



Raport roczny

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



Za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.



Spis treści

1. Podstawowe informacje o REINO Capital SA	4
Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej	4
2. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	5
Wybrane dane finansowe	6
3. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu	8
4. Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze	17
5. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy	18
6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym	21
7. Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres	24
8. Wydarzenia po dacie bilansowej	25
9. Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej	26
Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie	27
10. Rynki zbytu i zaopatrzenia oraz uzależnienie od odbiorców i dostawców	28
11. Działania w zakresie badań i rozwoju	28
12. Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy	28
13. Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	31
14. Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi	38
15. Informacja o umowach dotyczących kredytów i pożyczek zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku oraz o pożyczkach udzielonych w danym roku obrotowym	38
16. Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym o istotnej wartości	38
17. Informacja o powiązaniach organizacyjnych Spółki dominującej z innymi podmiotami oraz głównych inwestycjach kapitałowych Spółki	39
18. Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	39
Komentarz Spółki do postępowań sądowych	41
19. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji przeprowadzonej przez Spółkę dominującą	43
20. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	43
21. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych	44
22. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	44
23. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki dominującej, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej	44
24. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	46
25. Informacja o programach akcji pracowniczych	46
26. Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje	46
27. Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	46
28. Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach ..	46
29. Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy	47
30. Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia	47
31. Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu	48
32. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego	48



Raport roczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024

Sprawozdanie z działalności



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za rok 2024 zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia 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 (Rozporządzenie).

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej), o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia.



1. Podstawowe informacje o REINO Capital SA

Firma : **REINO Capital Spółka Akcyjna**

Siedziba : 00-645 Warszawa ul. Waryńskiego 3A

Telefon : (022) 273 97 50

NIP : 8951853338

REGON : 02019581

Strona internetowa: www.reinocapital.pl

Czas trwania jednostki: nieograniczony

PKD : 64.20.Z

Spółka nie posiada oddziałów.

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

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

Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej

Zarząd Spółki

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

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

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2024 wchodzi

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

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

Komitetu Audytu działa w następującym składzie:

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



2. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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

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

- **REINO Capital** - podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach (m.in. finanse, administracja, HR);,
- **REINO Partners** oraz 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 wzrosła do ok. 600 mln euro.

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

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

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

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

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



Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A.

Spółki objęte konsolidacją pełną:

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

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.

Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	35 009	27 565	8 134	6 087
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	208	1 854	48	409
Zysk (strata) brutto	-10 432	456	-2 424	101
Podatek dochodowy	460	158	107	35
Zysk (strata) netto	-10 892	298	-2 531	66
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-10 892	298	-2 531	66
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 166	2 420	503	534
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-124	-211	-29	-47
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 980	-2 959	-460	-653
Przepływy pieniężne netto razem	61	-749	14	-165
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,1329	0,0037	-0,0309	0,0008
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	30 902	53 705	7 232	12 352
Wartość firmy	0	6 915	0	1 590
Zobowiązania długoterminowe	18 127	3 876	4 242	891
Zobowiązania krótkoterminowe	6 804	20 448	1 592	4 703
Kapitał własny	15 921	39 417	3 726	9 066
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)	0,19	0,49	0,05	0,11
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00



Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

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		
	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Kurs średni w okresie	4,3042	4,5284
	31.12.2024	31.12.2023
Kurs średni na dzień	4,273	4,3480



3. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu

Rok 2024 roku był dla Grupy Kapitałowej okresem kontynuowania kluczowych działań z roku poprzedzającego, a zatem:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, czego efektem jest zarówno wzrost wartości przychodów z tej linii biznesowej, jak i planowane realizowanie transakcji przejęcia Spółki FM
- rozpoczęciem prac nad wejściem Grupy Kapitałowej na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe stworzenie platformy inwestycyjnej i świadczenie na jej rzecz usług zarządzania,
- prac przygotowawczych związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management),
- intensywnej pracy nad skokowym wzrostem skali biznesu w linii biznesowej związanej z zarządzaniem aktywami (ang. asset management), w tym w szczególności nad kolejnymi projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline), umacnianiem relacji z posiadanymi partnerami biznesowymi oraz pozyskaniem kolejnych partnerów (zarówno jako nabywców tych aktywów wchodzących w skład investment pipeline, jak i podmiotów zainteresowanych usługami zarządzania aktywami dla istniejących/zainwestowanych portfeli nieruchomości),
- realizowania działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, w szczególności w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy, zakończonych osiągnięciem wstępnego porozumienia, które powinno zostać sfinalizowane niezwłocznie po publikacji niniejszego raportu/ zawarciem porozumienia w okresie bezpośrednio poprzedzającym publikację niniejszego raportu.

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.

To wpłynęło na opóźnienie realizacji nowych projektów prowadzących do kolejnego znaczącego zwiększenia wartości zarządzanych aktywów (i uzyskania efektów skali).

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

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



W 2024 roku Grupa rozpoczęła działania zmierzające do transakcji przejęcia do 100% aktywów spółki działającej w branży facility management. Warto zaznaczyć, że dzięki sfinalizowaniu przejęcia Spółki FM i jej połączeniu z YATRE, Grupa Kapitałowa uzyska możliwość maksymalizowania przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (do poziomu stanowiącego nie mniej niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa) oraz efektywnego zabiegania o kontrakty zewnętrzne (na obsługę techniczną budynków z portfeli aktywów nie zarządzanych przez spółki z Grupy REINO). Tym samym, możliwa będzie maksymalizacja efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO, są znaczące i pojawiają się już przy kolejnych kontraktach w zakresie zarządzania.

Wyniki roku 2024 potwierdzają trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów, która wynosi obecnie ok. 575 mln EUR. Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych, powtarzalnych przychodów za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi (tzw. asset management) oraz obsługę techniczną budynków (ang. facility management) oraz realizację kolejnych projektów, których celem jest dalszy skokowy wzrost biznesu.

Skonsolidowana wartość przychodów za 2024 roku odzwierciedla pozytywne tendencje wynikające ze wzrostu skali biznesu, poprzez poszerzenie działalności operacyjnej Grupy o spółkę świadczącą usługi z zakresu technicznej obsługi budynków. Wartość skonsolidowanych przychodów netto w ujęciu narastającym wzrosła o 27% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Ten efekt w całości wynika z rozwijającej się działalności facility management.

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

Na wynikach Grupy wyraźnie zaważył wzrost kosztów działalności, który wyniósł 35% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Wynika on w dużej mierze z rozbudowy zdolności do świadczenia usług na potrzeby wzrostu skali działalności (gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów poprzez zwiększenie zespołu) oraz zaplecza organizacyjnego z tym związanego. Daje to wyraźny wzrost ponoszonych kosztów usług obcych oraz kosztów wynagrodzeń (i innych świadczeń pracowniczych). Grupa nadal ponosi wysokie koszty usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją działań zmierzających do rozliczenia spraw związanych z zakończeniem partnerstwa z RF CorVal oraz obsługą sporów, których wartość w 2024 roku sięgnęła 2,5 mln zł. Zarówno w kontekście ryzyk, jak i kosztów obsługi, zakończenie sporów, w szczególności sporów z Grupą RF, stanowiło absolutny priorytet. Brak kosztów sporów w roku finansowym 2024, zapewniłby rentowność operacyjną na poziomie ok. 8%.

Wynik na poziomie brutto obniżają istotnie koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji.

Istotny wpływ na wynik Grupy miało zbycie przez likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. wszystkich posiadanych przez Fundusz aktywów, w tym udziałów w spółce zależnej REINO RF Investment S.a.r.l, będącej pośrednio właścicielem nieruchomości Malta House oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, posiadającej bezpośrednio nieruchomość Malta House. Aktywa te zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF, z pominięciem REINO Capital i spółki zależnej – REINO Dywidenda Plus sp. z o.o.

Skutkowało to utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu. W konsekwencji dokonano odpisów aktualizujących o łącznej wartości ok. 22,5 mln zł. W związku z powyższym, Grupa odnotowała stratę netto w kwocie ponad 9,5 mln zł. Należy zwrócić uwagę, że utrata wartości aktywów nie miała charakteru gotówkowego i nie wpłynęła na bieżącą płynność.

Grupa konsekwentnie realizuje swoje cele strategiczne związane z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości. Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków. Usługi te są świadczone

Raport roczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024

Sprawozdanie z działalności



przez dedykowaną spółkę zależną YATRE Sp. z o.o. Obecnie w zarządzanym przez nią portfelu aktywów znajduje się 14 obiektów, zarówno biurowych jak i magazynowych. Intensywny, organiczny wzrost w tym obszarze, skutkuje tym, iż odpowiada już za większość przychodów Grupy. Wartość przychodów netto ze sprzedaży usług facility management osiągnęła ponad 24 mln zł, Warto zwrócić uwagę, że są to w przeważającej mierze usługi generujące stałe comiesięczne przychody.

Grupa jest w trakcie procesu nabycia do 100% udziałów podmiotu prowadzącego działalność w tym obszarze, co istotnie poszerzy zdolności Grupy do obsługi nowych podmiotów na rynku, zarówno poprzez kierowanie usług do nowej grupy klientów a także objęcie obsługą klientów na terenie całego kraju, a w konsekwencji skokowo zwiększy jej skalę działania. Zamknięcie transakcji planowane jest w I połowie 2025.

Struktura przychodów ze sprzedaży

	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2024 - 31.12.2024				
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	10 852 995	23 997 620	496 358	35 346 973
Udział w ogóle przychodów	31%	68%	1%	
1.01.2023 - 31.12.2023				
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	12 217 680	14 754 226	937 625	27 909 530
Udział w ogóle przychodów	44%	53%	3%	
Zmiana r/r	-11%	63%	-47%	27%

W 2024 roku Grupa zanotowała wzrost przychodów na poziomie 27% r/r. W strukturze przychodów za raportowany okres zauważalna jest umacniająca się dominacja przychodów z tytułu działalności facility management, która to działalność odpowiada za 68% przychodów z tytułu sprzedaży do klientów zewnętrznych. Jednocześnie wzrost przychodów z tytułu tego obszaru działalności r/r wyniósł 63%. Jest to konsekwencja objęcia obsługą nowych obiektów (m. in. parki logistyczne), ale też pozyskiwania pierwszych kontraktów poza nieruchomościami z portfela objętego usługami asset management.

Usługi asset management generują ponad 31% przychodów Grupy. Widoczny spadek przychodów z usług asset management wynika bezpośrednio ze sposobu rozliczania tego typu usług, tzn. uzależnienia wynagrodzenia od wyceny nieruchomości. Dodatkowo na spadek wycen nieruchomości niekorzystnie wpływa też umocnienie się złotówki (płatności rozliczana są w EUR).

Struktura kosztów

	2024 dane skonsolidowane	2024 dane jednostkowe	2023 dane skonsolidowane	2023 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	35 850 206	8 339 865	26 055 883	6 430 294
Amortyzacja	1 247 595	1 090 828	691 513	495 232
Zużycie materiałów i energii	1 534 054	57 676	699 515	48 343
Usługi obce	21 954 598	5 414 042	16 102 629	4 388 522
Podatki i opłaty	59 365	9 416	22 359	3 170
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	9 201 397	1 444 346	7 456 841	1 211 399
Pozostałe koszty	853 197	323 557	826 562	283 627



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

- konsolidacją spółki zależnej YATRE, co wpływa istotnie zarówno na poziom przychodów, jak i kosztów. Działalność ta podlega stałemu rozwojowi co pociąga za sobą rozbudowę zespołu oraz infrastruktury koniecznej do świadczenia usług.
- wysokich kosztów usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją działań zmierzających do rozliczenia spraw związanych z zakończeniem partnerstwa z RF CorVal oraz obsługą sporów w różnych jurysdykcjach. Koszty te sięgają w 2024 roku poziomu 2,5 mln zł.
- dalszą rozbudową zespołu na potrzeby wzrostu skali działalności (zarówno w ramach działalności facility management oraz gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów w obszarze asset management oraz działań inwestycyjnych) oraz utrzymywania płac na poziomie rynkowym, wzrosły również koszty wynagrodzeń i innych świadczeń pracowniczych. Koszty wynagrodzeń wzrosły w konsekwencji o 20 % r/r.

Utrata wartości aktywów

Odpisy aktualizujące wartość aktywów grupy kapitałowej – zmiana stanu w ciągu 2024

	Wartość odpisu	Podatek odroczoney	Netto	Ujęcie
Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe				
Wartość firmy REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	-6 914 666	0	-6 914 666	sprawozdanie z wyniku
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	-2 194 526	0	-2 194 526	sprawozdanie z wyniku
Udziały w REINO RF CEE Real Estate S..C.A.	-13 348 888	0	-13 348 888	inne całkowite dochody
	-22 458 080	0	-22 458 080	
Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe				
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 RDP	-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	

30 grudnia 2024r. doszło do otwarcia likwidacji Funduszu luksemburskiego REINO RF CEE Real Estate S..C.A. oraz przeniesienia na większościowego wspólnika z Grupy RF po wartości księgowej aktywów, znacząco niższej niż wartość rynkowa udziałów w spółce będącej właścicielem spółki nieruchomościowej, w zamian za jego należne w przyszłości roszczenia o wypłatę z tytułu podziału sum uzyskanych z likwidacji.

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

W całości spisano również pożyczki udzielone spółce będącej komplementariuszem funduszu luksemburskiego. Wartość odpisów aktualizujących o wyniosła łącznie ok. 22,5 mln zł, z czego ok. 9 mln zł obniżyło skonsolidowany wynik Grupy w wyniku uwzględnienia odpisu wartości firmy oraz udzielonych pożyczek.

Wynik obniżają istotnie również koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji.

	2024 dane skonsolidowane	2024 dane jednostkowe	2023 dane skonsolidowane	2023 dane jednostkowe
Wynik na działalności operacyjnej	208 136	519 053	1 853 647	314 092
Przychody finansowe	696 515	1 496 544	731 424	1 650 689
Koszty finansowe	4 428 074	23 081 254	2 061 203	2 894 032
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	(10 438 090)	(21 065 657)	456 471	(929 251)
Podatek dochodowy	460 249	907 426	158 480	(102 719)



Zysk (Strata) netto	(10 892 327)	(21 973 083)	297 991	(826 532)
---------------------	--------------	--------------	---------	-----------

Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	30 901 574	53 705 341
Wartość firmy	0	6 914 666
Inwestycje długoterminowe	25 613 157	40 704 506
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	547 495	646 483
Aktywa obrotowe	9 950 689	10 035 269
W tym środki pieniężne	3 414 274	3 037 607
Aktywa Razem	40 852 263	63 740 609
Kapitał własny	15 921 115	39 416 841
Kapitał podstawowy	65 560 000	64 560 000
Zobowiązania	24 931 148	24 323 768
Zobowiązania długoterminowe	18 126 817	3 875 751
Zobowiązania krótkoterminowe	6 804 331	20 448 017
Kapitał i zobowiązania razem	40 852 263	63 740 609

Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	126 299 040	128 166 173
Inwestycje długoterminowe	121 944 259	122 360 213
Aktywa obrotowe	4 848 435	25 874 609
Aktywa Razem	131 147 474	154 040 782
Kapitał własny	109 532 884	132 087 692
Kapitał podstawowy	65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy	76 061 371	75 061 371
Zobowiązania długoterminowe	17 952 126	3 808 741
Zobowiązania krótkoterminowe	3 263 476	18 035 102
Kapitał i zobowiązania razem	131 147 474	154 040 782

Dokonanie odpisu wartości firmy oraz wartości udziałów w luksemburskim wehikule inwestycyjnym oraz pożyczek udzielonych do tej struktury, w związku z opisaną wyżej likwidacją funduszu luksemburskiego, daje efekt w postaci obniżenia kapitałów własnych oraz w konsekwencji spadek sumy bilansowej.

Zobowiązania warunkowe

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

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



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

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

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy, 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.

Inwestycje rzeczowe Spółki i Grupy

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

Aktywa finansowe

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone i współkontrolowane oraz pozostałe w kwocie 25 613 tys. zł (40 705 tys. zł na 31 grudnia 2023 r.).

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

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

Instrumenty finansowe

Obligacje

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

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



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

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.		
REINO Partners Sp. z o.o.	2 574	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	17 150	100%
REINO RF Managment Sarl	6 000	10%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
YATRE Sp. z o.o.	4 000	100%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	62 500	2%
Udziały posiadane przez REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.		
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	250 215	8%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca Sarl	1	0%
Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.		
Polacca Sarl	235 629	4%
Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.		
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	100	100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	150	100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	50	100%

Pożyczki udzielone i otrzymane

Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners	PLN	1 000 000	6%	12.03.2021	30.12.2030
REINO RF Management S a r l*	EUR	320 000	3%	04.05.2020	24.02.2030
REINO RF Management S a r l*	EUR	108 485	3%	22.05.2020	24.02.2030
REINO RF Management S a r l*	EUR	21 515	3%	10.07.2020	24.02.2030
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	200 000	6%	25.09.2020	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	26.02.2021	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	25 000	6%	26.08.2021	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	17.12.2021	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	06.05.2022	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	04.10.2022	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	27.02.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	30.08.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	29.12.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	6%	29.04.2024	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.**	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	4 525 794,03	4%	31.01.2022	23.12.2030
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2025

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

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



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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	5 000	6%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	320 000	6%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	361 000	6%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	150 000	6%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	416 319	6%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	355 000	6%	29.01.2021	30.12.2030

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	PLN	35 000	4%	17.02.2021	30.12.2025
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	PLN	10 000	4%	02.06.2021	30.12.2025

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca Sarl	EUR	1 685 195, 20 EUR	4%	13.05.2022	23.12.2051

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

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

Szczegółowy opis czynników ryzyka dotyczących działalności Grupy zawarty jest w dalszej części Sprawozdania natomiast opis ryzyk związanych z instrumentami finansowymi zamieszczono w nocie 6.6 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawowe wskaźniki finansowe Grupy i Spółki dominującej

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2024-31.12.2024 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2023-31.12.2023) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2024 r.



Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2024-31.12.2024 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2023-31.12.2023) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2024 r.

Wskaźniki	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,46	0,49
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,35	0,47
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,50	0,15

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy

– pozostałe aktywa) /zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźniki płynności jednostki dominującej

Wskaźniki	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik bieżącej płynności I	1,44	1,43
Wskaźnik szybkiej płynności II	1,35	1,41
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,10	0,04

Zasady wyliczania wskaźników:

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

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy

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

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



4. Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze

Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01.2024 - 31.12.2024						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	10 852 995	23 997 620	496 358	0	35 346 973
Koszty działalności operacyjnej	279 996	10 419 893	23 861 644	712 437	-135 132	35 138 838
Amortyzacja	0	110 677	46 090	-27 461	1 118 289	1 247 595
Zużycie materiałów i energii	0	78 500	1 397 878	57 676	0	1 534 054
Usługi obce	201 215	6 280 688	17 995 096	-1 268 980	-1 253 420	21 954 598
Podatki	0	2 559	25 310	31 496	0	59 365
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	72 000	3 457 430	4 227 621	1 444 346	0	9 201 397
Pozostałe koszty rodzajowe	6 780	490 039	169 649	475 360	0	1 141 829

Raport roczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024

Sprawozdanie z działalności



Wynik brutto segmentu	-279 996	433 102	135 976	-216 078	135 132	208 136
Przychody z tytułu odsetek	227 782	96 703	0	59 199	0	383 685
Koszty z tytułu odsetek	1 670 863	567 613	1 083	0	0	2 239 560
Udział w zysku	72 822	0	0	0	0	72 822
Przychody podatkowe	131	10 911 131	23 997 851	1 162 525	0	36 071 638
Koszty podatkowe	2 163 298	11 062 150	23 768 712	566 720	0	37 560 881
31.12.2024						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 410 750	180 462	428	0	0	4 591 640
Suma aktywów	25 587 253	5 081 295	6 565 074	7 636 883	0	44 870 505
Suma zobowiązań	13 490 115	4 465 540	2 843 565	4 316 542	0	25 115 761

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01.2023 - 31.12.2023						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	-	12 217 680	14 754 226	937 625	-	27 909 530
Koszty działalności operacyjnej	305 071	10 847 837	13 676 553	1 157 434	68 987	26 055 883
Amortyzacja	-	166 648	29 633	4 960	490 272	691 513
Zużycie materiałów i energii	-	95 730	555 442	48 343	-	699 515
Usługi obce	192 229	6 306 265	10 597 684	-572 265	-421 285	16 102 629
Podatki	-	6 960	863	14 536	-	22 359
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	108 000	3 725 977	2 411 466	1 211 399	-	7 456 841
Pozostałe koszty rodzajowe	4 843	546 256	81 466	450 460	-	1 083 026
Wynik brutto segmentu	-305 071	1 369 843	1 077 673	-219 809	-68 987	1 853 647
Przychody z tytułu odsetek	187 011	96 439	-	61 999	-	345 449
Koszty z tytułu odsetek	1 532 237	514 488	189	14 289	-	2 061 203
Udział w zysku	-	-67 397	-	-	-	-67 397
Przychody podatkowe	149 056	12 350 572	14 754 707	1 528 600	-	28 782 935
Koszty podatkowe	2 312 110	11 346 948	13 755 730	1 412 620	-	28 827 409
31.12.2023						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	596 206	53 476	-	-	-	649 683
Suma aktywów	40 704 505	4 523 956	4 143 832	14 368 316	-	63 740 609
Suma zobowiązań	12 709 430	4 472 511	1 714 362	5 427 466	-	24 323 768

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

Rok 2024 roku był dla Grupy Kapitałowej okresem kontynuowania kluczowych działań z roku poprzedzającego, a zatem:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie



- technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, czego efektem jest zarówno wzrost wartości przychodów z tej linii biznesowej, jak i planowane realizowanie transakcji przejęcia Spółki FM
- rozpoczęciem prac nad wejściem Grupy Kapitałowej na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe stworzenie platformy inwestycyjnej i świadczenie na jej rzecz usług zarządzania,
 - prac przygotowawczych związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management),,
 - intensywnej pracy nad dalszym skokowym wzrostem skali biznesu w linii biznesowej związanej z zarządzaniem aktywami (ang. asset management), w tym w szczególności nad kolejnymi projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline), umacnianiem relacji z posiadanymi partnerami biznesowymi oraz pozyskaniem kolejnych partnerów (zarówno jako nabywców tych aktywów wchodzących w skład investment pipeline, jak i podmiotów zainteresowanych usługami zarządzania aktywami dla istniejących/ zainwestowanych portfeli nieruchomości),
 - realizowania działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, w szczególności w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy, zakończonych osiągnięciem wstępnego porozumienia, które powinno zostać sfinalizowane niezwłocznie po publikacji niniejszego raportu/ zawarciem porozumienia w okresie bezpośrednio poprzedzającym publikację niniejszego raportu.

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.

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

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

Warto zaznaczyć, że dzięki sfinalizowaniu przejęcia Spółki FM i jej połączeniu z YATRE, Grupa Kapitałowa uzyska możliwość maksymalizowania przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (do poziomu stanowiącego nie mniej niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa) oraz efektywnego zabiegania o kontrakty zewnętrzne (na obsługę techniczną budynków z portfeli aktywów nie zarządzanych przez spółki z Grupy REINO). Tym samym, możliwa będzie maksymalizacja efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO, są znaczące i pojawią się już przy kolejnych kontraktach w zakresie zarządzania.

Wyniki roku 2024 potwierdzają trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów, która wynosi obecnie blisko 575 mln EUR. Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych, powtarzalnych przychodów za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi (tzw. asset management) oraz obsługę techniczną budynków (ang. facility management) oraz realizację kolejnych projektów, których celem jest dalszy skokowy wzrost biznesu.



Skonsolidowana wartość przychodów w 2024 roku odzwierciedla pozytywne tendencje wynikające ze wzrostu skali biznesu, poprzez poszerzenie działalności operacyjnej Grupy o spółkę świadczącą usługi z zakresu technicznej obsługi budynków. Wartość skonsolidowanych przychodów netto w ujęciu narastającym wzrosła o 27% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Ten efekt w całości wynika z rozwijającej się działalności facility management.

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

Na wynikach Grupy wyraźnie zaważył wzrost kosztów działalności, który wyniósł 35% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Wynika on w dużej mierze z rozbudowy zdolności do świadczenia usług na potrzeby wzrostu skali działalności (gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów poprzez zwiększenie zespołu) oraz zaplecza organizacyjnego z tym związanego. Daje to wyraźny wzrost ponoszonych kosztów usług obcych oraz kosztów wynagrodzeń (i innych świadczeń pracowniczych). Grupa nadal ponosi wysokie koszty usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją działań zmierzających do rozliczenia spraw związanych z zakończeniem partnerstwa z RF CorVal oraz obsługą sporów, których wartość w 2024 roku sięgnęła 2,5 mln zł.

Wynik na poziomie brutto obniżają istotnie koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji.

Istotny wpływ na wynik Grupy miało zbycie przez likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. wszystkich posiadanych przez Fundusz aktywów, w tym udziałów w spółce zależnej REINO RF Investment S.a.r.l, będącej pośrednio właścicielem nieruchomości Malta House oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, posiadającej bezpośrednio nieruchomość Malta House. Aktywa te zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF, z pominięciem REINO Capital i spółki zależnej – REINO Dywidenda Plus sp. z o.o.

Skutkowało to utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu. W konsekwencji dokonano odpisów aktualizujących o łącznej wartości ok. 22,5 mln zł. Zarówno w kontekście ryzyk, jak i kosztów obsługi, zakończenie sporów, w szczególności sporów z Grupą RF, stanowiło absolutny priorytet. Brak kosztów sporów w roku finansowym 2024, zapewniłby rentowność operacyjną na poziomie ok. 8%.

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

W związku z powyższym, Grupa odnotowała stratę netto w kwocie ponad 9,5 mln zł.

Grupa konsekwentnie realizuje swoje cele strategiczne związane z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości. Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków. Usługi te są świadczone przez dedykowaną spółkę zależną YATRE Sp. z o.o. Obecnie w zarządzanym przez nią portfelu aktywów znajduje się 14 obiektów, zarówno biurowych jak i magazynowych. Intensywny, organiczny wzrost w tym obszarze, skutkuje tym, iż odpowiada już za większość przychodów Grupy. Wartość przychodów netto ze sprzedaży usług facility management osiągnęła ok. 24 mln zł, Warto zwrócić uwagę, że są to w przeważającej mierze usługi generujące stałe comiesięczne przychody.

Grupa jest w trakcie procesu nabycia do 100% udziałów podmiotu prowadzącego działalność w tym obszarze, co istotnie poszerzy zdolności Grupy do obsługi nowych podmiotów na rynku, zarówno poprzez kierowanie usług do nowej grupy klientów a także objęcie obsługą klientów na terenie całego kraju, a w konsekwencji skokowo zwiększy jej skalę działania. Zamknięcie transakcji planowane jest w I połowie 2025.



6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

Uzgodnienie wstępnych warunków transakcji dotyczących nabycia do 100% udziałów spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management

W ramach realizacji strategii Grupy i rozwoju biznesu, poprzez pozyskanie nowych klientów, Spółka rozpoczęła proces zmierzający do nabycia udziałów spółki o ugruntowanej pozycji rynkowej, świadczącej usługi z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (Spółka FM). W czerwcu 2024 r. uzgodniono wstępne warunki transakcji nabycia do 100 % udziałów tejże spółki (Transakcja). Celem jest posiadanie w grupie kapitałowej REINO podmiotu świadczącego usługi facility management o zasięgu ogólnokrajowym i uzyskanie skokowego wzrostu skali biznesu na tym rynku.

Spółka FM świadczy usługi zarządzania i administrowania nieruchomościami na terenie całego kraju od ponad dwudziestu lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności Spółki FM mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku.

W ramach procesu przygotowania Transakcji Spółka przeprowadziła badanie stanu prawnego, finansowego oraz gospodarczego (due dilligence).

Zarząd REINO Capital podjął decyzję o realizacji działań zmierzających do finalizacji Transakcji w związku ze spełnieniem się dwóch istotnych warunków zawieszających, określonych we wstępnych warunkach Transakcji nabycia do 100 % udziałów Spółki FM, 28 sierpnia 2024 r., tj.:

- uzyskaniem pozytywnego wyniku badania stanu prawnego, finansowego oraz gospodarczego (due dilligence),
- pozyskaniem opinii biegłego rewidenta potwierdzającej wartość godziwą udziałów Spółki FM, określoną przez renomowanego i niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, która nie odbiega od pierwotnie przyjętych założeń.

Za pośrednictwem Zarządu Spółki FM, skierowano do jej wspólników propozycję nabycia 100% jej udziałów, uruchamiając w ten sposób przewidzianą w umowie Spółki FM procedurę skorzystania z przysługującego wspólnikom prawa pierwszeństwa nabycia udziałów Spółki FM.

Złożona propozycja zakłada, że w przypadku braku skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia udziałów przez dotychczasowych wspólników i za zgodą zgromadzenia wspólników Spółki FM, REINO Capital nabędzie pakiety udziałów należące do poszczególnych wspólników w zamian za akcje nowej emisji, oferowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję. Wspólnicy zainteresowani zbyciem udziałów bez objęcia w zamian akcji Spółki, zostaną spłaćeni w gotówce. Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów Spółki FM.

REINO oczekuje od wspólników deklaracji dotyczących zamiaru zbycia udziałów, na podstawie których określone zostaną parametry uchwały emisyjnej, a także potwierdzenia, czy i który ze wspólników będzie korzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa.

Po uzyskaniu wymaganych zgód korporacyjnych przez Spółkę FM i REINO Capital, Zarząd podejmie niezwłocznie uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w celu zaoferowania akcji uprawnionym wspólnikom Spółki FM. Warunkiem dojścia do skutku Transakcji, zastrzeżonym na korzyść REINO Capital, jest nabycie przez Spółkę nie mniej niż 80 % udziałów Spółki FM, co oznacza że Transakcja może dotyczyć mniejszej liczby udziałów.

Intencją Spółki jest sfinalizowanie Transakcji jak najszybciej w I półroczu 2025 r. oraz konsolidacja wyników Spółki FM, a następnie połączenie Spółki FM ze spółką zależną Yatre, co pozwoli na jak najszybsze realizowanie strategii rozwoju biznesu w tym obszarze

Emisja akcji serii K

Zarząd spółki REINO Capital S.A. w dniu 26 kwietnia 2024 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8(1) Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, podjął



Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii K w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

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

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

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

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

Termin na zawarcie umów objęcie akcji określono na 30 września 2024 r.

W ramach subskrypcji prywatnej objęto 1 250 000 Akcji Serii K (akcje zostały objęte przez jedną osobę fizyczną). Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 2 000 000,00 zł.

W dniu 2 grudnia 2024 roku, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o akcje serii K oraz zmiany Statutu w tym zakresie.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 64.560.000,00 zł do kwoty 65.560.000,00 zł

Emisja akcji serii L

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

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

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

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

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

Zgodnie z uchwałą z dnia 22.04.2025 umowy objęcia akcji serii L zostaną zawarte do dnia 30 czerwca 2025 r. roku

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

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



pożyczek udzielonych przez Fundusz jego spółce zależnej oraz spółce celowej, posiadającej bezpośrednio nieruchomość Malta House.

Zgodnie z obowiązkami likwidatora wynikającymi z obowiązujących przepisów, standardów rynkowych dotyczących deinwestycji w strukturach funduszowych oraz brzmienia uchwały wspólników o otwarciu likwidacji Funduszu podjętej dnia 30 grudnia 2024 roku, aktywa Funduszu powinny zostać przez likwidatora wycenione, a następnie zbyte na warunkach najkorzystniejszych do uzyskania na rynku po wcześniej przeprowadzonym procesie sprzedaży. Wbrew tym zasadom aktywa zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF, w zamian za jego należne w przyszłości roszczenia o wypłatę z tytułu podziału sum uzyskanych z likwidacji i po wartości księgowej aktywów, znacząco niższej niż wartość rynkowa. Likwidacja Funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. została zamknięta 4 kwietnia 2025 r.

REINO Capital i jego spółka zależna, jako mniejszościowi wspólnicy Funduszu, nie mieli wiedzy o takich zamiarach przejęcia aktywów Funduszu przez większościowego wspólnika – spółkę z Grupy RF, pomimo że REINO Capital złożył większościowemu wspólnikowi ofertę wykupu jego udziałów w Funduszu na korzystniejszych warunkach. Co więcej wszystkie działania zostały podjęte w dniu podjęcia uchwały o rozwiązaniu Funduszu, co w praktyce oznacza, że Grupa RF wykorzystwała fakt otwarcia likwidacji, przegłosowanej przy sprzeciwie spółek z Grupy REINO, do zrealizowania wcześniej uzgodnionego z wynajętym przez siebie likwidatorem planu przejęcia własności wszystkich aktywów Funduszu, w oparciu o wartość księgową, uznaną za miarodajną w tych transakcjach wyłącznie na podstawie własnych oświadczeń przedstawicieli Grupy RF, a nie na podstawie transakcji sprzedaży aktywów na rzecz podmiotów trzecich. W ocenie Zarządu jest to rażące nadużycie prawa spółek i standardów rynkowych, skutkujących naruszeniem jego interesów.

W wyniku tych działań, zarówno Spółka dominująca jak i spółka zależna – REINO Dywidenda Plus sp. z o.o. zostały w całości pominięte przy dokonywaniu rozliczeń ze wspólnikami, poskutkowało utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu, a w konsekwencji koniecznością dokonania odpisów aktualizujących o łącznej wartości ok. 22,5 mln PLN, uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz jednostkowym Spółki dominującej za 2024 rok.

Utrata wartości aktywów nie ma charakteru gotówkowego i nie wpływa na bieżącą płynność Spółki i Grupy.

Zarząd podjął niezwłocznie działania mające na celu analizę zgodności z prawem i skuteczności działań likwidatora i większościowego wspólnika Funduszu a także możliwości dochodzenia naprawienia wyrządzonej nimi szkody.

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

Przejęcie przez większościowego wspólnika Funduszu – podmioty z Grupy RF całkowitej kontroli nad podmiotami posiadającymi nieruchomość Malta House może pozbawić Grupę REINO wpływu na warunki sprzedaży tego aktywa, w szczególności jego cenę, co może mieć w przyszłości dalszy negatywny wpływ na rozliczenia między partnerami z tytułu zawartych w roku 2019 umów regulujących zasady współpracy.

Działania podejmowane przez podmioty z Grupy RF zostały ocenione przez Zarząd jako nadużycie uprawnień przysługujących im na podstawie obowiązujących przepisów oraz zawartych umów, realizowane jako następstwo sporów powstałych w związku z wycofaniem się podmiotów z Grupy RF Corval ze wspólnie realizowanych projektów, w wyniku czego Grupa Kapitałowa REINO poniosła znaczące straty finansowe. Negatywne skutki działań podjętych przez podmioty z Grupy RF będą stanowiły element szkód, których naprawienia Emitent domaga się w ramach roszczeń o naprawienie szkody poniesionej przez Grupę Kapitałową REINO.



Wydłużenie okresu spłaty obligacji wyemitowanych przez REINO Capital s.a. o 3 lata

Zarząd REINO Capital S.A. w dniu 20 grudnia 2024 podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Uchwała została podjęta w związku z wyemitowanymi przez Spółkę 3.540 zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 990,00 EUR o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 23 grudnia 2024 roku (dalej jako Obligacje), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez REINO Capital Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie”. Jednocześnie Emitent zawarł z obligatariuszami porozumienia, na mocy których obligatariusze wyrazili zgodę na zmianę warunków emisji Obligacji.

Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega przede wszystkim na wydłużeniu terminu wykupu obligacji z 23 grudnia 2024 r. na 23 grudnia 2027 r.

Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej przez strony na warunkach rynkowych, tj. 12,75%.

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 2024r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartości bilansową udziałów tej spółki co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów, stanowiących, zgodnie z warunkami emisji, zabezpieczenie obligacji i wpływa istotnie na wyniki finansowe Emitenta, oraz uprawnia obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy, 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 zawieszona, najpóźniej jednak do dnia 31 maja 2025 roku. Prace prawne nad dokumentacją transakcyjną zmieniającą warunki emisji obligacji są już w toku.

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

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

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



Zgodnie z obowiązkami likwidatora wynikającymi z obowiązujących przepisów, standardów rynkowych dotyczących deinvestycji w strukturach funduszowych oraz brzmienia uchwały wspólników o otwarciu likwidacji Funduszu podjętej dnia 30 grudnia 2024 roku, aktywa Funduszu powinny zostać przez likwidatora wycenione, a następnie zbyte na warunkach najkorzystniejszych do uzyskania na rynku po wcześniej przeprowadzonym procesie sprzedaży. Wbrew tym zasadom aktywa zostały przeniesione na większościowego wspólnika z Grupy RF, w zamian za jego należne w przyszłości roszczenia o wypłatę z tytułu podziału sum uzyskanych z likwidacji i po wartości księgowej aktywów, znacząco niższej niż wartość rynkowa.

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

W całości spisano również pożyczki udzielone spółce będącej komplementariuszem funduszu luksemburskiego. Wartość odpisów aktualizujących o wyniosła łącznie ok. 22,5 mln zł, z czego ok. 9 mln zł obniżyło skonsolidowany wynik Grupy w wyniku uwzględnienia odpisu wartości firmy oraz udzielonych pożyczek.

Utrata wartości aktywów nie ma charakteru gotówkowego i nie wpływa na bieżącą płynność Spółki i Grupy.

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

Przejęcie przez większościowego wspólnika Funduszu – podmioty z Grupy RF całkowitej kontroli nad podmiotami posiadającymi nieruchomości Malta House może pozbawić Grupę REINO wpływu na warunki sprzedaży tego aktywa, w szczególności jego cenę, co może mieć w przyszłości dalszy negatywny wpływ na rozliczenia między partnerami z tytułu zawartych w roku 2019 umów regulujących zasady współpracy.

Likwidacja Funduszu została formalnie zamknięta 4 kwietnia 2025 r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na osiągnięte wyniki, wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki i Grupy Kapitałowej.

8. Wydarzenia po dacie bilansowej

Podjęcie uchwał zarządu w sprawie zmiany uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 statutu spółki

Zarząd spółki REINO Capital S.A. w dniu 31 stycznia 2025 roku podjął uchwałę nr 1 w sprawie zmiany uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki, podjętej w dniu 18 grudnia 2024 roku.

Uchwała zmieniała termin zawarcia umów objęcia akcji na 28 lutego 2025 roku.

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

Wstępne porozumienie z Grupą RF Corval w sprawie zakończenia sporów oraz rozwoju współpracy

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, w ciągu najbliższych tygodni.

W przypadku niepowodzenia w ustaleniu ostatecznych warunków porozumienia na warunkach możliwych do zaakceptowania dla obu stron, Zarząd będzie kontynuował kroki prawne wobec Grupy RF, celem ochrony interesów REINO Capital i jego Grupy Kapitałowej oraz akcjonariuszy.

9. Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej

Struktura kapitału zakładowego REINO Capital SA na dzień 31.12.2024 roku

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 65 560 000 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 wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 81 950 000 głosów.



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

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 421 932	21,26%
Dorota Latkowska-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%	56 397 590	68,82%
Pozostali	25 552 410	31,18%
Łącznie	81 950 000	100,00%

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

Zmiany w strukturze akcjonariatu w roku 2024 r.

W 2024 roku nie dochodziło do zmian w strukturze akcjonariatu, zmiany w udziale poszczególnych akcjonariuszy w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu wynikają z rejestracji emisji akcji serii K.

Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie

Zarząd nie sformułował polityki dywidendy.

Strategicznym długoterminowym celem Zarządu REINO Capital SA jest podniesienie wartości Spółki dominującej dla akcjonariuszy poprzez wzrost kursu akcji Spółki dominującej oraz zwiększenie stopy zwrotu z posiadanych akcji.

Każdorazowo wpływ na rekomendację Zarządu odnośnie wypłaty dywidendy ma aktualna sytuacja finansowa Spółki dominującej, a w szczególności wysokość osiągniętego zysku netto, bieżące oraz planowane nakłady inwestycyjne oraz realizowane projekty i istniejące zobowiązania. Wszystkie te czynniki, a także perspektywy Spółki dominującej w danej sytuacji rynkowej będą podlegały analizie i ocenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki dominującej, która corocznie opiniuje rekomendację Zarządu dla Walnego Zgromadzenia odnośnie wypłaty dywidendy.

W 2023 i 2024 roku nie dokonano ani nie deklarowano wypłaty dywidendy, ani zaliczek na dywidendę ze względu na osiągnięte wyniki.



10. Rynki zbytu i zaopatrzenia oraz uzależnienie od odbiorców i dostawców

W roku 2024 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z działalności administracyjnej na rzecz Grupy oraz prowadzenia działań przygotowawczych do uruchomienia struktury inwestycyjnej i planowanych transakcji.

Zgodnie z przedstawionymi informacjami na temat planowanej działalności grupy kapitałowej, Spółka dominująca jako spółka holdingowa stanowi centrum usług wspólnych dla wszystkich spółek zależnych, a obszary wsparcia stanowiące zakres takiego centrum będą wynikały z kompetencji i działalności będących częścią wspólną dla wszystkich spółek, takich jak sprawy prawne i compliance, finanse i rachunkowość czy rozwój biznesu (business development).

Wzrost wartości Spółki dominującej będzie w szczególności wynikał ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych determinowanego wzrostem wartości aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu portfelem aktywów inwestycyjnych. Oprócz wzrostu wartości udziałów w spółkach portfelowych, głównym źródłem dochodów Spółki będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Spółki kompetencyjne z Grupy Kapitałowej świadczą usługi związane z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management), zarówno biurowymi jak i logistycznymi oraz usługi z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

Grupa pozyskuje 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.

Spółka dominująca pełni rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych. Wpływa to na stabilność i długoterminowość relacji biznesowych.

Wobec powyższego ryzyko uzależnienia od dostawców i odbiorców jest ograniczone.

11. Działania w zakresie badań i rozwoju

REINO Capital S.A. w 2024 r. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

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

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

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

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

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

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwości dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia 2021r. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości



ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwia osiągnięcie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

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

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

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

Dodatkowo prowadzone są prace przygotowawcze związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management). Pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie w tym portfelu powinno rozpocząć się w II kwartale br., a pełnienie roli Development Managera przez spółkę operacyjną z Grupy Kapitałowej jest uzgodnione z wiodącym inwestorem.

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

- **Współpraca z Grupą RF CorVal**

W marcu 2025 roku wstępnie uzgodniono warunki zawarcia porozumienia kończącego spory z Grupą RF CorVal.

Elementem tych uzgodnień jest plan dotyczący współpracy tych podmiotów. Grupa Kapitałowa REINO i Grupa RF w podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, a także Polskę jako odpowiednie miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych w sferze nieruchomości. W tym kontekście Grupa RF widzi siebie jako inwestora, tak samodzielnie jak z udziałem innych inwestorów, z którymi Grupa RF koinwestuje na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego



partnera, będzie standardowy zakres prac związany z usługami investment management oraz asset management. Realizacja i rozliczanie wyników wspólnego przedsięwzięcia ma następować w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzonej według prawa polskiego.

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

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

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

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

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

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

Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Usługi te są świadczone przez spółkę zależną YATRE Sp. z o.o.

Rozpoczęcie świadczenia usług w tym segmencie jest elementem strategii Grupy dotyczącym rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management). Łączenie tych kompetencji daje możliwość synergii poprzez zwiększenie efektywności zarówno operacyjnej, jak i ekonomicznej.

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

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

Grupa jest w trakcie procesu nabycia do 100% udziałów podmiotu prowadzącego działalność w tym obszarze, co istotnie poszerzy zdolności Grupy do obsługi nowych podmiotów na rynku, zarówno poprzez kierowanie usług do nowej grupy klientów a także objęcie obsługą klientów na terenie całego kraju, a w konsekwencji skokowo zwiększy jej skalę działania. Zamknięcie transakcji planowane jest w I połowie 2025.

- **Powołanie własnej struktury typu REIT.**

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

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



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

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

- **Tworzenie struktur inwestycyjnych dla polskich inwestorów**

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

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

- **Uzupełnienie holdingu o podmioty licencjonowane**

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

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

13. Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyko strategii rozwoju biznesu

Spółka dominująca będzie dążyła do rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury i realizację koncepcji biznesowej, która zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa. Efektywność działalności tego typu podmiotów jest silnie skorelowana z jej skalą. Strategicznym celem jest istotny wzrost wartości aktywów zarządzanych przez podmioty zależne Spółki dominującej, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.



Należy zwrócić uwagę, że każda strategia obarczona jest możliwością niepowodzenia. Istnieje ryzyko, że działania Spółki dominującej prowadzące do dalszej rozbudowy holdingu nie przyniosą sukcesu w odniesieniu do części lub całości planów. Spółka dominująca nie gwarantuje osiągnięcia tego celu. Błędne decyzje związane z założeniami lub realizacją strategii mogą dodatkowo prowadzić do strat związanych z trwałym obniżeniem wartości Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki dominującej.

W celu ograniczenia ryzyka realizacji strategii rozwoju biznesu, Spółka dominująca na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju jej biznesu, a także dochowuje należytej staranności przy wyborze potencjalnych celów inwestycyjnych i partnerów biznesowych oraz określaniu założeń biznesowych, finansowych i prawnych związanych z dalszą rozbudową holdingu, korzystając przy tym z opinii, wiedzy i doświadczeń profesjonalnych podmiotów o ustalonej renomie. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

Ryzyko związane ze spółkami wchodzącymi w skład holdingu, innymi niż spółki kompetencyjne

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

W celu ograniczenia powyższego ryzyka Spółka dominująca będzie dokonywała tego typu inwestycji wyłącznie w przypadku, gdy będzie ona konieczna dla realizacji danego projektu i uzyskania przez spółkę wchodzącą w skład holdingu przychodów o istotnej wartości, a także wyłącznie po dokonaniu wnikliwej i kompleksowej analizy.

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku każdej tego typu inwestycji, analiza będzie dokonywana przez profesjonalny podmiot wchodzący w skład holdingu, posiadający kompetencje i doświadczenia do oceny inwestycji w danej klasie aktywów (które to kompetencje i doświadczenia stanowiły decydującą przesłankę włączenia danego podmiotu do holdingu). Ponadto, zarówno wnioski z analizy, jak i same decyzje inwestycyjne, będą każdorazowo tożsame z decyzjami innych niezależnych podmiotów, w szczególności spełniających kryteria inwestora profesjonalnego, których efektem będzie przystąpienie do danego wehikułu inwestycyjnego poprzez objęcie większości (zwykle 90 – 95 proc.) udziałów. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyka.

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

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

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

Dodatkowo istnieje ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Spółki dominującej lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia. W przypadku zaistnienia takiego zdarzenia Spółka może okresowo lub trwale ponieść straty, lub negatywnie zweryfikować bilansową wartość należności w sposób wpływający na wartość aktywów netto Spółki dominującej,



co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

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

W związku z emisją obligacji w 2021 roku Spółka dominująca zobowiązała się do przestrzegania szeregu warunków oraz przestrzegania wskaźników (kovenantów finansowych) zawartych w warunkach emisji obligacji. Ich złamanie może być powodem do żądania wcześniejszego wykupu obligacji przez obligatariuszy. Spółka stale monitoruje wskaźniki finansowe w celu zapewnienia ich właściwego poziomu i niedopuszczenia do okoliczności będących powodem do materializacji ww. ryzyka. W przypadku zdarzeń rodzących ryzyko naruszenia kovenantów spółka podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do ich naprawy, jednocześnie niezwłocznie informując o takich zdarzeniach obligatariuszy i administratora zabezpieczeń. Taka wyprzedająca komunikacja pozwala na uwzględnienie zmieniających się okoliczności w obsłudze obligacji. Niemniej jednak istnieje ryzyko, że w razie wystąpienia takich okoliczności i niespełnienia kovenantów finansowych, Spółka jako emitent obligacji może zostać wezwana do ich wcześniejszego wykupu. Ryzyko powyższe należy uznać za istotne w szczególności w warunkach toczących się i opisanych powyżej sporów sądowych, a także w związku z wysokimi kosztami ich prowadzenia, co okresowo wpływa na obniżenie dochodów operacyjnych w zakresie nieuwzględnianym we wcześniejszych założeniach finansowych.

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

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

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

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

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



Ryzyko związane z nietrafnie przyjętymi założeniami modeli finansowych

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

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

Negatywne kształtowanie się istotnych założeń, w tym kluczowych parametrów lub trendów, może prowadzić do odmiennego od zakładanego efektu ekonomicznego prowadzonych działań oraz realizowanych akwizycji.

Ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej

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

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

Zarówno Spółka dominująca, jak i osoby zarządzające REINO Partners, wykorzystując całą posiadaną wiedzę i wieloletnie doświadczenia, dokładają należytej staranności, by istotne cele biznesowe mające kluczowe znaczenie dla pozytywnej weryfikacji wyceny w przyszłości zostały osiągnięte w całości lub znaczącej części. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące.

W przypadku REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. wartość udziałów wynikała z posiadania udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA, w szczególności w odniesieniu do wartości nieruchomości Malta House i ostatecznego rozliczenia inwestycji z Grupą RF CorVal.

W dniu 30 grudnia 2024 r. aktywa Funduszu zostały przeniesione 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 skutkuje utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu i odpowiednio utratą wartości firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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



Ryzyka związane ze współpracą z partnerami strategicznymi oraz umowami wynikającymi z tej współpracy

Realizowanie projektów inwestycyjnych prowadzących do istotnego wzrostu skali działalności, w tym w zakresie wartości aktywów w funduszach, dla których spółki z Grupy Kapitałowej REINO Capital pełnią funkcję zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu, wynikającego w szczególności z planowanego przejęcia holdingu nieruchomości, możliwe jest dzięki współpracy z partnerami strategicznymi jak Partners Group oraz IO Asset Management, ich sile kapitałowej oraz zdolności do wzmocnienia możliwości pozyskiwania kapitału od kolejnych inwestorów.

Partnerstwo czy wspólne przedsięwzięcia (ang. joint venture) wiążą się z czynnikami ryzyka wynikającymi z umów o wspólnym prowadzeniu projektów, koinwestowaniu oraz współwłasności podmiotów, w ramach których kontrola nad wehikułami inwestycyjnymi odbywa się poprzez posiadane wspólnie spółki, w tym możliwością ich rozwiązania. Poziom powyższego ryzyka wynika również z nierównowagi kapitału partnerów.

Spółka dochowuje należytej staranności, by wszelkie umowy związane z partnerstwem strategicznym zabezpieczały interes akcjonariuszy Spółki w możliwie najszerszym zakresie. Niemniej wyeliminowanie tego ryzyka nie jest możliwe, a inwestorzy rozważający nabycie lub objęcie akcji Spółki, powinni brać to ryzyko pod uwagę.

Ryzyko ograniczonej kontroli oraz utraty kontroli nad spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi

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

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

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

Ryzyko niesprawności nadzoru właścicielskiego

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

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

Ryzyko utraty kadry zarządzającej



Skuteczność Grupy w doradztwie przy zarządzaniu inwestycjami wynika między innymi z właściwego doboru składników portfela oraz określenia odpowiedniego momentu zakupu i sprzedaży poszczególnych nieruchomości, a także jest potwierdzona dotychczasowymi osiągnięciami zespołu

Sukces rynkowy Spółki zależy od możliwości pozyskania i utrzymania wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej wysokiego szczebla, którą w chwili obecnej stanowią menedżerowie oraz profesjonalści składający się na zespół spółek Grupy. Nie jest wykluczone, że w przyszłości menedżerowie REINO Partners przestaną zarządzać tą spółką. W konsekwencji Spółka może nie być w stanie skutecznie pozyskiwać i utrzymywać kadry zarządzającej o odpowiednim poziomie wiedzy i doświadczenia. Utrata, a także niemożność pozyskania lub utrzymania takich osób może istotnie negatywnie wpływać na możliwość realizacji strategii biznesowej, a w konsekwencji na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

Ryzyko niewprowadzenia akcji do obrotu giełdowego

Intencją Spółki dominującą jest możliwie najszybsze wprowadzenie akcji serii E - K do obrotu giełdowego. Biorąc pod uwagę wszystkie istotne okoliczności, Spółka będzie działała w jak najlepszej wierze, podejmując bez zbędnej zwłoki, wymagane przepisami prawa działania prowadzące do wprowadzenia do obrotu giełdowego akcji objętych w ramach subskrypcji prywatnych, w tym w szczególności akcje serii G, H, I, J, L i K

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

Ryzyko negatywnego wpływu kryzysu na Ukrainie na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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



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

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.

Ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych

Grupa Kapitałowa realizuje liczne działania i dokłada wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy.

Na początku marca 2025 roku 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.

Zamiarem stron jest niezwłoczne przystąpienie do opracowania i uzgodnienia treści wszystkich dokumentów niezbędnych do realizacji założonych celów oraz ich podpisanie w jednym terminie, w ciągu najbliższych tygodni.

Dotychczas RF Corval realizowała strategię sporu na drodze sądowej, której kluczowym działaniem było złożenie pozwu sądowego (opisany w poniższej części sprawozdania).

Zależnie od scenariusza, jaki może zostać zrealizowany w związku z mechanizmem zapewniającym partnerowi osiągnięcie minimalnej stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomość Malta House, w przypadku nieosiągnięcia Grupę RF CorVal wpływów z inwestycji na poziomie określonym w przyjętym modelu biznesowym (określającym docelowy oczekiwany poziom stopy zwrotu, IRR), Spółki z Grupy będą zobowiązane do wyrównania różnicy pomiędzy założoną w modelu stopą zwrotu z inwestycji a stopą zwrotu faktycznie uzyskaną.

Dodatkowo zasady dystrybucji dochodów z inwestycji Funduszu, preferują inwestorów innych niż Grupa Kapitałowa REINO, poprzez zastosowanie mechanizmu waterfall, zapewniające im pierwszeństwo w uzyskaniu oczekiwanej stopy zwrotu. Zasady te będą obowiązywać do czasu rozliczenia wpływów ze sprzedaży Nieruchomości Malta House.

Istnieje zatem ryzyko nieosiągnięcia założonych wyników finansowych z tego projektu po przeprowadzeniu transakcji sprzedaży nieruchomości Malta House na warunkach znacząco odbiegających od realnej wartości aktywa, oraz powiększania kwoty domniemanych roszczeń przeciwko podmiotom Grupy Kapitałowej. Ich łączna kwota może istotnie zwiększyć wartość sporu.

Mając na względzie dotychczasową strategię procesową, Grupa RF Corval zwróciła się z propozycją dobrowolnego rozszerzenia powództwa o dalsze roszczenia związane z realizacją inwestycji w polskie aktywa. W przekonaniu Zarządu takie działanie może być kwestionowane przede wszystkim z uwagi na niespełnienie się przesłanek do rozliczenia inwestycji, której przedmiot nie został do tej pory sprzedany. Do momentu otrzymania od pełnomocników Grupy RF Corval informacji o zmianie powództwa dokonanego za zgodą sądu, pozwane spółki nie są związane zgłaszanymi żądaniem zapłaty dodatkowych kwot.

Istnieje również ryzyko wynikające z opisanego w niniejszym sprawozdaniu pozwu Prime, które jednak w ocenie Spółki i jej doradców prawnych jest relatywnie niskie. Pozew Prime należy traktować jako element strategii prowadzącej do zrealizowania przez Prime transakcji na warunkach właściwych dla sprzedaży wymuszonej.

Grupa Kapitałowa będzie konsekwentnie ponawiać próby ugodowego zakończenia spraw związanych z partnerstwem z Grupą RF Corval. Równocześnie i niezmiennie Grupa Kapitałowa będzie wykorzystywać wszelkie



możliwości na drodze prawnej służące ochronie interesów spółek Grupy Kapitałowej i jej akcjonariuszy. We wszystkich istotnych jurysdykcjach Spółka współpracuje ze starannie wybranymi doradcami prawnymi, a także podejmuje i będzie podejmować zdecydowane działania biznesowe i formalnoprawne zarówno w celu ochrony przed agresywnymi działaniami Grupy RF Corval, jak i uzyskania odszkodowania z tytułu poniesionych szkód. Rezygnacja z tych roszczeń może nastąpić wyłącznie po doprowadzeniu do rozwiązania ugodowego na warunkach zaakceptowanych przez Grupę Kapitałową. Jednakże do tego czasu ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest bardzo istotne.

14. Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

REINO Capital SA nie jest zależna od innego podmiotu nadrzędnego. Aktualna struktura akcjonariatu Spółki dominującej została przedstawiona w punkcie 9 Informacje o akcjach i akcjonariacie niniejszego Sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w notce nr 6.1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy REINO Capital za 2024 rok.

Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej są wskazane w odpowiednim punkcie niniejszego Sprawozdania.

15. Informacja o umowach dotyczących kredytów i pożyczek zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku oraz o pożyczkach udzielonych w danym roku obrotowym

W 2024 roku REINO Capital S.A. udzieliła następujących pożyczek w ramach Grupy:

- pożyczka z dn. 29.04.2024 r. w kwocie 50.000,00 udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.
- pożyczka z dn. 30.07.2024 r. w kwocie 50.000,00 udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.
- pożyczka z dn. 30.07.2024 r. w kwocie 50.000,00 udzielona REINO Co-Invest Sp. z o.o.
- pożyczka z dn. 9.02.2024 r. w kwocie 600.000,00 udzielona Yatre Sp. z o.o. (spłacona 31.12. 2024 r.)
- - pożyczka z dn. 26.09.2024 r. w kwocie 30.000,00 udzielona REINO IO Logistics Sp. z o.o. (spłacona 1.10. 2024 r.)
- pożyczka z dn. 18.06.2024 r. w kwocie 50.000,00 udzielona REINO IO Logistics Sp. z o.o. (spłacona 12.07. 2024 r.)

Poza tym spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały ani nie zaciągały nowych pożyczek ani kredytów.

16. Informacje o poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym o istotnej wartości

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą emitent dokonał inwestycji w portfel aktywów oraz cesję wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners



Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji.

W dniu 20 grudnia 2024 roku Zarząd podjął uchwałę o zmianie warunków emisji obligacji, poprzez m.in. zmianę ostatecznego terminu spłaty na 23 grudnia 2027 roku, jednocześnie uzyskując odpowiednie zgody od obligatariuszy na ww. zmiany.

W związku z powyższym zawarto aneks do umowy poręczenia umownego z REINO Partners Sp. z o.o. uwzględniający m.in. zmianę terminu spłaty obligacji. REINO Capital złożył nowe oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji z terminem do 23 grudnia 2032 r.

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

Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 roku.

17. Informacja o powiązaniach organizacyjnych Spółki dominującej z innymi podmiotami oraz głównych inwestycjach kapitałowych Spółki

Spółka REINO Capital SA jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 4 Sprawozdania.

Udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współkontrolowanych a także udziały mniejszościowe zostały wskazane w punkcie 5 Sprawozdania.

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

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

Pozew Grupy RF CorVal

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

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew kwestionując zasadność roszczenia, 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.

Dokumentacja z tym związana jest w trakcie opracowywania, strony zmierzają do tego aby ich podpisanie odbyło się w ciągu najbliższych tygodni.

W przypadku niepowodzenia w ustaleniu ostatecznych warunków porozumienia na warunkach możliwych do zaakceptowania dla obu stron, Spółka będzie kontynuowała kroki prawne wobec Grupy RF, celem ochrony interesów Emitenta i jego Grupy Kapitałowej oraz akcjonariuszy.

Pozew Prime Hold 17 Management Kft

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

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

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

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

Pozew Apleona FMS sp z o.o.

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

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

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

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



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

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

Komentarz Spółki do postępowań sądowych

Pozew Grupy RF CorVal oraz Prime Hold 17 Management Kft

W odniesieniu do pozwu Grupy RF Corval oraz Prime Hold 17 Management Kft należy zwrócić uwagę, że zarówno działania powodów, jak i wszelkie działania podejmowane – aktualnie i w przyszłości – przez Grupę Kapitałową REINO Capital, w odniesieniu do przywołanych powyżej podmiotów i kwestii są ściśle związane z relacjami biznesowymi i formalnoprawnymi z Grupą RF Corval.

Są to zdarzenia mające miejsce w czasie trwania tej relacji, w której jedynym zrealizowanym przedsięwzięciem okazało się nabycie spółek będących właścicielem nieruchomości Malta House przez luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate, i dla której punktem zwrotnym było wycofanie się Grupy RF Corval z transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma oraz transakcji nabycia kompleksu nieruchomości biurowych Dom50. Stanowi to kontekst zarówno dla analizy poszczególnych zdarzeń, jak i postrzegania decyzji i działań Grupy Kapitałowej REINO Capital.

Z uwagi na kluczowe znaczenie projektów prowadzonych z Grupą RF Corval, Grupa Kapitałowa REINO Capital od samego początku, działając w jak najlepszej wierze i wykazując maksimum dobrej woli, dochowywała najwyższej staranności w celu najpierw doprowadzenia do sukcesu wszystkich wspólnych projektów, a następnie do ugodowego zakończenia wszelkich spraw pozostałych pomiędzy byłymi partnerami strategicznymi.

W ocenie Spółki Grupa RF Corval, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma, planowała całkowite usunięcie Grupy Kapitałowej REINO Capital z tej transakcji i przeprowadzenie jej bez udziału Spółki lub przynajmniej całkowite zmarginalizowanie pozycji Grupy REINO jako polskiego partnera, przede wszystkim w zakresie udziałowym i decyzyjnym. REINO Capital poniosłoby zarówno koszty, jak i całą odpowiedzialność za niepowodzenie wspólnego przedsięwzięcia.

Ostatecznie do skutku doszła transakcja nabycia części aktywów Grupy BUMA z udziałem innego inwestora. REINO Partners jest asset managerem dla tego portfela, a REINO Capital koinwestorem. Niemniej Grupa Kapitałowa REINO Capital poniosła konkretne szkody na skutek działań RF Corval.

Z uwagi na złożony charakter przedsięwzięć oraz przekonanie, zgodnie z którym ugodowe rozwiązania w sposób możliwie najlepszy dla akcjonariuszy służą rozwojowi biznesowemu i sytuacji finansowej, Spółka przez 2 lata po wycofaniu się Grupy RF Corval z większości wspólnych projektów – działając w jak najlepszej wierze – szukała możliwości polubownego zakończenia i rozliczenia wszystkich wspólnych spraw. Kluczowym momentem i działaniem w tym zakresie było złożenie formalnej oferty odkupienia od Grupy RF Corval wszystkich posiadanych przez nią udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jej komplementariuszu. Wraz z transakcją na udziałach funduszu zrealizowane zostałyby wszystkie wymienione wyżej cele.

Niestety Grupa RF Corval nie odpowiedziała wówczas na ofertę Spółki i nie podjęła żadnych rzeczywistych negocjacji. Równolegle konsekwentnie realizowała szkodliwy scenariusz, którego celem była sprzedaż nieruchomości Malta House za cenę nieodpowiadającą jej wartości rynkowej, usiłując przerzucić konsekwencje tego na Grupę kapitałową REINO Capital. W ramach potencjalnej transakcji z Prime, forsowanej przez przedstawicieli Grupy RF Corval w zarządzie Funduszu i spółki celowej posiadającej to aktyw, wbrew sprzeciwom Spółki i przedstawicieli Grupy Kapitałowej REINO Capital we władzach tych podmiotów,



nieruchomość Malta House miałyby zostać sprzedana za cenę niższą o ponad 2 mln EUR od wartości z ostatniego operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę.

Działania Prime służyły nabyciu bardzo dobrego aktywa, jakim jest Malta House, na warunkach uzgadnianych wówczas z Grupą RF Corval jako większościowym udziałowcem spółek celowych funduszu REINO RF CEE Real Estate za skrajnie oportunistyczną cenę, właściwą dla sprzedaży wymuszonej (dla której nie ma żadnych przesłanek). Istotnym elementem tej strategii było wywieranie nacisku na Spółkę, m.in. poprzez opisany powyżej pozew.

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

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

Grupa RF Corval zdecydowała się skorzystać z drogi sądowej jako najkorzystniejszego dla niej sposobu zakończenia i rozliczenia partnerstwa strategicznego, w ramach którego – z uwagi na decyzje i działania Grupy RF Corval - przeprowadzono wyłącznie jedną transakcję. Intencją Grupy RF Corval jest dowiedzenie roszczenia związanego z nieuzyskanymi dochodami z jedyne go sfinalizowanego projektu. Zgodnie z tą intencją, Grupa Kapitałowa REINO Capital miałyby docelowo wyrównać brak oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji i w tym celu przedstawiciele Grupy RF Corval forsowano sprzedaż nieruchomości Malta House na niekorzystnych warunkach.

Jeżeli polubowne zakończenie sporów nie powiedzie się, Spółka jest przygotowana do prowadzenia spraw wytoczonych przeciwko niej oraz dochodzenia swoich praw i roszczeń na drodze sądowej. Interes Spółki i akcjonariuszy pozostaną najistotniejszym kryterium dalszego postępowania w powyższych kwestiach.

Pozew Apleona FMS sp z o.o.

Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji w odniesieniu do obszaru działalności facility management – powód zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązania zawartych przez niego umów.

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

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie i podejmie niezbędne kroki prawne w celu obrony interesów pozwanych przed bezpodstawnymi działaniami powoda. Co więcej, w ocenie Emitenta, działania Apleona FMS Sp. z o.o. mogą nosić znamiona nieuczciwej gry rynkowej, w której podmiot nadużywa działań i instrumentów prawnych do zapewnienia sobie specjalnej ochrony, w szczególności poprzez ograniczenie, na lokalnym rynku, swobody zawierania kontraktów przez zlecniodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników i kontrahentów (podwykonawców), co w tym wąskim zakresie rynkowym, może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

Strony wyrażają wolę zakończenia sporu w formie ugody sądowej, w tym kierunku podejmowane są działania, natomiast do dnia sporządzania raportu ugoda nie została zawarta.



19. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji przeprowadzonej przez Spółkę dominującą

W 2024 roku Spółka dominująca przeprowadziła emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K w ramach kapitału docelowego.

W dniu 26 kwietnia 2024 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8(1) Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii K w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

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

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

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

W ramach subskrypcji prywatnej objęto 1 250 000 Akcji Serii K (akcje zostały objęte przez jedną osobę fizyczną). Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 2 000 000,00 zł.

W dniu 2 grudnia 2024 roku, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Sąd”), dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o akcje serii K oraz zmiany Statutu w tym zakresie.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 64.560.000,00 zł do kwoty 65.560.000,00 zł.

Środki pozyskane w ramach emisji akcji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej oraz rozwój jej działalności i realizację celów strategicznych.

20. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników

Spółka dominująca w 2024 roku nie przedstawiła prognoz wyników finansowych na poziomie jednostkowym ani skonsolidowanym.



21. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych

Istotnym dla dalszej działalności Grupy będzie pozyskanie środków na realizację planów strategicznych, w tym na:

- sfinansowania koinwestycji w portfele aktywów zarządzane przez podmioty z Grupy, w szczególności w przypadku pozyskania kolejnych kontraktów z zakresu asset management,
- sfinansowanie inwestycji w kolejne podmioty, stanowiące uzupełnienie kompetencji i obszarów działalności holdingu (Grupy Kapitałowej) zgodnie ze strategią rozwoju biznesu

Środki finansowe na te cele (poza przychodami realizowanymi przez bieżące świadczenie usług shared services dla spółek Grupy oraz dywidendami ze spółek zależnych i stowarzyszonych), mogą być pozyskane poprzez podwyższenie kapitału spółki dominującej.

Ponadto, uruchomiono program emisji obligacji. 23 grudnia 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie emisji obligacji i dokonano przydziału 3.540 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 990,00 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Maksymalny termin wykupu Obligacji przypadał 23 grudnia 2024 roku.

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

Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej przez strony na warunkach rynkowych.

Dodatkowo Grupa może w celu realizacji zamierzeń strategicznych skorzystać z innych instrumentów o charakterze dłużnym, np. pożyczek.

22. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie zaszły istotne zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

23. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki dominującej, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Zarząd jest jednoosobowy. Członkowie Zarządu Spółki dominującej pełnią funkcje na podstawie powołania.

Brak jest umów o świadczenie usług zawartych pomiędzy członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki a REINO Capital SA.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu jest oparta o funkcjonujące w Spółce dominującej praktyki, Spółka dominująca nie posiada sformalizowanej polityki wynagrodzeń.

Ustalając wynagrodzenia członków organów oraz kluczowych menedżerów, Spółka dominująca bierze pod uwagę ich kompetencje i doświadczenie, a także możliwości finansowe Spółki dominującej i rynkowy poziom wynagrodzenia na stanowiskach o porównywalnym profilu i zakresie odpowiedzialności.

Raport roczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024

Sprawozdanie z działalności



W ocenie Zarządu funkcjonujące zasady zapewniają Spółce dominującej długoterminowy wzrost wartości dla akcjonariuszy i stabilność funkcjonowania.

Spółka dominująca nie zawierała umów z osobami zarządzającymi, przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Spółka dominująca nie identyfikuje zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.

Członkowie Zarządu Spółki dominującej otrzymali wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

W 2024 roku Spółka dominująca wypłaciła członkowi Zarządu łącznie 120 000 zł wynagrodzenia z tytułu pełnienia przez niego funkcji prezesa zarządu. Członek Zarządu Spółki dominującej nie otrzymywał innych dodatkowych świadczeń od Spółki dominującej natomiast pobierał wynagrodzenie za pełnienie funkcji w zarządach spółek zależnych oraz świadczenie usług dla spółki zależnej w kwocie 458 581,20 zł.

	Okres pełnienia funkcji w 2024 roku	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji - rok 2024 (zł)
Radosław Świątkowski	1.01.2024 – 31.12.2024	120 000,00

W 2024 roku Spółka dominująca wypłaciła członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia łącznie w kwocie 204 000 zł brutto. Poszczególni członkowie Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej w wysokości określonej odpowiednimi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

	Okres pełnienia funkcji w 2024 roku	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji - rok 2024 (zł)
Andrzej Kowal	1.01.2024 – 31.12.2024	48 000,00
Beata Binek-Ćwik	1.01.2024 – 31.12.2024	48 000,00
Karolina Janas	1.01.2024 – 31.12.2024	36 000,00
Małgorzata Kosińska	1.01.2024 – 31.12.2024	36 000,00
Kamil Majewski	1.01.2024 – 31.12.2024	36 000,00

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2024r. prezentuje poniższe zestawienie

	Liczba akcji	Wart.nominalna w zł
Radosław Świątkowski	17 421 932	13 937 545,6

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31.12.2024 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2024r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna w zł
Kamil Majewski	34 850	27 880



Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. żaden z pozostałych członków Rady Nadzorczej bezpośrednio ani pośrednio nie posiadał akcji Spółki dominującej. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

24. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Zarządowi Spółki dominującej nie są znane żadne umowy w wyniku których miałyby w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

25. Informacja o programach akcji pracowniczych

W omawianym okresie sprawozdawczym w Spółce dominującej ani pozostałych Spółkach Grupy nie funkcjonowały żadne programy motywacyjne czy premie oparte na kapitale.

26. Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje

W prezentowanym okresie nie istniały żadne ograniczenia w zbywalności akcji Spółki dominującej. Nie istniały także żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z tych akcji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

27. Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Spółka dominująca nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

28. Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach

W dniu 31 marca 2023 roku Rada Nadzorcza – organ uprawniony na podstawie Statutu Spółki dominującej – po przeprowadzeniu procedury wyboru firmy audytorskiej, wybrała spółkę B-think Audit sp. z o.o., ul. św. Michała 43, 61-119 Poznań, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4063, jako podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, w szczególności powierzając firmie audytorskiej:

- a. badanie jednostkowego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025;
- b. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za rok finansowy zakończony 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025;
- c. przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki REINO Capital S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025;
- d. przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej REINO sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2023, 30.06.2024, 30.06.2025;



Umowa z ww. audytorem na okres przeprowadzenia wskazanych wyżej przeglądów oraz badań została zawarta w dniu 17 lipca 2023 r.

Ponadto, umowa obejmuje przeprowadzenie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach w zakresie zamieszczenia w nim informacji wymaganych na podstawie art. 90g ust. 1–5 oraz 8 ustawy z dnia 29 lipca 2015 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 623, ze zm) za rok 2023, 2024 i 2025, oraz weryfikację poprawności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardem ESEF.

Firma audytorska przeprowadza również badania statutowe dla Spółek REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO Co-Invest Sp. z o.o.

Umowy przewidują, że za wykonanie wyżej wymienionych usług oraz usług polegających na badaniu sprawozdań spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, firma audytorska otrzyma wynagrodzenie w następującej wysokości:

- za usługi dotyczące roku obrotowego 2023 – 130 000 zł w tym 32 000 zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej, 38 000 zł za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej;
- za usługi dotyczące roku obrotowego 2024 – 146 000 zł w tym 36 000 zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej, 43 000 zł za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej;;
- za usługi dotyczące roku obrotowego 2025 – 164 000 zł, w tym 38 000 zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej, 50 000 zł za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej;

Firma audytorska nie świadczyła innych usług atestacyjnych na rzecz tych podmiotów ani innych spółek Grupy Kapitałowej.

29. Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy

Spółka dominująca i spółki Grupy nie prowadzą działań sponsoringowych, nie sformułowano też polityki w tym zakresie.

30. Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia

Uwzględniając okoliczności związane z rozpoczęciem i rozwojem działalności operacyjnej przez Spółkę dominującą oraz fakt, że Spółka dominująca dopiero w 2020 roku zatrudniła pracowników, Spółka dominująca nie wyodrębniła kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności, które byłyby istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji jednostki oraz miały wpływ na proces podejmowania decyzji czy plany rozwoju, czy wykorzystanie zasobów Spółki dominującej i Grupy.

Kluczową kwestią w doborze wskaźników powinna być strategia organizacji, a same wskaźniki powinny dotyczyć zagadnień, które są istotne dla Spółki dominującej oraz być dostosowane do jego sytuacji oraz specyfiki sektora, w którym ono działa. Wobec powyższego Zarząd jest zdania, że wyodrębnienie wskaźników niefinansowych będzie możliwe i celowe w przyszłości wraz ze wzrostem skali jej działalności, z uwzględnieniem nowej strategii rozwoju.



31. Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu

W Spółce dominującej nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki dominującej oraz jej kluczowych menedżerów. Dobierając osoby mające pełnić rolę kluczowych menedżerów, Zarząd będzie brał pod uwagę przede wszystkim ich kompetencje, wiedzę i doświadczenie oraz znajomość branży, w której działa Spółka dominująca. Ma to na celu jak najlepsze dopasowanie zatrudnianych osób i współpracowników do potrzeb Spółki dominującej oraz najbardziej efektywne spełnianie zadań przed nimi stawianych.

32. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

REINO Capital SA stosowała zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” wprowadzonym Uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych

w Warszawie SA z dnia z dnia 29 marca 2021. Tekst zbioru tych zasad dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych SA www.gpw.pl.

Na podstawie par. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA, Spółka REINO Capital SA przekazała raport stanu stosowania zasad szczegółowych zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” w dniu 30 lipca 2021 r., który dostępny jest na stronie internetowej Spółki.

Oświadczenie o stosowaniu przez REINO Capital SA zasad ładu korporacyjnego w 2024 roku stanowi odrębny załącznik do Raportu Roczno REINO Capital SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

Warszawa, 30 kwietnia 2025 roku