



PROSPEKT

REINO Capital Spółka Akcyjna

PODSUMOWANIE

REINO CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE. UL. WARYŃSKIEGO 3A, 00-645 WARSZAWA, POLSKA, ZAREJESTROWANA W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO POD NUMEREM 0000251897 („SPÓŁKA”, „EMITENT”).

NINIEJSZY PROSPEKT („PROSPEKT”) ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W ZWIĄZKU Z UBIEGANIEM SIĘ O DOPUSZCZENIE I WPROWADZENIE DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM, PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.(„GPW”):

- 25.808.300 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII E,
- 10.976.000 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII F,
- 3.631.250 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII G,
- 7.500.000 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII H,
- 4.953.082 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII I,
- 25.768.868 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII J,
- 1.250.000 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII K,
- 1.375.000 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII L,
- 4 117 895 AKCJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII M,

(„AKCJE DOPUSZCZANE”) WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA.

NINIEJSZY PROSPEKT SPORZĄDZONY ZOSTAŁ W FORMIE JEDNOLITEGO DOKUMENTU W ROZUMIENIU ART. 6 UST. 3 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 Z DNIA 14 CZERWCA 2017 R. W SPRAWIE PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM ORAZ UCHYLENIA DYREKTYWY 2003/71/WE („ROZPORZĄDZENIE PROSPEKTOWE”) I ART. 21 UST.1 PKT 2) USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 R. O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓLKACH PUBLICZNYCH („USTAWA O OFERCIE PUBLICZNEJ”). PROSPEKT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W RAMACH UPROSZCZONEGO PROSPEKTU ZGODNIE Z ART. 14 ROZPORZĄDZENIA PROSPEKTOWEGO. PROSPEKT ZOSTAŁ PRZYGOTOWANY NA PODSTAWIE ZAŁĄCZNIKA NR 3 ORAZ ZAŁĄCZNIKA NR 12 DO ROZPORZĄDZENIA DELEGOWANEGO KOMISJI (UE) 2019/980 Z DNIA 14 MARCA 2019 R. UZUPEŁNIAJĄCEGO ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 W ODNIESIENIU DO FORMATU, TREŚCI, WERYFIKACJI I ZATWIERDZENIA PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM I UCHYLAJĄCE ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (WE) NR 809/2004 („ROZPORZĄDZENIE UZUPEŁNIAJĄCE”), A TAKŻE W ODNIESIENIU DO WYMOGÓW INFORMACYJNYCH ORAZ ZGODNIE Z INNymi PRZEPISAMI REGULUJĄCYMI RYNEK KAPITAŁOWY NA TERYTORIUM RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI Z USTAWĄ O OFERCIE PUBLICZNEJ.

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO ZATWIERDZIŁA PROSPEKT W DNIO 3 MARCA 2026 R.

TERMIN WAŻNOŚCI PROSPEKTU WYNOŚI 12 MIESIĘCY OD DNIA JEGO ZATWIERDZENIA PRZEZ KOMISJĘ POD WARUNKIEM, ŻE ZOSTAŁ UZUPEŁNIONY JAKIMKOLWIEK SUPLEMENTEM WYMAGANYM NA PODSTAWIE ART. 23 ROZPORZĄDZENIA 2017/1129.

KOMISJA ZATWIERDZA NINIEJSZY PROSPEKT WYŁĄCZNIE JAKO SPEŁNIAJĄCY STANDARDY KOMPLETNOŚCI, ZROZUMIAŁOŚCI I SPÓJNOŚCI, LECZ NIE W ZAKRESIE SPÓJNOŚCI ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM 2024/2809 PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2024/2809 Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2024 R. W SPRAWIE ZMIANY ROZPORZĄDZENIA (UE) 2017/1129, (UE) NR 596/2014 I (UE) NR 600/2014 W CELU ZWIĘKSZENIA ATRAKCYJNOŚCI PUBLICZNYCH RYNKÓW KAPITAŁOWYCH W UNII DLA SPÓŁEK ORAZ UŁATWIENIA MAŁYM I ŚREDNIM PRZEDSIĘBIORSTWOM DOSTĘPU DO KAPITAŁU.

. INWESTORZY POWINNI DOKONAĆ WŁASNEJ OCENY ADEKWATNOŚCI INWESTOWANIA W AKCJE. ZATWIERDZAJĄC PROSPEKT, KOMISJA NIE WERYFIKUJE ANI NIE ZATWIERDZA MODELU BIZNESOWEGO EMITENTA, METOD PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ORAZ SPOSOBU JEJ FINANSOWANIA. W POSTĘPOWANIU W SPRAWIE ZATWIERDZENIA PROSPEKTU OCENIE NIE PODLEGA PRAWDZIWOŚĆ ZAWARTYCH W TYM PROSPEKCIE INFORMACJI ANI POZIOM RYZYKA ZWIĄZANEGO Z PROWADZONĄ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCIĄ, ORAZ RYZYKA INWESTYCYJNEGO ZWIĄZANEGO Z NABYCIEM TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

INWESTOWANIE W PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE PROSPEKTEM ŁĄCZY SIĘ Z WYSOKIM RYZYKIEM WŁAŚCIWYM DLA INSTRUMENTÓW RYNKU KAPITAŁOWEGO O CHARAKTERZE UDZIAŁOWYM ORAZ RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY ORAZ Z OTOCZENIEM, W JAKIM GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ. SZCZEGÓŁOWY OPIS CZYNNIKÓW RYZYKA, KTÓRE NALEŻY ROZWAŻYĆ W ZWIĄZKU Z INWESTOWANIEM W AKCJE SPÓŁKI, ZNAJDUJE SIĘ W ROZDZIALE „CZYNNIKI RYZYKA”.

PROSPEKT ZOSTAŁ SPORZĄDZONY ZGODNIE Z NAJLEPSZĄ WIEDZĄ I PRZY DOŁOŻENIU NALEŻYTEJ STARANNOŚCI, A ZAWARTE W NIM INFORMACJE SĄ ZGODNE ZE STANEM NA DZIEŃ JEGO ZATWIERDZENIA. MOŻLIWE JEST, ŻE OD CHWILI UDOSTĘPNIENIA PROSPEKTU DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI ZAJDĄ ZMIANY DOTYCZĄCE SYTUACJI EMITENTA. W TAKIEJ SYTUACJI INFORMACJE O WSZELKICH ZDARZENIACH LUB OKOLICZNOŚCIACH, KTÓRE MOGŁYBY W SPOSÓB ZNACZĄCY WPLYNAĆ NA OCENĘ AKCJI, ZOSTANĄ PODANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI W FORMIE SUPLEMENTU LUB SUPLEMENTÓW DO NINIEJSZEGO PROSPEKTU. OBOWIĄZEK UZUPEŁNIENIA PROSPEKTU W PRZYPADKU NOWYCH ZNACZĄCYCH CZYNNIKÓW, ISTOTNYCH BŁĘDÓW LUB ISTOTNYCH NIEDOKŁADNOŚCI NIE MA ZASTOSOWANIA GDY PROSPEKT STRACI WAŻNOŚĆ.

PROSPEKT ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE PROSPEKTU LUB AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.

Pełna treść prospektu została opublikowana na stronie internetowej Emitenta.

PODSUMOWANIE

Podsumowanie zostało sporządzone w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z art. 7 Rozporządzenia Prospektowego oraz z odpowiednimi aktami delegowanymi do tego rozporządzenia.

Podsumowanie składa się z czterech wymaganych grup informacji określanych jako „Sekcje”. Sekcje zostały oznaczone numerami od 1 do 4.

Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie Sekcje oraz Podsekcje, których uwzględnienie w podsumowaniu jest obowiązkowe dla tego typu papierów wartościowych oraz Emitenta. Ponieważ niektóre Podsekcje nie muszą być uwzględnione w przypadku Spółki, możliwe są luki w numeracji kolejności poszczególnych Sekcji.

1. Wprowadzenie

Ostrzeżenia

Podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do niniejszego prospektu („**Prospekt**”). Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe objęte Prospektem powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu oraz ewentualnych suplementów i komunikatów aktualizujących do Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część inwestowanego kapitału. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym w jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w papiery wartościowe, których dotyczy Prospekt.

Zatwierdzenie Prospektu

Prospekt został zatwierdzony w dniu 3 marca 2026 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”, „**Data Prospektu**”).

Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt

Komisja Nadzoru Finansowego („**KNF**”) z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa, Polska; Centrala KNF, numer telefonu: (+48) 22 262 50 00; Infolinia KNF, numer telefonu: (+48) 22 262 58 00; numer faks: (+48) 22 262 51 11; adres strony internetowej: www.knf.gov.pl; adres e-mail: knf@knf.gov.pl.

Nazwa papierów wartościowych

Prospekt został sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”) następujących papierów wartościowych:

- a) 25.808.300 (dwadzieścia pięć milionów osiemset osiem tysięcy trzysta) akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki REINO Capital Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Spółka**”, „**Emitent**”), o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) pod kodem ISIN PLWDM0000060;
- b) 10.976.000 (dziesięć milionów dziewięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060;
- c) 3.631.250 (trzy miliony sześćset trzydzieści jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060;
- d) 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000078;
- e) 4.953.082 (cztery miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące osiemdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii I Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000078;
- f) 25.768.868 (dwadzieścia pięć milionów siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii J Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000078;

- g) 1.250.000 (jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000086;
- h) 1.375.000 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000086;
- i) 4.117.895 (cztery miliony sto siedemnaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć) akcji zwykłych na okaziciela serii M Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000086,

(„Akcje Dopuszczane”).

Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta

Emitentem Akcji Dopuszczanych jest spółka REINO Capital S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, Polska; numer telefonu: (+48) 22 273 97 50; adres strony internetowej: <https://reinocapital.pl/>; adres e-mail: office@reinocapital.pl; numer KRS: 0000251987; kod LEI: 259400KX7WRD7O7P8637.

2. Kluczowe informacje dotyczące Emitenta

2.1. Kto jest Emitentem papierów wartościowych?

Podstawowe dane dotyczące Emitenta

Emitent jest spółką akcyjną utworzoną i prowadzącą działalność zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Warszawie, ul. Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, Polska. Spółka zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000251987. Kapitał zakładowy Spółki w wysokości 69 954 316,00 zł został wpłacony w całości. Emitent posiada kod LEI: 259400KX7WRD7O7P8637. Krajem założenia Emitenta jest Rzeczpospolita Polska.

Działalność podstawowa

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

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

- i) 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. rozwój biznesu, compliance, finanse i rachunkowość, administracja, zasoby ludzkie);
- ii) REINO Partners oraz wspólne przedsięwzięcie REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management);
- iii) YATRE oraz PZN – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management), zaś dodatkowym przedmiotem działalności PZN jest sporządzanie raportów i ekspertyz dla potrzeb bankowości hipotecznej.

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 rozszerzenie zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz skokowy wzrost aktywów w zarządzaniu/obsłudze i wyników finansowych Grupy. 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 wartości, 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.

Główni akcjonariusze

Na Datę Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Walne Zgromadzenie”, „WZ”) („Główni akcjonariusze”) są: (i) Radosław Świątkowski, który posiada łącznie 17.419.282 akcji stanowiących 19,92% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających łącznie do 17.419.282 głosów, co stanowi 19,92% wszystkich głosów na WZ, (ii) Dorota Latkowska-Diniejko, która posiada łącznie 17.413.682 akcji stanowiących 19,91% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających łącznie do 17.413.682 głosów, co stanowi 19,91% wszystkich

głosów na WZ (iii) Justyna Tinc, która posiada łącznie 6.492.248 akcji stanowiących 7,42% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających łącznie do 6.492.248 głosów, co stanowi 7,42 % wszystkich głosów na WZ, iv) Andrzej Kurasik, który posiada łącznie 5.600.000 akcji stanowiących 6,40% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających łącznie do 5.600.000 głosów, co stanowi 6,40% wszystkich głosów na WZ, v) Rafał Prądyński, który posiada łącznie 5.129.728 akcji stanowiących 5,87% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających łącznie do 5.129.728 głosów, co stanowi 5,87% wszystkich głosów na WZ.

Akcjonariusze nie są związani żadnymi porozumieniami dotyczącymi wykonywania praw głosu, wspólnego nabywania akcji lub prowadzenia trwałej polityki wobec Emitenta.

Na Datę Prospektu udział pozostałych (innych niż Główni akcjonariusze) akcjonariuszy w kapitale zakładowym Spółki wynosi 40,47%, a ich udział w ogólnej liczbie głosów na WZ wynosi 40,47%.

Na Datę Prospektu nie istnieje podmiot bezpośrednio kontrolujący Spółkę oraz bezpośrednio dominujący nad Spółką.

Dyrektorzy zarządzający

W skład Zarządu wchodzi (i) Radosław Świątkowski jako Prezes Zarządu.

Biegły rewident

B-Think Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (ul. Świętego Michała 43, 61-119 Poznań, Polska), wpisana na listę firm audytorskich pod numerem ewidencyjnym 4063, przeprowadziła badanie jednostkowe i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024.

W imieniu B-Think Sp. z o.o. badanie ww. rocznych sprawozdań finansowych Spółki przeprowadziła Ewelina Radziszewska (nr wpisu na listę biegłych rewidentów: 13546).

2.2. Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

Kluczowe informacje finansowe dla Emitenta stanowią skonsolidowane dane finansowe, które w całości prezentują kierunki rozwoju Grupy. Poniżej przedstawiono najważniejsze informacje finansowe dotyczące Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2024 r., 31 grudnia 2023 r., 31 grudnia 2022 r. (dane zbadane):

Dane badane	1.01 - 31.12.2024	1.01 - 31.12.2023	1.01 - 31.12.2022
	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN
Przychody netto ze sprzedaży	35 009	27 565	14 175
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	208	1 854	847
Zysk (strata) brutto	-10 432	456	-880
Podatek dochodowy	460	158	-59
Zysk (strata) netto	-10 892	298	-821
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-10 892	298	-821
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 483	2 420	2 001
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-124	-211	-23 461
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 980	-2 959	-2 385
Przepływy pieniężne netto razem	379	-749	-23 844
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,1329	0,0037	-0,0102
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	30 902	53 705	52 349
Wartość firmy	0	6 915	6 915
Zobowiązania długoterminowe	18 127	3 876	17 484
Zobowiązania krótkoterminowe	6 804	20 448	3 126
Kapitał własny	15 921	39 417	39 643
Kapitał podstawowy	65 560	64 560	64 560

Do daty Prospektu zaistniały okoliczności, które powodowały konieczność sporządzenia informacji finansowych proforma: Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów pro forma za okres od 1 stycznia do 30 września 2025:

	GK REINO Capital 01.01.2025-30.09.2025	PZN 01.01.2025- 20.05.2025	Korekta MSSF 16	Wyłączenie transakcji	Pro forma GK REINO Capital 01.01.2025- 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	43 681 799	17 025 177	-	- 236 236	60 470 740
Pozostałe przychody operacyjne	376 411	192 179	-	-	568 590
Amortyzacja	1 421 755	85 668	398 836	-	1 906 259
Zużycie materiałów i energii	2 844 370	1 543 951	-	-	4 388 321
Usługi obce	25 190 092	9 820 164	- 462 240	- 236 236	34 311 780
Podatki i opłaty	127 465	71 658	-	-	199 123
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	12 177 339	5 101 128	-	-	17 278 467
Pozostałe koszty	853 802	217 246	-	-	1 071 047
Zysk z działalności operacyjnej	1 443 388	377 542	63 404	-	1 884 334
Przychody finansowe	305 775	94	-	-	305 869
Koszty finansowe	1 832 730	88 781	124 532	-	2 046 044
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	150 297	-	-	-	150 297
Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	66 730	288 855	- 61 128	-	294 456
Podatek dochodowy	- 9 673	-	- 11 614	-	- 21 288
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	76 403	288 855	- 49 514	-	315 744
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	76 403	288 855	- 49 514	-	315 744

2.3. Jakie są kluczowe ryzyka charakterystyczne dla Emitenta?

Ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej – część Akcji Dopuszczanych, tj. Akcje serii E, F, J oraz M zostały objęte w zamian za aporty w postaci udziałów lub udziałów w spółkach zależnych, co wiązało się z określeniem wartości godziwej aportów przez niezależnego biegłego rewidenta. Istotną pozycją bilansu Emitenta w ujęciu jednostkowym jest wartość udziałów, zaś w ujęciu skonsolidowanym wartość firmy. W przypadku, gdy rozwój i wyniki spółek, których udziały lub akcje były przedmiotem aportu, nie będą zgodne z założeniami wycen, istnieje ryzyko docelowego obniżenia wartości udziałów wynikającej z aktualnej wartości godziwej aportów, co może w sposób istotny obniżyć kapitały Spółki w ujęciu jednostkowym. Prawdopodobieństwo wystąpienia czynnika ryzyka – wysokie. Istotność zaistniałego ryzyka – wysoka.

Ryzyko utraty płynności – Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Prawdopodobieństwo wystąpienia czynnika ryzyka – wysokie. Istotność zaistniałego ryzyka – wysoka.

Ryzyko negatywnego wpływu kryzysu w Ukrainie na rynek nieruchomości, a w konsekwencji na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy - wybuch wojny w Ukrainie skutkowało wzrostem inflacji i stóp procentowych na świecie, w tym strefie euro, które jest podstawową walutą rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Powyższe czynniki wpłynęły na zamrożenie rynku nieruchomości, przejawiające się w braku lub istotnym spadku transakcji na rynku. Ze względu na te czynniki, a także położenie geograficzne Polski w sąsiedztwie konfliktu zbrojnego odnotowano większą ostrożność inwestorów i powstrzymywanie się od transakcji na rynku nieruchomości w Polsce. Powyższe wpłynęło na opóźnienie w realizacji planów Grupy. Konflikt może mieć dalszy negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania, w szczególności w Polsce. W związku z powyższym, 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 zależne od wartości transakcji. Prawdopodobieństwo wystąpienia czynnika ryzyka – wysokie. Istotność zaistniałego ryzyka – średnia.

Ryzyko związane z porozumieniem z Grupą RF CorVal – porozumieniem z dnia 5 maja 2025 roku Emitent zakończył trwający od 2020 r. konflikt z Grupą RF CorVal ustalając zarówno warunki ugody, jak i przyszłej współpracy stron. W ramach ugody Emitent zobowiązał się do zapłaty ceny z tytułu odkupienia udziałów we wspólnej spółce celowej. Na podstawie umowy o wspólnym przedsięwzięciu RF CorVal będzie świadczył usługi związane z pełnieniem roli pierwszego/kluczowego inwestora w projektach związanych z inwestowaniem w aktywa nieruchomościowe oraz pozyskiwaniem dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć, za które otrzyma wynagrodzenie niezależne od ostatecznych efektów potencjalnych wspólnych inwestycji i ich efektów. Istnieje ryzyko, że Emitent będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia dla RF CorVal, nie osiągając oczekiwanych efektów biznesowych i finansowych ze wspólnych przedsięwzięć. Prawdopodobieństwo wystąpienia czynnika ryzyka – średnie. Istotność zaistniałego ryzyka – wysokie.

Ryzyko niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Emitenta- strategia Emitenta zakłada konsekwentny wzrost skali działalności w długim okresie, zarówno poprzez kolejne skokowe wzrosty wartości aktywów zarządzanych, jak i stałe poszerzanie zakresu świadczonych usług, w sposób umożliwiający konsolidację opłat za usługi zarządzania (investment management, asset management, facility management, development management), nie tylko na rynku nieruchomości komercyjnych, oraz maksymalizujący przychodowość ze współpracy z partnerami biznesowymi. Powyższa strategia nie mogła zostać zrealizowana w pełni w obszarze asset management w okresie ostatnich trzech lat, z uwagi na wpływ czynników makroekonomicznych wywołanych m.in. konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Do tych czynników należy w szczególności wysokość stóp procentowych i inflacja, które powodują zamrożenie rynku nieruchomości, przejawiające się w braku lub istotnym spadku liczby transakcji na rynku. Emitent konsekwentnie podejmuje jednak działania zmierzające do realizacji strategii w pozostałych obszarach, m.in. poprzez wejście na rynek facility management i prowadzone akwizycje. Prawdopodobieństwo wystąpienia czynnika ryzyka – średnie. Istotność zaistniałego ryzyka – średnie.

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego - działalność Grupy Kapitałowej może być finansowana z wykorzystaniem kapitału obcego, w szczególności w formie kredytu bankowego, pożyczek, obligacji i rozwiązań typu mezzanine finance. Aktualnie Emitent korzysta z obligacji korporacyjnych, zaś jego spółka zależna PZN sp. z o.o. z linii kredytowej. Dotychczas Emitent i jego spółka zależna terminowo realizowały swoje zobowiązania wynikające z obligacji. Istnieje jednak ryzyko związane z opóźnieniem lub ograniczeniem w możliwości uzyskania finansowania zewnętrznego dla Grupy Emitenta lub też z jego obsługą w przyszłości. Prawdopodobieństwo wystąpienia czynnika ryzyka – średnie. Istotność zaistniałego ryzyka – średnie.

3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych.

3.1. Jakie są główne cechy papierów wartościowych?

Informacje dotyczące papierów wartościowych dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym

Na podstawie Prospektu Spółka ubiega się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW 85.380.395 (osiemdziesiąt pięć milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć) istniejących akcji zwykłych na okaziciela serii E – M Emitenta, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy) każda akcja, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060 (Akcje serii E- G), PLWDM0000078 (Akcje serii H- J), PLWDM0000086 (Akcje serii K-M).

Prawa związane z papierami wartościowymi

Prawa i obowiązki związane z akcjami Spółki określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz statut Spółki („Statut”).

Do najważniejszych praw należy zaliczyć następujące:

- (i) prawo do rozporządzania akcjami,
- (ii) prawo do udziału w zysku wykazanym w rocznym, zbadanym przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym, który zostanie przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia do wypłaty na rzecz akcjonariuszy,
- (iii) prawo objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru),
- (iv) w przypadku likwidacji Spółki każda akcja uprawnia do proporcjonalnego uczestnictwa w podziale majątku pozostałego po uregulowaniu zobowiązań Spółki,
- (v) prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach,
- (vi) akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce przysługuje prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia,
- (vii) akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia,
- (viii) akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,

(ix) akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,

(x) każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,

(xi) Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, podczas obrad Walnego Zgromadzenia, na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia,

(xii) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami,

(xiii) akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia,

(xiv) na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw.

Uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności

W strukturze kapitału Emitenta nie występują papiery wartościowe uprzywilejowane w przypadku jego niewypłacalności.

Ograniczenia swobodnej zbywalności

Ustawowe ograniczenia zbywalności akcji Spółki

Powszechnie obowiązujące przepisy prawa przewidują, między innymi, następujące ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności akcji:

(i) obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,

(ii) zakaz nabywania lub zbywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych z wykorzystaniem informacji poufnych,

(iii) zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego.

Ponadto, ograniczenia w zbywalności akcji wynikają z przepisów ustanawiających kontrolę sprawowaną przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów m.in. w zakresie niektórych inwestycji skutkujących nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa lub nabyciem dominacji nad spółkami publicznymi przez podmioty zagraniczne, a także koncentracji przedsiębiorców.

Ograniczenia statutowe w rozporządzaniu akcjami Spółki

Nie istnieją statutowe ograniczenia w rozporządzaniu akcjami Spółki.

Ograniczenia umowne w rozporządzaniu akcjami Spółki

W odniesieniu do akcji Emitenta istnieją następujące umowne ograniczenia dotyczące rozporządzenia:

(i) akcjonariusz Radosław Świątkowski zobowiązał się wobec Emitenta na podstawie umowy z dnia 18.12.2025 r. do niezbywania ani dysponowania 11 621 750 akcjami serii E objętymi w dniu 30 listopada 2018 oraz 5 790 982 akcjami serii J Emitenta objętymi w dniu 10 grudnia 2021 roku,

(ii) akcjonariusz Dorota Latkowska-Diniejko zobowiązała się wobec Emitenta na podstawie umowy z dnia 10.01.2026 r. do niezbywania ani dysponowania 11 621 750 akcjami serii E objętymi w dniu 30 listopada 2018 oraz 5 790 982 akcjami serii J Emitenta objętymi w dniu 10 grudnia 2021 roku,

(iii) akcjonariusz Justyna Tinc zobowiązała się wobec Emitenta na podstawie umowy z dnia 29.12.2025 r. do niezbywania ani dysponowania 2 564 800 akcjami serii E objętymi w dniu 30 listopada 2018 oraz 3 927 448 akcjami serii J Emitenta objętymi w dniu 9 grudnia 2021 roku,

- w zamian za udziały w spółce REINO Partners sp. z o.o.

Zobowiązania obowiązują do wcześniejszego z terminów: trzy lata, licząc od dnia pierwszego dnia notowania akcji serii E i J na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub cztery lata od dnia zawarcia Umowy. Wygaśnięcie zobowiązania przed upływem terminu przewidziane zostało w przypadku: zwolnienia akcjonariusza z zobowiązania na jego wniosek lub zaprzestania notowania akcji serii E i J na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

(iv) akcjonariusz Rafał Prądyński zobowiązał się do niezbywania 5.129.728 akcji serii J Emitenta,

(v) akcjonariusz Maciej Komorowski zobowiązał się do niezbywania 2.564.864 akcji serii J Emitenta,

(vi) akcjonariusz Paweł Żuczek zobowiązał się do niezbywania 1.282.432 akcji serii J Emitenta,

(vii) akcjonariusz Tomasz Buczak zobowiązał się do niezbywania 1.282.432 akcji serii J Emitenta,

- objętych 9 grudnia 2021 roku w zamian za udziały w spółce REINO Partners, na podstawie dwóch umów – pierwszej zawartej dnia 09.12.2021 r. oraz drugiej z dnia 18.12.2025 r.

Pierwsze z zobowiązań akcjonariuszy wskazanych w pkt. iv- vii obowiązuje do dnia 19 lipca 2026 roku i stanowi zabezpieczenie roszczeń akcjonariuszy uprawnionych: Radosława Świątkowskiego, Doroty Latkowskiej-Diniejko i Justyny Tinc o żądanie sprzedaży na ich rzecz akcji serii J posiadanych przez zobowiązanych akcjonariuszy w określonych w umowie przypadkach zaprzestania świadczenia pracy lub usług przez zobowiązanych akcjonariuszy w okresie objętym tym zobowiązaniem.

Drugie z zobowiązań obowiązuje do wcześniejszego z terminów: trzy lata, licząc od dnia pierwszego dnia notowania akcji serii E J na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub cztery lata od dnia zawarcia Umowy. Wygaśnięcie zobowiązania przed upływem terminu przewidziane zostało w przypadku: zwolnienia akcjonariusza z zobowiązania na jego wniosek lub zaprzestania notowania akcji serii E i J na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

(viii) akcjonariusz Andrzej Zalega zobowiązał się wobec Emitenta na podstawie umowy z dnia 20.05.2025 r. do niezbywania ani dysponowania 2.720.800 akcjami serii M Emitenta objętymi w dniu 20 maja 2025 roku w zamian za udziały w spółce PZN

Zobowiązanie obowiązuje do wcześniejszego z terminów: trzy lata, licząc od dnia pierwszego dnia notowania akcji serii M na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub cztery lata od dnia zawarcia umowy.

Umowa przewiduje możliwość wcześniejszego wygaśnięcia ww. zobowiązania i zastrzega zobowiązanie odsprzedaży akcji na rzecz Głównych Akcjonariuszy.

Polityka dywidendowa

Spółka nie posiada polityki dywidendowej. Na Datę Prospektu Zarząd Spółki nie może określić roku, w którym zarekomenduje wypłatę dywidendy Walnemu Zgromadzeniu, gdyż możliwość jej wypłaty uzależniona będzie m.in. od posiadania zdolności dywidendowej przez Spółkę, a także od przyszłej sytuacji finansowej i płynnościowej Spółki oraz jej potrzeb kapitałowych.

3.2. Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?

Na Datę Prospektu Akcje Dopuszczane zostały zarejestrowane w KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060 (Akcje serii E- G), PLWDM0000078 (Akcje serii H-J) oraz PLWDM0000086 (Akcje serii K-M) i nie są przedmiotem notowań na żadnym rynku regulowanym lub rynkach równoważnych ani w alternatywnym systemie obrotu.

Po zatwierdzeniu Prospektu Akcje Dopuszczane będą przedmiotem ubiegania się o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW. W dniu wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na ww. rynku regulowanym nastąpi ich asymilacja z pozostałymi akcjami Spółki dopuszczonymi na tym rynku i zarejestrowanymi w KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000029.

3.3. Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?

Ryzyko związane z przyszłym kursem papierów wartościowych oraz płynnością obrotu - inwestor nabywając Akcje powinien brać pod uwagę możliwość zwiększonej podaży akcji Emitenta po ich dopuszczeniu, biorąc pod uwagę, że około 35,5 % akcji Emitenta zostanie wprowadzonych do obrotu bez ograniczeń w zakresie rozporządzalności tymi papierami wartościowymi, co może mieć wpływ na kształtowanie się kursu akcji. Ponadto, inwestowanie w akcje na rynku kapitałowym wiąże się z ryzykiem wynikającym z nieprzewidywalności zmian ich kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz ich płynnością, choć wprowadzenie do obrotu akcji Emitenta objętych wnioskiem powinno przyczynić się do znacznej poprawy płynności akcji. Emitent ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, zaś istotność zaistnienia tego ryzyka jako średnią.

4. Kluczowe informacje na temat dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.

1. Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?

Na Datę Prospektu Spółce nie jest znany najwcześniejszy możliwy termin dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym. Emitent zakłada, że dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym oraz ich asymilacja z pozostałymi akcjami Spółki notowanymi na tym rynku nastąpi w I kwartale 2026 r.

2. Dlaczego sporządzany jest Prospekt?

Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się przez Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW Akcji Dopuszczanych.

Emitent nie identyfikuje żadnych konfliktów interesów dotyczących dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Dopuszczanych.

