



Raport roczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy
Kapitałowej



Za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.



Spis treści

Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej	3
Wybrane dane finansowe	4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024 r.	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe objaśnienia do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
1. Informacje ogólne	9
1.1. Informacje o jednostce dominującej	9
1.2. Skład organów Spółki.....	9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze.....	10
1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej.....	11
1.5. Podmioty powiązane.....	12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności.....	12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
2.1. Oświadczenie o zgodności	13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	14
2.3. Okresy prezentowane	14
2.4. Zasady konsolidacji	14
2.5. Kontynuacja działalności	16
2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	17
2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych	18
3. Przyjęte zasady rachunkowości	20
3.1. Rzeczowe aktywa trwałe	20
3.2. Inwestycje kapitałowe.....	21
3.3. Wartość firmy.....	21
3.4. Leasing.....	22
3.5. Instrumenty finansowe	22
3.6. Kapitał własny.....	25
3.7. Zobowiązania finansowe.....	25
3.8. Przychody i koszty.....	28
3.9. Transakcje i salda	29
3.10. Zarządzanie kapitałem	30
3.11. Zysk przypadający na jedną akcję	31
3.12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	31
4. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	32
4.1. Wartość firmy.....	32



4.2. Rzeczowe aktywa trwałe	33
4.3. Prawo do użytkowania aktywów.....	33
4.4. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone.....	34
4.5. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	34
4.6. Należności krótkoterminowe	35
4.7. Inwestycje krótkoterminowe.....	35
4.8. Środki pieniężne	36
4.9. Kapitał własny.....	36
4.10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	37
4.11. Zobowiązania finansowe	37
4.12. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	38
4.13. Rozliczenia międzyokresowe bierne	38
4.14. Inne aktywa	38
5. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	38
5.1. Przychody z umów z klientami	38
5.2. Segmenty operacyjne	39
5.3. Działalność zaniechana	41
5.4. Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze	41
5.5. Pozostałe przychody i koszty.....	41
5.6. Przychody i koszty finansowe.....	41
5.7. Podatek dochodowy	42
6. Pozostałe noty objaśniające	43
6.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi	43
6.2. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy	43
6.3. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	44
6.4. Zobowiązania warunkowe	44
6.5. Sprawy sądowe	44
6.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy	45
6.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności.....	48
6.8. Analiza wpływu zmian klimatycznych na działalność Grupy	49
6.9. Zdarzenia po dacie bilansu.....	49



Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej

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

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

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

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

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe należy czytać wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej REINO Capital SA oraz sprawozdaniem z działalności Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej REINO Capital SA.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zarząd

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu



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	2 483	2 420	577	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	379	-749	88	-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

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



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

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	5.1, 5.2, 5.3	35 009 146	27 564 606
Pozostałe przychody operacyjne	5.5	337 827	344 924
Amortyzacja		1 247 595	691 513
Zużycie materiałów i energii		1 534 054	699 515
Usługi obce		21 954 598	16 102 629
Podatki i opłaty		59 365	22 359
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	5.4	9 201 397	7 456 841
Pozostałe koszty	5.5	1 141 829	1 083 026
Zysk z działalności operacyjnej		208 135	1 853 647
Przychody finansowe	5.6	696 515	731 424
Koszty finansowe	5.6	4 428 074	2 061 203
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności		6 012	-67 397
Odpis wartości firmy		6 914 666	0
Strata przed opodatkowaniem		-10 432 078	456 471
Podatek dochodowy	5.7	460 249	158 480
Strata z działalności kontynuowanej		-10 892 327	297 991
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Strata netto		-10 892 327	297 991

Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-10 892 327	297 991
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-0,13	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	-0,13	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Zysk (strata) netto	-10 892 327	297 991
Inne całkowite dochody netto	-14 703 400	-523 875
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-14 703 400	-523 875
Suma dochodów całkowitych za okres	-25 595 727	-225 884
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	-25 595 727	-225 884



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		30 901 574	53 705 341
Wartość firmy	4.1	0	6 914 666
Rzeczowe aktywa trwałe	4.2	153 627	143 634
Prawo do użytkowania aktywów	4.3	4 006 901	4 964 757
Należności długoterminowe		384 805	328 095
Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	4.4	2 660 894	2 654 882
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	4.5	22 952 263	38 049 624
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	5.7	547 495	649 683
Inne aktywa trwałe	4.14	195 589	0
Aktywa obrotowe		9 950 689	10 035 268
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4.6	5 725 577	4 668 917
Inwestycje krótkoterminowe	4.7	75 745	1 980 603
Środki pieniężne	4.8	3 414 274	3 037 607
Inne aktywa obrotowe	4.14	735 093	348 141
Aktywa Razem		40 852 263	63 740 609
Kapitał własny	4.9	15 921 114	39 416 841
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		15 921 114	39 416 841
Kapitał podstawowy		65 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		45 285 415	44 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		-15 127 275	-523 875
Zyski zatrzymane		-79 797 026	-68 904 699
Zobowiązania		24 931 149	24 323 768
Zobowiązania długoterminowe		18 126 817	3 875 751
Długoterminowe zobowiązania finansowe	4.11	15 130 983	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	4.3	2 995 834	3 875 751
Zobowiązania krótkoterminowe		6 804 332	20 448 017
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	4.11	489	16 296 050
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		4 303 284	1 767 182
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.12	1 180 366	1 067 634
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	4.3	1 181 053	1 178 604
Rozliczenia międzyokresowe	4.13	139 140	138 547
Pasywa Razem		40 852 263	63 740 609

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy (agio)	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	0	39 416 841
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-10 892 327	-10 892 327	0	-10 892 327
Inne całkowite dochody	0	-14 703 400	0	0	-14 703 400	0	-14 703 400
Całkowite dochody	0	-14 703 400	0	-10 892 327	-25 595 727	0	-25 595 727
Podwyższenie kapitału	1 000 000	100 000	1 000 000	0	2 100 000	0	2 100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	1 000 000	-14 603 400	1 000 000	-10 892 327	-23 495 727	0	-23 495 727
Stan na dzień 31.12.2024	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114

Stan na dzień 1.01.2023	64 560 000	0	44 285 415	-69 202 690	39 642 725	0	39 642 725
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	297 991	297 991	0	297 991
Inne całkowite dochody	0	-523 875	0	0	-523 875	0	-523 875
Całkowite dochody	0	-523 875	0	297 991	-225 884	0	-225 884
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	-523 875	0	297 991	-225 884	0	-225 884
Stan na dzień 31.12.2023	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	0	39 416 841



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Zysk (strata) netto	-10 892 327	297 991
Korekty razem	13 704 020	2 543 597
Amortyzacja	1 247 595	691 513
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-94 285	-575 267
Odsetki i udziały w zyskach	1 588 538	1 692 918
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-6 012	67 397
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	9 109 192	0
Zmiana stanu należności	-691 661	-1 037 053
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	3 129 399	1 714 523
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-578 746	0
Inne korekty	0	-10 434
Środki pieniężne z działalności	2 811 693	2 841 588
Podatek dochodowy	328 364	421 271
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 483 329	2 420 317
Wpływy	153 129	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0
Splata pożyczek udzielonych	80 307	0
Otrzymane dywidendy	72 822	0
Wydatki	277 410	210 699
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	139 300	120 007
Udzielenie pożyczek	80 000	0
Aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	0	90 692
Inne wydatki inwestycyjne	58 110	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-124 281	-210 699
Wpływy	2 000 000	0
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	2 000 000	0
Kredyty i pożyczki	0	0
Wydatki	3 979 937	2 959 005
Splaty kredytów i pożyczek	856 451	485 016
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 055 878	409 542
Odsetki	2 067 608	2 064 447
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 979 937	-2 959 005
Przepływy pieniężne netto razem	379 111	-749 387
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	376 667	-748 175
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-2 444	1 212
Środki pieniężne na początek okresu	3 037 607	3 785 782
Środki pieniężne na koniec okresu	3 414 274	3 037 607



Dodatkowe objaśnienia do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

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

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

1.2. Skład organów Spółki

Zarząd Spółki dominującej

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

W 2024 r. Komitet Audytu działał w następującym składzie:

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



1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosi 65 560 000,00 zł. i dzieli się na 81 950 000 akcji w tym:

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

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 81 950 000 głosów.

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

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 415 382	21,25%
Dorota Latkowska-Diniejk	17 413 682	21,25%
Justyna Tinc	6 492 248	7,92%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,83%
Rafał Prądkowski	5 129 728	6,26%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,30%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	56 391 040	68,81%
Pozostali	25 558 960	31,19%
Łącznie	81 950 000	100,00%



Zmiany w strukturze akcjonariatu

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

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

1.4. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

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

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

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej. W wyniku realizacji kluczowych projektów łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej osiągnęła niemal 600 mln euro.

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

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

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia większościovym właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji. Ma to kluczowe znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek, zgodnie z koncepcją i



strategią całego holdingu. Dodatkowo istotną kwestią w powyższym kontekście jest zapewnienie akcjonariuszom Spółki dominującej możliwie najwyższego, najlepiej pełnego, udziału w przepływach finansowych spółek zależnych.

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

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

Jak wspomniano powyżej, Spółka dominująca może również pełnić – zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w tym poprzez spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO IO Co Invest LLP i REINO Co-Invest Sp. z o.o. – rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

1.5. Podmioty powiązane

Spółki objęte konsolidacją pełną:

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

Spółki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:

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

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

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

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

1.6. Sezonowość i cykliczność działalności

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w



sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w zależności od kwalifikacji instrumentów do odpowiedniej grupy aktywów finansowych.

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

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 30 kwietnia 2025 roku.

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

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

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

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

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

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

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

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,



- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: zmiany w klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 „Umowy na energię elektryczną uzależnione od natury”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,
- Roczne poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (wersja 11), niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Transakcje i salda

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

2.3. Okresy prezentowane

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

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

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

2.4. Zasady konsolidacji

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

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

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



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

Jednostki zależne

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

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

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

Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami/akcjonariuszami niekontrolującymi

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

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

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

Jednostki stowarzyszone

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

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



Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

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

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

2.5. Kontynuacja działalności

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

Powyższe założenie opiera się na dokonanej przez Zarząd, w ramach posiadanej wiedzy, oceny istotnych zdarzeń i okoliczności, które mogłyby stanowić lub wskazywać na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. W szczególności dotyczy to programu obligacji i/lub potencjalnych konsekwencji sporu z Grupą RF, które mogłyby być postrzegane jako ryzyko dla kontynuacji działalności. Według najlepszej wiedzy Zarządu, aktualny stan faktyczny nie daje podstaw do postrzegania tych okoliczności w kategoriach zagrożenia dla kontynuacji działalności.

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

Uruchomiona z początkiem 2023 roku linia biznesowa związana z usługami z zakresu facility management generuje przychody z realizowanych kontraktów oraz praktycznie zapewnia samofinansowanie nowej działalności od samego początku.

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

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

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



W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartości bilansową udziałów tej spółki, co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów i w konsekwencji naruszeniem warunków emisji obligacji.

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

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

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

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

2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie nie



występują, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów został przypisany.

Test na utratę wartości firmy

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

Wycena rezerw

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Ujmowanie przychodów

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

Stawki amortyzacyjne

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

2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

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

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

Metody wyceny

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

Dla pozostałych instrumentów finansowych Grupa stosuje metody wyceny oparte na technikach wewnętrznych, takich jak modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które bazują na założeniach dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych, ryzyka kredytowego, stóp procentowych oraz innych istotnych czynników

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe



rynkowych. Dane wejściowe używane do wyceny są szacowane przez Zarząd na podstawie dostępnych informacji oraz przewidywań dotyczących przyszłych warunków rynkowych.

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

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2023				
Udziały lub akcje			28 254 914	28 254 914
Udzielone pożyczki			11 699 568	11 699 568
Należności krótkoterminowe			4 668 917	4 668 917
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			3 037 607	3 037 607
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 443 850	15 443 850
Kredyty i pożyczki			852 200	852 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			1 767 182	1 767 182

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Wartość księgowa	Wartość godziwa	Wartość księgowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	13 233 789	13 233 789	28 254 914	28 254 914
Udzielone pożyczki	9 718 474	9 718 474	11 699 568	11 699 568
Należności krótkoterminowe	5 725 577	5 725 577	4 668 917	4 668 917
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 414 274	3 414 274	3 037 607	3 037 607
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 130 983	15 130 983	15 443 850	15 443 850
Kredyty i pożyczki	489	489	852 200	852 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 303 284	4 303 284	1 767 182	1 767 182



3. Przyjęte zasady rachunkowości

3.1. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Okresy użytkowania aktywów trwałych wynoszą:

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

Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nie podlegają amortyzacji.

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

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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



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

3.2. Inwestycje kapitałowe

Jednostki zależne

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

Przejęcie innych jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Jednostki stowarzyszone

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

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

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

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

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

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

3.3. Wartość firmy

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



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

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

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

3.4. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Instrumenty finansowe

Inwestycje i inne aktywa finansowe

Klasyfikacja

Aktywa finansowe stanowi każdy składnik aktywów mający postać:

- środków pieniężnych,



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

Grupa klasyfikuje składniki aktywów finansowych jako:

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

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

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

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

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

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

Wycena

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

Instrumenty kapitałowe

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



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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

3.6. Kapitał własny

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym kapitał własny stanowią:

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

3.7. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe zalicza się do dwóch kategorii instrumentów finansowych:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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



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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Pozostałe zobowiązania finansowe stanowią:

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

W ramach innych zobowiązań finansowych ujmuje się w szczególności:

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

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

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

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych

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

W Grupie nie przewiduje się tworzenia funduszy specjalnych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują głównie:

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



Rezerwy

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

Rezerwę tworzy się wówczas, gdy:

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

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

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

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

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

Podatki (w tym podatek odroczony)

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

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

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

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

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

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

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

Świadczenia pracownicze

Spółki Grupy prowadzą następujące świadczenia pracownicze:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze, które składają się ze świadczeń:



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

Wycena świadczeń pracowniczych

Zobowiązanie bilansowe z tytułu programów świadczeń pracowniczych równe jest wartości bieżącej danego zobowiązania na dzień bilansowy z uwzględnieniem kosztów przeszłego zatrudnienia oraz zysków i strat aktuarialnych. Wysokość zobowiązań z tytułu określonych świadczeń powinna być szacowana na dzień bilansowy przez niezależnego aktuarium, metodą opartą na założeniach dotyczących stóp procentowych, szacunku śmiertelności, mobilności oraz częstotliwości zachodzenia nieszczęśliwych wypadków.

Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu określonych świadczeń jest ustalana przez spółki Grupy na podstawie szacowanych zdyskontowanych przyszłych wpływów pieniężnych, przy użyciu stóp procentowych obligacji skarbowych, które charakteryzują się zbliżonym terminem zapadalności do terminów regulowania danych zobowiązań. Podstawowe wskaźniki uwzględniane przy wyliczaniu wartości przyszłych świadczeń:

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

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

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

Zobowiązania warunkowe i pozostałe zobowiązania pozabilansowe

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

3.8. Przychody i koszty

Przychody

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

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

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



Koszty

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

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

Pozostałe przychody operacyjne oraz pozostałe koszty operacyjne

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

Przychody finansowe

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

Koszty finansowe

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

3.9. Transakcje i salda

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

Na każdy dzień bilansowy:

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

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

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

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



Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmują się w sprawozdaniu z wyniku, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi ze Spółką są w szczególności:

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

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

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowym personelem kierowniczym Grupy są Zarząd i Rada Nadzorcza oraz Zarządy spółek zależnych.

Wynagrodzenie osób kierujących Spółką dominującą i spółkami zależnymi wchodzącymi w skład Grupy kapitałowej to stałe miesięczne wynagrodzenie wypłacane na podstawie powołania. Jego wysokość jest ustalana przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie/ zgromadzenie wspólników z uwzględnieniem skali działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spółki dominującej/zgromadzenie wspólników spółek wchodzących w skład Grupy na podstawie dokonanej oceny realizacji powierzonych zadań i osiągniętych przez spółki wyników mogą przyznać premię członkom zarządu.

Wynagrodzenie członków kluczowego personelu kierowniczego zostało opisane w nocie 6.2.

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo opisane są w nocie 6.1.

3.10. Zarządzanie kapitałem

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

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zawiera:

- zysk/stratę netto bieżącego okresu,



- szczegółowe pozycje przychodów (zysków) lub kosztów (strat) za dany okres, które zgodnie z wymaganiami poszczególnych standardów lub interpretacji są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym, oraz sumę takich pozycji,
- całkowite przychody (zyski) i koszty (straty) za okres (suma dwóch powyższych pozycji) przypadające na rzecz akcjonariuszy oraz udziały mniejszości (w przypadku skonsolidowanego sprawozdania),
- wpływ zmian zasad rachunkowości i korekt błędów.

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

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

3.11. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk na akcję

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

Rozwodniony zysk na akcję

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

3.12. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone jest metodą pośrednią.



4. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

4.1. Wartość firmy

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

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

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

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

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

W wyniku tych działań, zarówno REINO Capital, 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. Podsumowanie kwot i ujęcia odpisów znajduje się w poniższej tabeli.

	Wartość odpisu	Podatek odroczony	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	

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



4.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2024	51 155	430 489	260 940	742 584
Zwiększenia, z tytułu:				
- nabycia środków trwałych	0	73 536	65 764	139 300
Zmniejszenia	0	0	0	0
Wartość brutto na dzień 31.12.2024	51 155	504 024	326 704	881 883
Umorzenie na dzień 1.01.2024	26 856	343 359	228 734	598 949
Zwiększenia, z tytułu:				
- amortyzacji okresu	5 116	106 100	18 091	129 307
Zmniejszenia	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.12.2024	31 972	449 459	246 825	728 256
Wartość netto na dzień 1.01.2024	24 299	87 130	32 206	143 634
Wartość netto na dzień 31.12.2024	19 183	54 566	79 879	153 627

4.3. Prawo do użytkowania aktywów

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

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

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do użytkowania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2023	216 229	603 655	819 884
Amortyzacja	357 606	196 008	553 614
Nowa umowa	4 714 251	0	4 714 251
Różnice kursowe	15 764	0	15 764
Wartość na dzień 31.12.2023	4 557 110	407 647	4 964 757
Amortyzacja	926 587	191 702	1 118 289
Nowa umowa lub aneks	0	239 040	239 040
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
Wartość na dzień 31.12.2024	3 551 916	454 985	4 006 901
Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2023	233 885	560 528	794 413
Płatności	246 754	134 061	380 816
Nowa umowa	4 714 251	0	4 714 251
Odsetki	31 350	39 161	70 511
Różnice kursowe	2 983	0	2 983
Wartość na dzień 31.12.2023	4 667 049	387 306	5 054 355
Płatności	1 023 803	229 617	1 253 420
Nowa umowa lub aneks	0	246 722	246 722
Odsetki	-168 109	-29 433	-197 542
Różnice kursowe	68 312	0	68 312
Wartość na dzień 31.12.2024	3 743 043	433 844	4 176 887



4.4. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone

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

	31.12.2024	31.12.2023
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	306 442	272 888
REINO IO Co Invest LLP	2 354 452	2 381 994
Suma	2 660 894	2 654 882

Jednostki stowarzyszone	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku j. stow.	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 31.12.2024
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	399 234	349 234	209 540	209 540	30 700	240 240
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	60%	45 465	40 465	24 279	24 279	-	24 279
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	60%	89 870	74 870	44 922	44 922	-	44 922
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	60%	-13 386	-18 386	-11 032	-3 000	-	-3 000
Razem REINO IO Logistics Sp. z o.o.					275 742	30 700	306 442
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 638 597	-70 307	-35 154	-35 154	2 389 606	2 354 452
RAZEM					240 588	2 420 306	2 660 894

4.5. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

Udziały w pozostałych jednostkach

	REINO RF CEE Real Estate SCA	REINO RF Management Sarl	Polacca Sarl	Razem
Wartość na dzień 1.01.2023	13 348 888	25 903	15 526 882	28 901 673
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach			-646 759	-646 759
Wartość na dzień 31.12.2023	13 348 888	25 903	14 880 123	28 254 914
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	-13 348 888		-1 672 237	-15 021 125
Wartość na dzień 31.12.2024	0	25 903	13 207 886	13 233 789

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca Sarl wycena do wartości godziwej opiera się na wartości aktywów netto (NAV) pochodzącej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca Sarl, co w ocenie Zarządu najlepiej oddaje wartość godziwą wehikułu (główne komponenty bilansu: nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne, kredyt bankowy zostały wycenione zgodnie z ich wartością rynkową). Wartość NAV przypisana udziałem Grupie REINO wykazała konieczność zmniejszenia wartości udziałów o 1 672 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

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



Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	31.12.2024	31.12.2023
Polacca Sarl	7 716 912	7 621 342
Poligo Capital	2 001 561	0
REINO RF Management Sarl*	0	2 173 368
Suma	9 718 474	9 794 710

*Spółka REINO RF Management – General Partner, czyli komplementariusz spółki funduszowej REINO RF CEE Real Estate SCA – spółka o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania Funduszu i sprawowania kontroli przez partnerów. Pożyczka na sfinansowanie działalności związanej z pełnieniem tych funkcji została udzielona spółce przez każdego z partnerów (REINO Capital i RF Corval), którzy posiadali początkowo po 50% udziałów w równej części.

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

Ryzyko spłaty pożyczki udzielonej Poligo przez spółki Grupy Kapitałowej

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

Struktura zapadalności

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2024	Odsetki naliczone	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	5 000	1 402	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	320 000	86 216	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	361 000	91 065	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	150 000	37 701	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	416 319	103 726	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	355 000	74 132	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Polacca Sarl	EUR	7 200 839	516 073	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
		8 808 158	910 316			

4.6. Należności krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	827 596	497 791
Należności handlowe	3 800 865	3 342 714
Należności pozostałe	1 097 116	828 412
Suma	5 725 577	4 668 917

Na 31 grudnia 2024 nie wystąpiły żadne wątpliwości co do odzyskania wszystkich zaprezentowanych sald należności handlowych. W związku z tym Spółka nie utworzyła odpisów.

4.7. Inwestycje krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	1 904 858
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
Aktywa finansowe	75 745	1 980 603



4.8. Środki pieniężne

	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	3 414 274	3 037 607
- środki pieniężne na rachunkach VAT	160 046	69 174
Razem środki pieniężne	3 414 274	3 037 607

4.9. Kapitał własny

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

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

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

W wykonaniu Uchwały emisyjnej, Spółka zawarła umowę objęcia akcji, na podstawie której Inwestor objął 1 250 000 akcji w zamian za wkład pieniężny w wysokości 2 000 000 zł. Pokrycie akcji wkładem pieniężnym nastąpiło 29 kwietnia 2024 r. Emisja akcji serii K została zamknięta 8 października 2024 r., a podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 2 grudnia 2024 r.

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

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

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



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

4.10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

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

4.11. Zobowiązania finansowe

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15 130 983	15 443 850
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	489	852 200
Razem	15 131 472	16 296 050

Obligacje

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

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

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe



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.

Pożyczki

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

4.12. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 136	46 047
Zobowiązania publiczno-prawne	864 587	827 654
Pozostałe	314 643	193 933
Razem	1 180 366	1 067 634

4.13. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwy na badanie bilansu	139 140	116 300
Rezerwy na koszty wynagrodzeń		22 247
Razem	139 140	138 547

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

4.14. Inne aktywa

	31.12.2024	31.12.2023
Koszty obligacji rozliczane w czasie	83 102	0
Składki członkowskie	96 063	0
Inne	16 424	0
Inne aktywa długoterminowe	195 589	0
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	254 507	0
Najem biura	109 924	104 704
Licencje i oprogramowanie	102 286	80 595
Ubezpieczenia	164 318	110 158
Składki członkowskie	16 809	18 317
Inne	87 249	34 367
Inne aktywa krótkoterminowe	735 093	348 141
Razem	930 682	348 141

5. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

5.1. Przychody z umów z klientami

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	35 009 146	27 564 606
Pozostałe przychody operacyjne	337 827	344 924
Przychody finansowe	696 515	731 424
Suma przychodów ogółem	36 043 488	28 640 954



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

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

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Usługi doradcze i zarządcze	34 669 466	26 841 518
Usługi najmu samochodu	23 680	23 680
Usługi najmu nieruchomości	316 000	699 408
Suma przychodów ze sprzedaży ogółem	35 009 146	27 564 606

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

5.2. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

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

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

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

Raport roczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2024
Skonsolidowane sprawozdanie 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
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	1 532 193	521 390	1 083	0	0	2 054 666
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	1 083 196	180 462	428	0	0	1 264 087
Suma aktywów	25 613 156	5 081 295	6 565 074	4 309 330	0	41 568 855
Suma zobowiązań	13 351 656	4 419 386	2 843 565	4 316 542	0	24 931 148

	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.



5.3. Działalność zaniechana

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

5.4. Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Wynagrodzenia	7 726 860	6 461 810
Ubezpieczenia społeczne	1 180 437	846 450
Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	294 100	148 581
Razem	9 201 397	7 456 841

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

Struktura zatrudnienia w Grupie

Stan na dzień	31.12.2024	31.12.2023
Pracownicy umysłowi	43	33
- w tym kobiety	15	17
Razem	43	33

5.5. Pozostałe przychody i koszty

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Pozostałe przychody	337 827	344 924
Pozostałe przychody	337 827	344 924

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

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Inne koszty operacyjne	288 631	256 463
Pozostałe koszty rodzajowe	853 197	826 563
Pozostałe koszty	1 141 829	1 083 026

5.6. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Dywidendy i udziały w zyskach	72 822	41 510
Odsetki	383 685	345 449
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0
Inne, w tym różnice kursowe	240 008	344 466
Przychody finansowe	696 515	731 424
Odsetki	2 054 666	2 061 203
Strata ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	2 194 526	0
Inne	178 883	0
Koszty finansowe	4 428 074	2 061 203



5.7. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	31.12.2024	31.12.2023
Wycena pozycji walutowych	1 829 184	353 875
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	2 651 285	2 067 253
Odsetki naliczone od obligacji	155 828	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	1 138 450	87 455
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	126 840	17 000
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	2 318 996	646 759
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	4 176 887	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	12 397 469	3 172 341
Pozostałe rezerwy	12 300	121 547
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	99 127	60 793
Odsetki naliczone od obligacji	0	205 849
Wycena pozycji walutowych	0	1 176 209
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	633 949	8 391 459
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	5 054 356
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	745 376	15 010 212
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 422 603	1 953 664

	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	3 353 420	609 916
Wycena pozycji walutowych 19%	2 508 669	1 111 995
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	4 006 901	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	9 868 989	1 721 911
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	1 901 551
Wycena pozycji walutowych	0	899 497
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	4 964 757
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	7 765 805
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 875 108	1 026 086

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 422 603	1 953 664
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-1 875 108	-1 026 086
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	547 495	927 578
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	0	-281 096
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	547 495	646 483

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa dokonała przeglądu sald składających się na rezerwę z tytułu podatku odroczonego na pozycjach wyłączonych w kwocie 281 096 zł i uznała, że różnice przejściowe stanowiące podstawę tej rezerwy uległy przedawnieniu i nie ma podstaw do ich utrzymywania, gdyż nie doprowadzą do powstania obowiązku podatkowego w przyszłości. W związku z powyższym Grupa rozwiązała rezerwę w całości.



Bieżący podatek dochodowy

	31.12.2024	31.12.2023
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-184 000	-50 723
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	-41 701	-13 261
Podatek 19%	43 536	232 526
Podatek 9%	0	0
Łącznie podatek bieżący	43 536	232 526

6. Pozostałe noty objaśniające

6.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi i stowarzyszonymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
31.12.2024				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	3 952 064	-	-	116 523
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	24 000	-	-	74
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	24 000	-	-	480
REINO IO Co Invest LLP	-	-	515	-
Razem	4 024 064		515	117 077
31.12.2023				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	4 467 544	-	-	6 762
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	24 000	-	-	-
REINO IO Co Invest LLP	-	-	500	-
Razem	4 539 544	-	500	6 762

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2024 - 31.12.2024	-	716 000	24 600	24 000
1.01.2023 - 31.12.2023	322 477	1 686 200	69 208	55 682

6.2. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

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

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Zarząd jednostki dominującej	120 000	120 000
Zarządy jednostek zależnych	1 572 000	1 358 000
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	204 000	206 520
Razem	1 896 000	1 684 520



6.3. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2023 - 31.12.2023
Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie, przegląd sprawozdań finansowych i inne czynności poświadczające	185 000	165 000

6.4. Zobowiązania warunkowe

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

Wraz ze zmianą warunków emisji obligacji poprzez m.in. wydłużenie ostatecznego terminu ich spłaty, dokonano dodatkowych zabezpieczeń w postaci m.in. zastawu na wszystkich 17 150 udziałach w spółce zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek,

Wszystkie zabezpieczenia są ustanowione do 23 grudnia 2032 r.

6.5. Sprawy sądowe

Pozew Grupy RF Corval

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

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew, kwestionując zasadność roszczenia. Podejmowane są dalsze przewidziane procedurą kroki.

Niezależnie od powyższego, Strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów. W marcu 2025r. w wyniku rozmów prowadzonych z Grupą RF Corval uzgodniono kluczowe warunki porozumienia obejmującego rozliczenie dotychczasowej współpracy, zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy biznesowej w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

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

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

Pozew Prime Hold 17 Management Kft

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



Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime”). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (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 głównie rzekome straty w kwocie 2 820 000 EUR oraz domniemane utracone korzyści w wysokości 9 739 076 EUR.

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

Pozew Apleona FMS Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

6.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe



Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą udzielone i otrzymane pożyczki oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania handlowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zawieranych umów pożyczek. Grupa ogranicza ryzyko poprzez stosowanie stałej stopy procentowej w przypadku udzielonych i otrzymanych pożyczek.

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

Ryzyko walutowe

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

Przychody ze sprzedaży w walucie (EUR) wyniosły w okresie sprawozdawczym ok. 2,5 mln EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

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

	31.12.2024 EUR PLN'000	31.12.2024 GBP PLN'000	31.12.2023 EUR PLN'000	31.12.2023 GBP PLN'000
Aktywa finansowe				
Udzielone pożyczki	7 717	-	9 795	-
Należności krótkoterminowe	642	-	1 078	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 033	-	1 489	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	-	-	-
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 131	-	15 444	-
Kredyty i pożyczki	0	-	652	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 355	-	80	-

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

	zmiana -0,1 PLN'000	kurs z 31.12.2024 4,273 PLN/1 EUR PLN'000	Zmiana 0,1 PLN'000
Aktywa finansowe	-939	9 392	939
Udzielone pożyczki	-772	7 717	772
Należności krótkoterminowe	-64	642	64
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	-103	1 033	103
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Zobowiązania finansowe	-1 649	16 486	1 649
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-1 513	15 131	1 513
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-135	1 355	135
Wpływ na wynik Grupy	709		-709

Wzrost kursu waluty EUR o 10% w stosunku do kursu z dnia bilansowego spowodowałby spadek wyników Grupy o ok. 709 tys. zł.



Ryzyko kredytowe

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa zastosowała metodę uproszczoną przy wyliczaniu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie, polegające na wyliczeniu oczekiwanych strat kredytowych przy wykorzystaniu współczynników wyliczonych na podstawie historycznych wskaźników niewykonania zobowiązań przez dłużników, skorygowanych o czynniki specyficzne dla dłużników, w szczególności ich obecną i przewidywaną sytuację finansową.

Na dzień bilansowy saldo oczekiwanych strat kredytowych nie było istotne.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

Ryzyko kapitałowe

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

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

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

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

Ograniczenia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne warunki takiego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z obligacji, umów kredytowych lub pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na zakres i harmonogram realizacji strategii inwestycyjnej, działalność i wyniki Grupy 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 Grupa 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. Grupa 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 Grupa 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, Grupa jako emitent obligacji może zostać wezwana do ich wcześniejszego wykupu. Ryzyko powyższe należy uznać za istotne w szczególności w warunkach toczących się i opisanych powyżej sporów sądowych, a także w związku z wysokimi kosztami ich prowadzenia, co okresowo wpływa na obniżenie dochodów operacyjnych w zakresie nieuwzględnianym we wcześniejszych założeniach finansowych.

20 grudnia 2024 r. Spółka podpisała z obligatariuszami porozumienie, na mocy którego zmianie uległy warunki emisji obligacji, tj. dzień wykupu został przesunięty na 23 grudnia 2027 r., a stałe oprocentowanie zostało ustalone na 12,75% w skali roku. W związku z tym na dzień 31 grudnia 2024 r. zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji zostało zaprezentowane w części długoterminowej.

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych

Ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych zostało opisane w nocie 4.5.

6.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Konflikt zbrojny w Ukrainie

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

Grupa 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, dlatego też działania wojenne na tym terenie nie wpływają bezpośrednio na prezentowane i przyszłe wyniki finansowe Grupy.

Zarząd Grupy 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 Grupy ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność



do inwestowania, w szczególności w Polsce, oraz spadek koniunktury ogólnoświatowej. W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą wstrzymywać się z decyzjami o kolejnych inwestycjach lub podejmować decyzje o wyjściu z inwestycji po cenach niższych od zakładanych w biznesplanach, co może mieć wpływ na wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne od wartości transakcji.

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

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

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

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

6.8. Analiza wpływu zmian klimatycznych na działalność Grupy

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

6.9. Zdarzenia po dacie bilansu

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

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

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

W dniu 28 lutego 2025 roku Zarząd podjął kolejną uchwałę zmieniającą termin, do którego mają zostać zawarte umowy objęcia akcji, określając go na 30 kwietnia 2025 roku.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Częścią porozumienia, jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. W jej ramach Grupa REINO i Grupa RF mają strony będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z Investment oraz Asset Management.

Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces będą dzielone po połowie.

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



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

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

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu

dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym