczą.

3.9. Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Kursem obowiązującym na dzień zawarcia transakcji jest średni kurs NBP ogłoszony w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym zawarcie transakcji.

Na każdy dzień bilansowy:

- wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu obowiązującego w tym dniu kursu zamknięcia, tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP;
- pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia transakcji; oraz
- pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia na który ustalono wartość godziwą.

Pieniężne aktywa i zobowiązania są to pozycje bilansowe, które będą otrzymane lub zapłacone w stałej lub dającej się ustalić kwocie. Do pieniężnych aktywów zalicza się m.in.: środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, zbywalne dłużne papiery wartościowe, należności z tytułu dostaw i usług, należności wekslowe i inne należności. Do pieniężnych zobowiązań zalicza się m.in. zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz inne zobowiązania, podatki i zobowiązania z tytułu podatków płaconych u źródła, pożyczki i kredyty, weksle do zapłacenia.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, które nie spełniają definicji pozycji pieniężnych są klasyfikowane jako pozycje niepieniężne. Do niepieniężnych aktywów zalicza się m.in.: czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, zapasy, zapłacone zaliczki na dostawy, inwestycje kapitałowe, udziały w jednostkach stowarzyszonych, środki trwałe, wartości niematerialne oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Do niepieniężnych zobowiązań zalicza się m.in. otrzymane zaliczki na dostawy, rozliczenia międzyokresowe przychodów (np. dotacje/darowizny) oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wszystkie składniki kapitału własnego, po wpłaceniu lub zakumulowaniu, stanowią pozycje niepieniężne.

Zapłacone lub otrzymane zaliczki są traktowane jako pozycje niepieniężne, jeśli są powiązane z określonymi zakupami lub sprzedażą. W innym przypadku są traktowane jako pozycje pieniężne.



Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmują 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.

Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmują się jako element zmian wartości godziwej. Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe zaklasyfikowane do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, ujmują się w kapitale z wyceny w wartości godziwej.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi ze Spółką są w szczególności:

- jednostki stowarzyszone i współkontrolowane;
- jednostki zależne od jednostek stowarzyszonych oraz współkontrolowanych;
- członkowie kluczowego personelu kierowniczego: zarządu i rady nadzorczej oraz ich bliscy członkowie rodziny;
- jednostki powiązane osobowo poprzez kluczowy personel kierowniczy.

Transakcje Spółki z jednostkami powiązanymi są dokonywane w oparciu o ceny rynkowe dostarczanych towarów, produktów i usług lub oparte są o koszt ich wytworzenia.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowym personelem kierowniczym Spółki są Zarząd i Rada Nadzorcza.

Wynagrodzenie osób kierujących Spółką to stałe miesięczne wynagrodzenie wypłacane na podstawie powołania. Jego wysokość jest ustalana przez Radę Nadzorczą oraz walne zgromadzenie wspólników z uwzględnieniem skali działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spółki dominującej na podstawie dokonanej oceny realizacji powierzonych zadań i osiągniętych przez spółki wyników mogą przyznać premię członkom zarządu.

Wynagrodzenie członków kluczowego personelu kierowniczego zostało opisane w nocie 6.2.

W tabeli dotyczącej wynagrodzeń kluczowego personelu kierowniczego Spółka nie prezentuje składek na ubezpieczenie społeczne oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków Zarządu w części pokrywanej przez pracodawcę oraz dodatkowych świadczeń niepieniężnych.

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

Jednostkami powiązanymi osobowo są jednostki kontrolowane lub wspólnie kontrolowane przez osoby, które:

- sprawują kontrolę lub współkontrolę nad jednostką sprawozdawczą;
- mają znaczący wpływ na jednostkę sprawozdawczą; lub
- są członkami kluczowego personelu kierowniczego jednostki sprawozdawczej lub jej jednostki dominującej.

3.10. Zarządzanie kapitałem

Zarządzanie kapitałem ma na celu zachowanie zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak aby Spółka mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym zainteresowanym.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zawiera:

- zysk/stratę netto bieżącego okresu;
- szczegółowe pozycje przychodów (zysków) lub kosztów (strat) za dany okres, który zgodnie z wymaganiami poszczególnych standardów lub interpretacji są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym, oraz sumę takich pozycji;



- całkowite przychody (zyski) i koszty (straty) za okres (suma dwóch powyższych pozycji) przypadające na rzecz akcjonariuszy oraz udziały mniejszości (w przypadku skonsolidowanego sprawozdania);
- wpływ zmian zasad rachunkowości i korekt błędów.

Jednostka prezentuje w zestawieniu zmian w kapitale własnym bądź w dodatkowych informacjach i objaśnieniach:

- kwoty transakcji z akcjonariuszami lub udziałowcami działającymi w ramach uprawnień posiadaczy kapitału własnego, wykazując oddzielnie kwoty im wypłacone;
- saldo zysków zatrzymanych (niepodzielonego wyniku finansowego) na początek okresu i na dzień bilansowy oraz zmiany w ciągu roku;
- uzgodnienie wartości bilansowej każdej kategorii wniesionego kapitału własnego oraz wszystkich kapitałów rezerwowych na początek i na koniec okresu wraz z oddzielnym ujawnieniem każdej zmiany stanu.

3.11. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk na akcję

Zysk/(strata) netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku (lub straty) netto przypadającego dla akcjonariuszy jednostki dominującej za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Rozwodniony zysk na akcję

Zysk/(Strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku (lub straty) netto za dany okres, przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe), przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

3.12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą pośrednią.



4. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

4.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2024	36 272	29 295	65 567
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0
- nabycia środków trwałych	29 055	57 634	86 689
Zmniejszenia	0	0	0
Wartość brutto na dzień 31.12.2024	65 327	86 928	152 255
Umorzenie na dzień 1.01.2024	30 908	6 119	37 028
Zwiększenia, z tytułu:	24 342	7 097	31 440
- amortyzacji okresu	24 342	7 097	31 440
Zmniejszenia	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	55 251	13 217	68 467
Wartość netto na dzień 1.01.2024	5 363	23 176	28 539
Wartość netto na dzień 31.12.2024	10 076	73 712	83 788

4.2. Prawo do użytkowania aktywów

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

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

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do użytkowania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2023	216 229	421 045	637 274
Amortyzacja	357 606	132 665	490 271
Nowa umowa	4 714 251	0	4 714 251
Różnice kursowe	15 764	0	15 764
Wartość na dzień 31.12.2023	4 557 110	288 380	4 845 490
Amortyzacja	926 587	132 801	1 059 388
Nowa umowa lub aneks	0	329	329
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
Wartość na dzień 31.12.2024	3 551 916	155 907	3 707 823
Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2023	233 885	389 393	623 278
Płatności	246 754	143 181	389 935
Nowa umowa	4 714 251	0	4 714 251
Odsetki	-31 350	-24 871	-56 221
Różnice kursowe	2 983	0	2 983
Wartość na dzień 31.12.2023	4 667 049	271 084	4 938 133
Płatności	1 023 803	137 436	1 161 239
Nowa umowa lub aneks	0	8 011	8 011
Odsetki	-168 109	-19 023	-187 132
Różnice kursowe	68 312	0	68 312
Wartość na dzień 31.12.2024	3 743 043	160 682	3 903 724



4.3. Inwestycje długoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Udziały w REINO Partners Sp. z o.o.	94 031 728	94 031 728
Udziały w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	0	17 922 658
Udziały w REINO Co-Invest Sp. z o.o.	2 480 000	2 480 000
Udziały w Yatre Sp. z o.o.	1 235 200	605 200
Udziały w jednostkach zależnych	97 746 928	115 039 586
Udziały w REINO IO Co Invest LLP	2 389 606	2 389 606
Udziały w REINO RF Managment Sarl	25 903	25 903
Udziały w REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	0	2 681 725
Udziały w jednostkach stowarzyszonych i pozostałych	2 415 509	5 097 234
Pożyczka udzielona REINO Co-Invest Sp. z o.o.	21 781 822	0
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	0	50 025
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	21 781 822	50 025
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	0	2 173 368
Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	0	2 173 368
Inwestycje długoterminowe netto	121 944 259	122 360 213

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

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

W 2024 roku Spółka dokonała odpisów udziałów w spółkach REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz REINO RF CEE Real Estate S.C.A. oraz odpisu pożyczek udzielonych REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz REINO RF Management Sarl z przyczyn szerzej opisanych poniżej.

Aktywa finansowe wyceniane według ceny nabycia

	31.12.2024	31.12.2023
Akcje/udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	100 136 534	120 136 820

W związku z istotnym udziałem aktywów finansowych w sumie bilansowej i wykazywaniu tej pozycji według ceny nabycia, na potrzeby sporządzenia Sprawozdania przeprowadzono test na utratę wartości aktywów w odniesieniu do udziałów REINO Partners Sp. z o.o., których wycena według wartości godziwej udziałów wniesionych do Spółki w formie aportu wynosi 94 mln zł, co stanowi ok. 69% łącznej wartości bilansowej aktywów ogółem według stanu na 31 grudnia 2024 roku.

REINO Partners Sp. z o.o.

REINO Partners jest spółką, której podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności świadczenie usług z zakresu zarządzania aktywami (ang. Asset Management).

Obecny i docelowy model biznesowy związany jest w szczególności z wehikułami inwestycyjnymi, w tym funduszami działającymi w oparciu o dyrektywę AIFMD (ang. Alternative Investment Fund Managers Directive), zarówno w jurysdykcji polskiej, jak i zagranicznej, oraz aktywami (nieruchomościami) będącymi przedmiotem



inwestycji tych funduszy, a także spółkami celowymi wchodzącymi w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w celu nabycia nieruchomości.

Obecnie oraz docelowo źródłem przychodów Spółki są w szczególności:

- długoterminowe umowy doradcze, których przedmiotem są usługi asset management, zawierane ze spółkami celowymi zarządzanych funduszy inwestycyjnych na okres inwestycji Funduszu w daną nieruchomość (projekt inwestycyjny lub deweloperski);
- umowy doradcze, których przedmiotem jest przedstawienie (pozyskanie) nieruchomości jako celu inwestycyjnego (z zakresem usług obejmującym ustalenia warunków nabycia nieruchomości ze sprzedającym oraz przeprowadzenie badania due diligence, w szczególności komercyjnego, związanego z oceną umów najmu) oraz pozyskanie finansowania dłużnego (kredytu bankowego), zawierane ze spółką celową poprzez którą fundusz dokonuje inwestycji w daną nieruchomość (projekt deweloperski);
- udziały w wybranych strukturach inwestycyjnych dające prawo do ponad proporcjonalnego udziału w zyskach wypracowywanych z inwestycji (ang. promote shares).

Dalszy skokowy wzrost wartości zarządzanych aktywów jest priorytetem i kluczowym czynnikiem dalszego rozwoju biznesu oraz jego wartości, w szczególności w odniesieniu do potencjalnych wyników Spółki. Działalność REINO Partners jest biznesem skali. Dla osiągnięcia zakładanych poziomów rentowności i zysków, konieczne jest przynajmniej podwojenie, a najlepiej potrojenie skali biznesu mierzonej wartością zarządzanych aktywów (ang. Asset Under Management, AUM) tożsamą z wartością brutto aktywów (ang. Gross Asset Value, GAV).

W ostatnich latach polski rynek nieruchomości komercyjnych, podobnie jak inne rynki europejskie i główne światowe, przechodził przez okres znaczącego spowolnienia inwestycyjnego. Wysokie stopy procentowe, jako efekty bezprecedensowo wysokiej inflacji będącej następstwem zawirowań ekonomicznych po napaści Rosji na Ukrainę, znacząco zaburzyły podstawowe parametry inwestycyjne (znaczące rozbieżności co do oczekiwanej stopy kapitalizacji pomiędzy stronami potencjalnych transakcji) oraz zwiększyły koszty finansowania, co w praktyce doprowadziło do zamrożenia rynku inwestycyjnego (znaczącego spadku liczby transakcji). Dodatkowo, wojna spowodowała ogólną niepewność geopolityczną i gospodarczą oraz kryzys na rynku energetycznym. Inwestorzy przyjęli wyczekujące podejście, wstrzymując decyzje inwestycyjne do czasu stabilizacji sytuacji.

Opisane wyżej czynniki spowodowały istotne przesunięcie czasowe planowanych projektów, co stanowi przesłankę do przeprowadzenia testu.

Do momentu sporządzenia testu oraz publikacji raportu pojawiło się kilka istotnych zmian lub okoliczności, które powinny mieć istotny i pozytywny wpływ na dalszy rozwój biznesu REINO Partners oraz oczekiwany wzrost skali biznesu. W szczególności:

- w ciągu 9 miesięcy, na podstawie kilku następujących po sobie decyzji EBC, stopy procentowe w strefie EUR spadły o 1,75%, znacząco obniżając koszty finansowania bankowego oraz punkty odniesienia dla oczekiwanych i realnych stóp kapitalizacji,
- po niemalże trzech dekadach oczekiwania, finalizowane są prace nad wprowadzeniem w Polsce instytucji typu REIT, które za każdym rynku stanowiły istotną i pozytywną zmianę, aktywizując lokalny kapitał oraz zachęcając do inwestowania kolejnych inwestorów zagranicznych, co bardzo mocno zwiększało atrakcyjność rynku, w tym jego płynność.

W latach 2025–2029 Spółka zamierza skoncentrować swoją działalność na następujących projektach strategicznych w opisanym poniżej zakresie:

- intensywnym rozwoju współpracy z pozyskanymi partnerami biznesowymi i inwestorami, w sposób zapewniający uzyskanie dalszego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów, w istniejących i nowo powołanych wehikułach, w ramach dotychczasowych oraz nowych strategii inwestycyjnych;
- wykorzystaniu uzyskanej pozycji i dotychczasowych osiągnięć przy tworzeniu jednej z pierwszych polskich instytucji typu REIT, w zakresie zapewniającym uzyskanie dalszego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów,



- rozwoju współpracy strategicznej z partnerem na rynku niemieckim w sposób prowadzący do realizowaniu projektów i tworzenia struktur inwestycyjnych ze strategią zakładającą budowanie portfeli inwestycyjnych w Europie Centralnej, w szczególności nieruchomości z rynku polskiego oraz niemieckiego,
- wykorzystanie szans biznesowych związanych z porozumieniem z Grupą RF oraz możliwością nowego otwarcia we wzajemnych relacjach, związanych w szczególności z planami inwestycyjnymi Grupy RF, w szczególności na polskim rynku nieruchomości komercyjnych,
- wykorzystaniu uzyskanej pozycji i dotychczasowych osiągnięć w relacji z partnerami biznesowymi o ustalonej renomie do pozyskiwania kolejnych partnerów oraz umów na zarządzanie aktywami (także w odniesieniu do już istniejących portfeli), w zakresie zapewniającym uzyskanie dalszego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów,
- wykorzystaniu uzyskanej pozycji i dotychczasowych osiągnięć do pozyskiwania kapitału od polskich inwestorów w zakresie umożliwiającym powołanie przynajmniej jednej struktury inwestycyjnej w jurysdykcji luksemburskiej ze strategią inwestycyjną związaną z rynkiem nieruchomości w skali właściwej dla tego typu projektów,

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w spółce zgodnie z wymogami MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. W ramach testu sporządzono model wyceny w oparciu o prognozy finansowe spółki zależnej, przygotowane na podstawie aktualnych założeń biznesowych dotyczących m.in. przychodów, marż, nakładów inwestycyjnych oraz perspektyw rynkowych.

Podstawą założeń były prace nad poszczególnymi projektami o kluczowym znaczeniu, związane zarówno ze znaczącą obniżką stóp procentowych w strefie EUR, jak i zaawansowaniem prac nad wprowadzeniem polskich instytucji typu REIT, a także porozumieniem z Grupą RF (w części związanej z dalszą współpracą w nowej formule).

W istotnym stopniu przyczyniły się do tego cztery obniżki stóp procentowych ogłoszone przez Europejski Bank Centralny w 2024 roku, po których nastąpiły kolejne trzy obniżki doprowadzając w sumie do spadku stopy depozytowej o 1,75 punktu procentowego do poziom 2,25% na dzień publikacji raportu.

Planowana wielkość poszczególnych wehikułów oraz parametry przyjęte do prognozowania poziomu poszczególnych składników wynagrodzenia (przychodów) i przepływów finansowych, odpowiadają poziomom rynkowym charakterystycznym dla tego typu funduszy i projektów, tym niemniej z uwagi na zmieniające się warunki rynkowe oraz makroekonomiczne szacowane przepływy pieniężne obarczone są istotną niepewnością.

Model testu opierał się na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne warunki rynkowe oraz specyficzne ryzyko jednostki testowanej na utratę wartości. Prognoza obejmowała horyzont 5 lat, po zakończeniu okresu szczegółowej prognozy przepływy pieniężne zostały oszacowane w postaci wartości rezydualnej, przy założeniu kontynuacji działalności na poziomie zbliżonym do ostatniego roku prognozy. Wartość rezydualna została wyliczona jako perpetuita oparta na ustabilizowanych przepływach operacyjnych, bez zakładania dodatkowej dynamiki wzrostu. Zastosowana stopa dyskontowa (WACC) wyniosła 11%

Na moment sporządzenia niniejszego Sprawozdania przeprowadzony test na utratę wartości udziałów REINO Partners nie wykazał konieczności ujęcia odpisu.

REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.

W grudniu 2019 roku doszło do transakcji nabycia przez fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA spółek wchodzących w skład struktury inwestycyjnej Malta House. W ramach przeprowadzonej transakcji REINO Dywidenda Plus wniosła aportem wszystkie posiadane udiały oraz wierzytelności związane z inwestycją w tej nieruchomości. w zamian za 250 214,947 akcji Funduszu o łącznej wartości nominalnej 2 502 149,47 EUR, stanowiącym aktualnie 7,9% łącznej akcji Funduszu.

20 stycznia 2025 r. Zarząd REINO Capital S.A. otrzymał potwierdzoną informację o dokonaniu przez likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A zbycia wszystkich posiadanych przez Fundusz aktywów, w tym udziałów w spółce zależnej REINO RF Investment S.a.r.l, będącej pośrednio właścicielem nieruchomości Malta House



(budynek biurowy klasy A, zlokalizowany w Poznaniu) oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, posiadającej bezpośrednio nieruchomość Malta House.

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

W wyniku tych działań, zarówno REINO Capital, 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. Ponadto odpisem objęto również pożyczki udzielone przez REINO Capital SA spółkom REINO RF Management Sarl oraz REINO Dywidenda Plus sp. z o.o. Podsumowanie kwot i ujęcia odpisów znajduje się w poniższej tabeli.

	Wartość odpisu	Podatek odroczone	Netto	Ujęcie
Udziały w REINO Dywidenda Plus sp. z o.o.	-17 922 658	0	-17 922 658	Sprawozdanie z wyniku
Udziały w REINO RF CEE Real Estate S..C.A.	-2 681 725	0	-2 681 725	Inne całkowite dochody
Pożyczki udzielone REINO Dywidenda Plus sp. z o.o.	-774 127	0	-774 127	Sprawozdanie z wyniku
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	-2 194 526	0	-2 194 526	Sprawozdanie z wyniku
	-23 573 036	0	-23 573 036	

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

4.4. Należności krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Należności z tytułu podatków cel i ubezpieczeń społecznych	35 867	29 791
Należności od jednostek powiązanych	2 252 245	1 204 077
Należności od jednostek w jednostkach z zaangażowaniem kapitałowym	0	0
Należności handlowe od pozostałych jednostek	11 427	72 255
Należności pozostałe	642 656	541 552
Należności krótkoterminowe netto	2 942 194	1 847 674

Wg stanu na 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała należności walutowe na kwotę 97 666,47 EUR. Należności przeterminowane wyniosły na koniec 2024 roku 0,00 zł.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.

4.5. Inwestycje krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone REINO Partners Sp. z o.o.	1 204 219	1 144 055
Pożyczki udzielone REINO Co-Invest Sp. z o.o.	51 710	21 374 855
Pożyczki udzielone Reino Dywidenda Sp. z o.o.	0	585 768
Pożyczka udzielona Yatre Sp. z o.o.	2 252	0
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	1 258 181	23 104 679

Pożyczka udzielona REINO Co-Invest Sp. z o.o. została przeklasyfikowana do części długoterminowej w związku z podpisaniem aneksem, będącym odzwierciedleniem wydłużonego terminu emisji obligacji.

W 2024 roku Spółka dokonała odpisu pożyczek udzielonych REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. z przyczyn szerzej opisanych w nocie 4.3.



4.6. Środki pieniężne

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	341 246	715 055
- środki zgromadzone na rachunkach VAT	-	-

4.7. Kapitał własny

Struktura kapitału stanu na 31 grudnia 2023 r. przedstawiała się następująco:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Nominalna wartość emisji	Pokrycie kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,8	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,8	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,8	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,8	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,8	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,8	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,8	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,8	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,8	3 962 466	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,8	20 615 094	aport	31.12.2021
Razem			80 700 000		64 560 000		

Uchwałą podjętą 26 kwietnia 2024 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia zawartego w par. 8 Statutu Spółki, podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji na okaziciela serii K, przewidującą objęcie takich nowych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki (uchwała Emisyjna).

W wykonaniu Uchwały emisyjnej, Spółka zawarła umowę objęcia akcji, na podstawie której Inwestor objął 1 250 000 akcji w zamian za wkład pieniężny w wysokości 2 000 000 zł. Pokrycie akcji wkładem pieniężnym nastąpiło 29 kwietnia 2024 r.

Emisja akcji serii K została zamknięta 8 października 2024 r. a podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 2 grudnia 2024 r.

Uchwałą podjętą 18 grudnia 2024 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia zawartego w par. 8 Statutu Spółki, podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji na okaziciela serii L, przewidującą objęcie takich nowych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki (uchwała Emisyjna).

W wykonaniu Uchwały emisyjnej, Spółka zawarła umowę objęcia akcji, na podstawie której umową z dnia 31 grudnia 2024 r. Inwestor objął 62 500 akcji w zamian za wkład pieniężny w wysokości 100 000 zł. Pokrycie akcji wkładem pieniężnym nastąpiło 8 i 9 stycznia 2025 r., w związku z czym na 31 grudnia 2024 r. Spółka rozpoznała należność oraz zobowiązanie z tytułu zawartej umowy.

W związku z powyższymi zmianami na 31 grudnia 2024 r. struktura kapitału przedstawiała się następująco:



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

4.8. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. jednostka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

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

4.9. Długoterminowe zobowiązania finansowe

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 130 983	-
- wobec jednostek powiązanych	-	-
- wobec jednostek pozostałych	15 130 983	-
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	2 821 142	3 808 741
Zobowiązania długoterminowe netto	17 952 126	3 808 741

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, najpóźniej jednak do dnia 31 maja 2025 roku. Prace prawne nad dokumentacją transakcyjną zmieniającą warunki emisji obligacji są już w toku..

4.10. Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	180 023	104 547
- z tytułu dostaw i usług	800	38 372
- inne	179 224	66 174
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	515	500
- inne	515	500
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 000 356	17 930 056
- z tytułu dostaw i usług	1 687 671	239 135
- z tytułu wynagrodzeń	0	39 836
- pożyczki	0	852 200
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	15 443 850
- z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	310 785	223 858
- pozostałe	1 899	1 785
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 082 582	1 129 392
Zobowiązania krótkoterminowe netto	3 263 476	18 035 102

Pożyczki

W okresie objętym raportem Spółka spłaciła zaciągnięte pożyczki i tym samym na 31 grudnia 2024 r. Spółka nie ma zobowiązań z tytułu otrzymanych pożyczek.

4.11. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa na badanie sprawozdania	97 000	87 000
Rezerwa na pozostałe usługi	0	0
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	0	22 247
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	0	0
Razem, w tym:	97 000	109 247
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	97 000	109 247

Spółka nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.



5. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

5.1. 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

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	8 819 090	6 621 544
Pozostałe przychody operacyjne	273 604	353 477
Przychody finansowe	1 496 544	1 650 689
Suma przychodów ogółem	10 589 238	8 625 710

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

Należności z tytułu umów z klientami rozpoznawane są w momencie, gdy Spółka posiada prawo do otrzymania wynagrodzenia z tytułu spełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia, które na dzień bilansowy nie zostały jeszcze zafakturowane. Aktywa z tytułu umów z klientami stają się należnościami handlowymi, gdy prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe (w momencie zafakturowania).

5.2. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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



	Działalność koinwestycyjna	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01 - 31.12.2024			
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów		8 819 090	8 819 090
Koszty działalności operacyjnej		8 339 865	8 339 865
Amortyzacja		1 090 828	1 090 828
Zużycie materiałów i energii		57 676	57 676
Usługi obce		5 414 042	5 414 042
Podatki		9 416	9 416
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze		1 444 346	1 444 346
Pozostałe koszty rodzajowe		323 558	323 558
Wynik brutto segmentu (zysk na sprzedaży)	0	479 224	479 224
Przychody z tytułu odsetek	818 954	604 768	1 423 722
Koszty z tytułu odsetek	2 034 828		2 034 828
Przychody podatkowe		9 690 452	9 690 452
Koszty podatkowe	1 893 143	8 481 083	10 374 226
31.12.2024			
Suma aktywów	26 651 428	104 496 047	131 147 474
Suma zobowiązań	15 130 983	6 483 607	21 614 590

	Działalność koinwestycyjna	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01 - 31.12.2023			
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	-	6 621 544	6 621 544
Koszty działalności operacyjnej	-	6 430 294	6 430 294
Amortyzacja	-	495 232	495 232
Zużycie materiałów i energii	-	48 343	48 343
Usługi obce	-	4 388 522	4 388 522
Podatki	-	3 170	3 170
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	-	1 211 399	1 211 399
Pozostałe koszty rodzajowe	-	283 627	283 627
Wynik brutto segmentu (zysk na sprzedaży)	-	191 250	191 250
Przychody z tytułu odsetek	1 010 714	579 897	1 590 611
Koszty z tytułu odsetek	2 042 983	-	2 042 983
Przychody podatkowe	-	7 475 572	7 475 572
Koszty podatkowe	1 997 573	6 779 102	8 776 675
31.12.2023			
Suma aktywów	49 683 908	104 356 874	154 040 782
Suma zobowiązań	16 296 050	5 547 793	21 843 843

*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

5.3. Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze

	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Wynagrodzenia	1 230 913	1 072 531
Ubezpieczenia społeczne	161 418	125 162
Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	52 015	13 706
Razem	1 444 346	1 211 399



Na pozostałe świadczenia na rzecz pracowników składają się głównie pakiety i świadczenia medyczne oraz szkolenia.

Struktura zatrudnienia w Grupie

	31.12.2024	31.12.2023
Pracownicy umysłowi	5	6
- w tym kobiety	4	5
Razem	5	6

5.4. Przychody i koszty finansowe

	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Dywidendy i udziały w zyskach	72 822	41 510
Odsetki	1 423 722	1 590 611
Inne, w tym różnice kursowe	0	18 569
Przychody finansowe	1 496 544	1 650 690
Odsetki	2 034 828	2 042 983
Aktualizacja wartości inwestycji	20 891 312	0
Inne	155 115	851 049
Koszty finansowe	23 081 254	2 894 032

5.5. Działalność zaniechana

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



5.6. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	31.12.2024	31.12.2023
Wycena pozycji walutowych	1 368 816	0
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	0
Odsetki naliczone od obligacji	155 828	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	200 114	17 591
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	97 000	0
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	0	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	3 903 724	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	5 725 482	17 591
Pozostałe rezerwy	0	109 247
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	205 849
Odsetki naliczone od obligacji	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	1 176 209
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	0	7 907 037
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 938 133
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	14 336 475
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 087 842	1 293 625

	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	2 443 104	0
Wycena pozycji walutowych 19%	1 163 970	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	3 707 823	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	7 314 897	0
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	1 901 551
Wycena pozycji walutowych	0	899 497
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 845 489
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	7 646 537
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 389 830	688 188

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 087 842	1 293 625
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 389 830	688 188
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	301 989	605 437



6. Pozostałe noty objaśniające

6.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W 2024 r. Spółka nie przeprowadzała emisji akcji ani obligacji.

6.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi i stowarzyszonymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
31.12.2024				
REINO Partners Sp. z o.o.	4 570 978	650	180 023	1 649 481
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	86 334	-	-	4 920
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	687 376	-	-	-
Yatre Sp. z o.o.	3 797 127	-	-	1 799 395
REINO IO Co Invest LLP	-	-	-	-
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	828 620	-	-	21 838 451
Razem	10 042 436	650	180 023	25 292 247
31.12.2023				
REINO Partners Sp. z o.o.	4 229 007	-	104 547	1 144 055
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	82 887	-	-	635 793
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	698 148	-	-	-
YATRE Sp. z o.o.	1 583 193	-	-	1 204 077
REINO IO Co Invest LLP	-	-	500	-
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	973 453	-	-	21 374 855
Razem	7 638 688	-	105 047	24 358 780

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01 - 31.12.2024	0	216 000	0	50 576
1.01 - 31.12.2023	50 889	192 000	19 680	46 087

6.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Spółki

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

	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023
Zarząd	120 000	120 000
Rada Nadzorcza	204 000	206 520
Razem	324 000	326 520



6.4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	1.01 – 31.12.2024	1.01 – 31.12.2023
Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie, przegląd sprawozdań finansowych i inne czynności poświadczające	146 000	130 000

6.5. Zobowiązania warunkowe

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

Wraz ze zmianą warunków emisji obligacji poprzez m.in. wydłużenie ostatecznego terminu ich spłaty, 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,

Wszystkie zabezpieczenia są ustanowione do 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, najpóźniej jednak do dnia 31 maja 2025 roku. Prace prawne nad dokumentacją transakcyjną zmieniającą warunki emisji obligacji są już w toku

6.6. 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. Podejmowane są dalsze przewidziane procedurą kroki.

Niezależnie od powyższego, Strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów. W marcu 2025r. 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.

Jednym z głównych uzgodnień jest również 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.

Ostateczna dokumentacja dotycząca porozumienia została uzgodniona 30 kwietnia 2025 i zgodnie z założeniami porozumienie kończące spory i zawierające zrzeczenie się ze wszystkich roszczeń przez strony ma zostać zawarte w pierwszych dniach maja 2025 r.

Pozew Prime Hold 17 Management Kft

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12 854 042 EUR.

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

Na roszczenia powoda składają się głównie 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.

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 są 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. 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.

6.7. Zarządzanie ryzykiem finansowym Spółki

Spółka narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe:
 - ryzyko stopy procentowej;
 - ryzyko walutowe;
- ryzyko kredytowe;
- ryzyko utraty płynności;
- ryzyko kapitałowe;
- ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych;
- ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego;
- ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą udzielone i otrzymane pożyczki oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka 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 Spółki 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. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zawieranych umów pożyczek. Spółka 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

Spółka 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 1 mln EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe w podziale na poszczególne klasy instrumentów finansowych:

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	EUR	GBP	EUR	GBP
	PLN	PLN	PLN	PLN
Aktywa finansowe				
Udzielone pożyczki	21 781 822		23 548 223	
Należności krótkoterminowe	887 359		743 889	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	241 836		397 099	
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 130 983		15 443 850	
Kredyty i pożyczki			652 200	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 717 711		154 946	



W poniższej tabeli przedstawiono wpływ na wyniki Spółki teoretycznej zmiany kursu waluty EUR o $\pm 10\%$ w stosunku do kursu bilansowego na 31 grudnia 2024 r. W tabeli zaprezentowano wyłącznie aktywa oraz zobowiązania walutowe wyceniane w EUR.

	zmiana -0,1 PLN'000	kurs z 31.12.2024 4,2730 PLN/1 EUR PLN'000	zmiana 0,1 PLN'000
Aktywa finansowe	-2 291 102	22 911 016	2 291 102
Udzielone pożyczki	-2 178 182	21 781 822	2 178 182
Należności krótkoterminowe	-88 736	887 359	88 736
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	-24 184	241 836	24 184
Zobowiązania finansowe	-1 684 869	16 848 694	1 684 869
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-1 513 098	15 130 983	1 513 098
Kredyty i pożyczki	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-171 771	1 717 711	171 771
Wpływ na wynik Spółki	-606 232	6 062 322	606 232

Wzrost kursu waluty EUR o 10% w stosunku do kursu z dnia bilansowego spowodowałby spadek wyników Spółki o ok. 606 tys. zł.

Ryzyko kredytowe

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Spółka zastosowała metodę uproszczoną przy wyliczaniu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Spółka 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 Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 Spółki 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 spółka 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 Spółkę 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 Spółkę 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

Spółka realizuje liczne działania i dokłada wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy, w szczególności poprzez odkupienie od Grupy RF Corval udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jego komplementariuszu.

Aktualnie RF Corval realizuje strategię sporu na drodze sądowej, której kluczowym działaniem jest złożenie pozwu sądowego (opisany we wcześniejszej części sprawozdania). Istnieje istotne ryzyko, że Grupa RF nie zdecyduje się porzucić tej agresywnej strategii, a wręcz będzie eskalować swoje działania i roszczenia, w szczególności po otrzymaniu wezwania do zaspokojenia roszczeń podmiotów z Grupy Kapitałowej REINO oraz wszczęciu innych procedur prawnych. Istnieje zatem ryzyko powiększania kwoty domniemanych roszczeń przeciwko podmiotom Grupy Kapitałowej, w szczególności po przeforsowaniu przez Grupę RF Corval transakcji sprzedaży nieruchomości Malta House na warunkach znacząco odbiegających od realnej wartości aktywa. Ich łączna kwota może przekroczyć 5 mln EUR.

Istnieje również ryzyko wynikające z opisanego poniżej pozwu Prime, które jednak w ocenie Spółki i jej doradców prawnych jest relatywnie niskie, a w przypadku sprzedaży nieruchomości Malta House na rzecz powoda powinno ulec dalszemu obniżeniu. Pozew Prime należy traktować jako element strategii prowadzącej do zrealizowania przez Prime transakcji na warunkach właściwych dla sprzedaży wymuszonej,

Negocjacje zmierzające do zawarcia porozumienia z RF Corval, zakończyły się sukcesem w postaci uzgodnienia w dniu 30 kwietnia 2025 treści całej dokumentacji składającej się na porozumienie z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz wznowienie współpracy.

Uгода jest zawierana na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz prowadzi do ostatecznego zrzeczenia się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy.

W ramach ugody Emitent odkupi od Grupy RF 90% 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 mają strony będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z Investment oraz Asset Management.

Porozumienie ma zostać zawarte w pierwszych dniach maja 2025 r., a podpisanie uzgodnionej dokumentacji istotnie ograniczy ryzyka wynikające z prowadzonych sporów sądowych..

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

Działalność Spółki 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, 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 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.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka 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 będzie dążyła do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Spółce odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

W związku z emisją obligacji w 2021 roku Spółka 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.

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. W związku z tym na dzień 31 grudnia 2024 r. zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji zostało zaprezentowane w części długoterminowej.

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych zostało opisane w nocie 4.3.

6.8. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Konflikt zbrojny w Ukrainie

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

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

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



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

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

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 wielość 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 grudnia 2024 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.

6.9. Analiza wpływu zmian klimatycznych na działalność Spółki

Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) w swoim corocznym stanowisku publicznym określającym europejskie wspólne priorytety nadzorcze w odniesieniu do rocznych raportów finansowych za rok 2024 wskazał jako jeden z priorytetów kwestie związane z klimatem. W związku z powyższym Spółka dokonała analizy wpływu zmian klimatu na sprawozdanie finansowe i stwierdziła, że zmiany klimatyczne nie mają wpływu na wartość bilansową prezentowanych aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2024 roku. W szczególności rozważono wpływ zmian klimatu na dokonane szacunki i osądy, w tym na ocenę utraty wartości ośrodków wypracowujących środki pieniężne. W wyniku dokonanej analizy nie stwierdzono konieczności wprowadzenia aktualizacji dla okresów użytkowania rzeczowych aktywów trwałych.

6.10. Zdarzenia po dacie bilansu

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.

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.

W dniu 22 kwietnia 2025 roku Zarząd podjął uchwałę zmieniającą termin, do którego mają zostać zawarte umowy objęcia akcji, określając go na 30 czerwca 2025 roku.



Wstępne 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 również 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.

Ponadto, Spółka dominująca wykupi udziały Grupy RF w spółce REINO RF Management Sarl, będącej aktualnie komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego, za kwotę ok. 500 tys. EUR.

Zamiarem stron jest niezwłoczne przystąpienie do opracowania i uzgodnienie treści wszystkich dokumentów niezbędnych do realizacji założonych celów oraz ich podpisanie w jednym terminie.

Ostatecznie w dniu 30 kwietnia 2025 r. doszło do uzgodnienia treści całej dokumentacji składającej się na porozumienie z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz wznowienie współpracy.

Ugoda jest zawierana na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz prowadzi do ostatecznego zrzeczenia się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy.

W ramach ugody Emitent odkupi od Grupy RF 90% 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 mają strony będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z Investment oraz Asset Management.

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.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu

dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym