



# Raport roczny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy  
Kapitałowej



Za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.



## Spis treści

<b>Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej .....</b>	<b>3</b>
<b>Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>4</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital S.A. za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r. ....</b>	<b>5</b>
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku .....	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
<b>1. Informacje ogólne .....</b>	<b>9</b>
1.1. Informacje o jednostce dominującej .....	9
1.2. Skład organów Spółki.....	9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze.....	10
1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej.....	11
1.5. Podmioty powiązane.....	12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności.....	13
<b>2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....</b>	<b>13</b>
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 .....	19
2.8. Połączenia jednostek.....	20
2.9. Korekta danych porównawczych.....	23
<b>3. Przyjęte zasady rachunkowości .....</b>	<b>23</b>
3.1. Wartość firmy.....	23
3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne .....	23
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe .....	23
3.4. Leasing.....	25
3.5. Inwestycje w nieruchomości .....	25
3.6. Inwestycje kapitałowe.....	26
3.7. Instrumenty finansowe .....	27
3.8. Kapitał własny.....	29
3.9. Zobowiązania finansowe.....	30
3.10. Przychody i koszty.....	33
3.11. Transakcje i salda .....	33



3.12. Zarządzanie kapitałem .....	35
3.13. Zysk przypadający na jedną akcję .....	35
3.14. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	36
<b>4. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej .....</b>	<b>36</b>
4.1. Wartość firmy .....	36
4.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne .....	37
4.3. Rzeczowe aktywa trwałe .....	38
4.4. Prawo do użytkowania aktywów .....	38
4.5. Inwestycje w nieruchomości .....	39
4.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia .....	40
4.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki .....	40
4.8. Inne aktywa .....	42
4.9. Zapasy .....	42
4.10. Należności krótkoterminowe i długoterminowe .....	43
4.11. Inwestycje krótkoterminowe .....	43
4.12. Środki pieniężne .....	43
4.13. Kapitał własny .....	44
4.14. Rezerwy na zobowiązania .....	45
4.15. Zobowiązania finansowe .....	45
4.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	47
4.17. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe .....	47
4.18. Rozliczenia międzyokresowe .....	47
<b>5. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku .....</b>	<b>48</b>
5.1. Przychody z umów z klientami .....	48
5.2. Segmenty operacyjne .....	49
5.3. Działalność zaniechana .....	51
5.4. Wynagrodzenia i świadczenia pracownicze .....	51
5.5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	52
5.6. Przychody i koszty finansowe .....	52
5.7. Podatek dochodowy .....	53
<b>6. Pozostałe noty objaśniające .....</b>	<b>54</b>
6.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych .....	54
6.2. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	54
6.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy .....	55
6.4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	55
6.5. Zobowiązania warunkowe .....	55
6.6. Sprawy sądowe .....	56
6.7. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy .....	58
6.8. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności .....	64
6.9. Analiza wpływu zmian klimatycznych na działalność Grupy .....	65
6.10. Zdarzenia po dacie bilansu .....	65



## 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 2025 r. poz. 755 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

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

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2026 r.

Zarząd

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu



## Wybrane dane finansowe

### Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	75 009	35 009	17 703	8 134
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 099	208	967	48
Zysk (strata) brutto	2 159	-10 432	509	-2 424
Podatek dochodowy	636	460	150	107
Zysk (strata) netto	1 522	-10 892	359	-2 531
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	1 522	-10 892	359	-2 531
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 662	2 483	1 336	577
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 564	-124	-841	-29
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 078	-1 980	-727	-460
Przepływy pieniężne netto razem	-980	379	-231	88
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0179	-0,1348	0,0042	-0,0313
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Aktywa trwałe	44 647	30 902	10 563	7 232
Wartość firmy	8 818	0	2 086	0
Zobowiązania długoterminowe	14 287	2 996	3 380	701
Zobowiązania krótkoterminowe	26 410	21 935	6 248	5 133
Kapitał własny	25 613	15 921	6 060	3 726
Kapitał podstawowy	69 954	65 560	16 551	15 343
Liczba akcji w szt.	87 442 895	81 950 000	87 442 895	81 950 000
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	0,29	0,19	0,07	0,05
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.01.2025 - 31.12.2025</b>	<b>1.01.2024 - 31.12.2024</b>	<b>1.01.2025 - 31.12.2025</b>	<b>1.01.2024 - 31.12.2024</b>
	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. PLN</b>	<b>tys. EUR</b>	<b>tys. EUR</b>
Zysk (strata) netto	1 522	-10 892	359	-2 531
Liczba akcji*	85 065 149	80 799 315	85 065 149	80 799 315
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0179	-0,1348	0,0042	-0,0313

\* średnia ważona liczby akcji zwykłych występujących w ciągu okresu sprawozdawczego

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	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Kurs średni w okresie	4,2372	4,3042
Kurs średni na dzień	4,2267	4,2730



## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital S.A. za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.

### Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>5.1, 5.2, 5.3</b>	<b>75 009 457</b>	<b>35 009 146</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5.5</b>	<b>679 384</b>	<b>337 827</b>
Amortyzacja		2 121 242	1 247 595
Zużycie materiałów i energii		5 405 621	1 534 054
Usługi obce		43 610 085	21 954 598
Podatki i opłaty		190 552	59 365
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	5.4	18 920 623	9 201 397
Pozostałe koszty	5.5	1 342 094	1 141 829
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>4 098 624</b>	<b>208 135</b>
Przychody finansowe	5.6	635 805	696 515
Koszty finansowe	5.6	2 671 680	4 428 074
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności		96 033	6 012
Odpis wartości firmy		0	6 914 666
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>2 158 782</b>	<b>-10 432 078</b>
Podatek dochodowy	5.7	636 409	460 249
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 522 373</b>	<b>-10 892 327</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>1 522 373</b>	<b>-10 892 327</b>
<b>Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 522 373</b>	<b>-10 892 327</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>			
<b>Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		<b>0,02</b>	<b>-0,13</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		<b>0,02</b>	<b>-0,13</b>

### Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 522 373</b>	<b>-10 892 327</b>
Inne całkowite dochody netto	-519 544	-14 703 400
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-519 544	-14 703 400
<b>Suma dochodów całkowitych za okres</b>	<b>1 002 829</b>	<b>-25 595 727</b>
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	1 002 829	-25 595 727



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.12.2025	31.12.2024 Dane przekształcone
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>44 646 592</b>	<b>30 901 574</b>
Wartość firmy	4.1	8 817 770	0
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	4.2	602 191	0
Rzeczowe aktywa trwałe	4.3	281 525	153 627
Prawo do użytkowania aktywów	4.4	5 754 083	4 006 901
Należności długoterminowe	4.10	996 499	384 805
Inwestycje w nieruchomości	4.5	1 331 000	0
Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	4.6	2 756 926	2 660 894
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	4.7	23 391 372	22 952 263
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	5.7	645 280	547 495
Inne aktywa trwałe	4.8	69 946	195 589
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>21 663 702</b>	<b>9 950 689</b>
Zapasy	4.9	128 310	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4.10	17 717 572	5 725 577
Inwestycje krótkoterminowe	4.11	75 745	75 745
Środki pieniężne	4.12	2 432 367	3 414 274
Inne aktywa obrotowe	4.8	1 309 708	735 093
<b>Aktywa Razem</b>		<b>66 310 294</b>	<b>40 852 263</b>
<b>Kapitał własny</b>	4.13	<b>25 612 576</b>	<b>15 921 114</b>
<b>Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej</b>		<b>25 612 576</b>	<b>15 921 114</b>
Kapitał podstawowy		69 954 316	65 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		49 679 731	45 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		-15 746 819	-15 127 275
Zyski zatrzymane		-78 274 652	-79 797 026
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>40 697 718</b>	<b>24 931 149</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>14 287 398</b>	<b>2 995 834</b>
Rezerwy długoterminowe	4.14	149 543	0
Długoterminowe zobowiązania finansowe	4.15	9 696 505	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.16	760 396	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	4.4	3 680 954	2 995 834
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>26 410 320</b>	<b>21 935 315</b>
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	598 626	0
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	4.15	6 960 866	15 131 472
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.16	13 194 202	4 303 284
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.17	2 885 206	1 180 366
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	4.4	2 601 350	1 181 053
Rozliczenia międzyokresowe	4.18	170 070	139 140
<b>Pasywa Razem</b>		<b>66 310 294</b>	<b>40 852 263</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitał zapasowy (agio)	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
<b>Stan na dzień 1.01.2025</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-15 127 275</b>	<b>45 285 415</b>	<b>-79 797 026</b>	<b>15 921 114</b>	<b>0</b>	<b>15 921 114</b>
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	1 522 373	1 522 373	0	1 522 373
Inne całkowite dochody	0	-519 544	0	0	-519 544	0	-519 544
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>-519 544</b>	<b>0</b>	<b>1 522 373</b>	<b>1 002 829</b>	<b>0</b>	<b>1 002 829</b>
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	-100 000	0	0	-100 000	0	-100 000
<b>Zmiana kapitałów własnych w okresie</b>	<b>4 394 316</b>	<b>-619 544</b>	<b>4 394 316</b>	<b>1 522 373</b>	<b>9 691 461</b>	<b>0</b>	<b>9 691 461</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2025</b>	<b>69 954 316</b>	<b>-15 746 819</b>	<b>49 679 731</b>	<b>-78 274 652</b>	<b>25 612 576</b>	<b>0</b>	<b>25 612 576</b>
<b>Stan na dzień 1.01.2024</b>	<b>64 560 000</b>	<b>-523 875</b>	<b>44 285 415</b>	<b>-68 904 699</b>	<b>39 416 841</b>	<b>0</b>	<b>39 416 841</b>
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-10 892 327	-10 892 327	0	-10 892 327
Inne całkowite dochody	0	-14 703 400	0	0	-14 703 400	0	-14 703 400
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>-14 703 400</b>	<b>0</b>	<b>-10 892 327</b>	<b>-25 595 727</b>	<b>0</b>	<b>-25 595 727</b>
Podwyższenie kapitału	1 000 000	100 000	1 000 000	0	2 100 000	0	2 100 000
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zmiana kapitałów własnych w okresie</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-14 603 400</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-10 892 327</b>	<b>-23 495 727</b>	<b>0</b>	<b>-23 495 727</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2024</b>	<b>65 560 000</b>	<b>-15 127 275</b>	<b>45 285 415</b>	<b>-79 797 026</b>	<b>15 921 114</b>	<b>0</b>	<b>15 921 114</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 522 373</b>	<b>-10 892 327</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>4 027 722</b>	<b>13 704 020</b>
Amortyzacja	2 121 242	1 247 595
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-53 268	-94 285
Odsetki i udziały w zyskach	1 957 369	1 588 538
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	-96 032	-6 012
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	-22 926	0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	-173 000	0
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	0	9 109 192
Zmiana stanu należności	-6 613 579	-691 661
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	6 149 233	3 129 399
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	531 554	-578 746
Zmiana stanu rezerw	227 129	0
Inne korekty	0	0
<b>Środki pieniężne z działalności</b>	<b>5 550 095</b>	<b>2 811 693</b>
Podatek dochodowy	-111 652	328 364
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>5 661 747</b>	<b>2 483 329</b>
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	35 623	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Spłata pożyczek udzielonych	0	80 307
Otrzymane dywidendy	0	72 822
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	414 456	139 300
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych - PZN i MHM	2 864 966	0
Udzielenie pożyczek	807 681	80 000
Aktywa finansowe we wspólnych przedsięwzięciach	0	0
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne	487 862	-58 110
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-3 563 618</b>	<b>-124 281</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	2 100 000	2 000 000
Kredyty i pożyczki	0	0
Inne wpływy finansowe	594 725	0
Spłaty kredytów i pożyczek	760 813	856 451
Wykup dłużnych papierów wartościowych	631 410	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 944 385	1 055 878
Odsetki	2 436 578	2 067 608
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-3 078 461</b>	<b>-1 979 937</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-980 332</b>	<b>379 111</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-981 907</b>	<b>376 667</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1 575	-2 444
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 414 274</b>	<b>3 037 607</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 432 367</b>	<b>3 414 274</b>



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

Spółka REINO Capital S.A. 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 S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu za 2025 rok wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

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

##### Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz publikacji raportu za 2025 rok wchodził:

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

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

W 2025 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 2025 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 69 954 316,00 zł. i dzieli się na 87 442 895 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;
- l) 1 375 000 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- m) 4 117 895 akcji zwykłych na okaziciela serii M, 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 87 442 895 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 2025 r.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radosław Świątkowski	17 419 282	19,92%
Dorota Latkowska-Diniejko	17 413 682	19,91%
Justyna Tinc	6 492 248	7,42%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,40%
Rafał Prądzyński	5 129 728	5,87%
<b>Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%</b>	<b>52 054 940</b>	<b>59,53%</b>
Pozostali	35 387 955	40,47%
<b>Łącznie</b>	<b>87 442 895</b>	<b>100,00%</b>



### Zmiany w strukturze akcjonariatu

W okresie od dnia przekazania raportu okresowego za trzeci kwartał 2025 r. do dnia przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025 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 28 kwietnia 2026 r. w stosunku do wskazanego powyżej, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r., nie uległ zmianie.

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie 1 stycznia 2025 r. – 31 grudnia 2025 r. zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu z działalności Zarządu w części *Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej*.

## 1.4. 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** – spółka operacyjna, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management), przy czym za działalność w tym obszarze na rynku logistycznym odpowiada REINO IO Logistics będące wspólnym przedsięwzięciem REINO Capital oraz partnera strategicznego;
- **YATRE** oraz **PZN** – spółki operacyjne, których 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 wynosi obecnie 565 mln euro.

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

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia 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, 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 S.A.	podmiot dominujący	
REINO Partners 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%
PZN Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
MH Management s.a r.l.	spółka zależna	100%

Wspólne przedsięwzięcia objęte konsolidacją metodą praw własności:

Nazwa podmiotu	Rodzaj powiązania	Udział w kapitale
REINO IO Co Invest LLP	wspólne przedsięwzięcie	REINO Co-Invest Sp. z o.o. - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o. o.	wspólne przedsięwzięcie*	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%

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

W raportowanym okresie skład Grupy ulegał następującym zmianom:

- nabycie przez REINO Capital S.A. 5 112 udziałów spółki PZN Sp. z o.o., stanowiących 100% w jej kapitale zakładowym, w wyniku transakcji w dniu 20 maja 2025 r.;
- objęcie 100% udziałów w wyniku zapłaty drugiej transzy ceny za 90,08% udziałów w spółce MH Management od Grupy RF Corval, po zrealizowaniu postanowień porozumienia zawartego z tym podmiotem i zapłacie drugiej transzy ceny za udziały w dniu 31 października 2025 r.; obecnie REINO Capital S.A. posiada 100% udziałów w tym podmiocie;
- zbycie 100% udziałów w spółce REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. w dniu 27 listopada 2026 r.;
- w wyniku wniesienia przez REINO Capital S.A. udziałów REINO IO Co Invest LLP aportem i pokrycia nim udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym w spółce REINO Co-Invest Sp. z o.o. REINO Capital nie posiada obecnie bezpośrednio udziałów w REINO IO Co Invest LLP.

W raportowanym okresie Grupa dokonała ponownej analizy powiązań podmiotów objętych konsolidacją metodą praw własności, które dotychczas raportowane były jako jednostki stowarzyszone. Biorąc pod uwagę fakt, że spółki Grupy sprawują w tych podmiotach współkontrolę, Grupa podjęła decyzję o zmianie klasyfikacji tych



podmiotów na wspólne przedsięwzięcia. Zmiana sposobu klasyfikacji nie wpływa na wycenę tych podmiotów, ani sposób ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **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 2024 rok.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 28 kwietnia 2026 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 2025 rok grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów oraz interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie:

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

Nowe lub zmienione regulacje MSSF / MSR oraz interpretacje KIMSF zatwierdzone w UE, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 roku lub później:

- Roczne poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (wersja 11), zatwierdzone 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”, zatwierdzone 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 „Instrumenty finansowe: zmiany w klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,



- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 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 2025 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: ujawnienie informacji”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie.

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

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

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

Pozycje zawarte w 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 2025 r.

Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 S.A. jest rok kalendarzowy.

## **2.4. Zasady konsolidacji**

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje roczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital S.A. i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: REINO Partners Sp. z o.o., YATRE Sp. z o.o., REINO Co-Invest Sp. z o.o., PZN Sp. z o.o. oraz MH Management s.a r.l.

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. Przystaje 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 REINO Capital S.A. oraz Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie co najmniej 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym.

W ocenie Zarządu nie istnieją przesłanki wskazujące na niepewność co do kontynuacji działania przez Grupę.

W ciągu ostatnich lat Grupa Kapitałowa rozwinęła działalność w zakresie facility management. Ta, uruchomiona z początkiem 2023 roku linia, odpowiada za dużą część przychodów Grupy, rozwijając się zarówno przez wzrost organiczny, pozyskując nowe kontrakty, jak i poprzez przejęcie w maju 2025 roku 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o. realizującej usługi obsługi technicznej. Zwiększyło to istotnie kompetencje oraz potencjał realizacyjny w tym obszarze. Finalizacja transakcji pozytywnie wpłynęła na wzrost skali działalności w segmencie obsługi technicznej, lecz także na stworzenie warunków do maksymalizacji przychodów z zarządzanych portfeli. Jednocześnie Grupa uzyskała potencjał do efektywnego pozyskiwania kontraktów zewnętrznych, obejmujących obsługę techniczną nieruchomości spoza portfeli zarządzanych przez spółki Grupy REINO.

W konsekwencji możliwe będzie pełniejsze wykorzystanie efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO mają istotne znaczenie i mogą być osiągnięte już przy kolejnych kontraktach w obszarze zarządzania.

To przełożyło się na skokowy wzrost skali działalności i znaczącą poprawę wyników finansowych całej Grupy..

W dniu 5 maja 2025 r. zawarto porozumienie z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych. W związku z powyższym, ryzyko dalszej kontynuacji tego sporu oraz ponoszenia kosztów związanych z obsługą prawną w tym zakresie zostało wyeliminowane.

W ramach porozumienia Spółka odkupiła od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management s.a r.l. (obecnie spółka funkcjonuje pod nazwą MH Management s.a r.l.) wcześniej będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR. Płatność została zrealizowana w dwóch transzach (druga 31 października 2025 r.)



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

Zawarto również porozumienie o współpracy w ramach której Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces, będą dzielone po połowie. Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć. Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR. Płatności będą realizowane za wymienione wyżej i wykonane usługi niezależnie od sukcesu przedsięwzięcia, począwszy od II kwartału 2026 roku, adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Emitenta.

W 2025 roku Grupa rozpoczęła także działalność w obszarze development management, pozyskując pierwszy kontrakt w segmencie magazynowym dla spółki REINO IO Logistics. Projekt obejmuje rozbudowę parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim o budynek magazynowy o powierzchni ponad 27,5 tys. m<sup>2</sup> GLA, który po zakończeniu inwestycji ma zostać objęty zarządzaniem w ramach umowy asset management. Pierwsze przychody z tego tytułu zanotowane zostały w IV Q 2025 r.

Na bazie doświadczeń z ww. projektu Grupa zbudowała kompetencje umożliwiające pozyskiwanie i prowadzenie takich projektów na większą skalę, dla nowo pozyskiwanych klientów, w ramach odrębnej linii biznesowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż Grupa Kapitałowa posiada zdolność do dalszego powiększania grona partnerów oraz pozyskania nowych kontraktów (umów), zarówno na rynku asset management, jak i facility management. Grupa intensywnie pracuje nad nowymi projektami, w tym stworzenia paneuropejskiej platformy na rynku logistycznym, które w najbliższej przyszłości powinny przynieść widoczne efekty. 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. Dzień wykupu przypada na 23 grudnia 2027 r.

Emitent zobowiązał się do wcześniejszej częściowej spłaty obligacji, zgodnie z harmonogramem uzgodnionym w ramach zmiany warunków emisji obligacji w dniu 5 listopada 2025 r., tj. w kwocie 150 tys. EUR w grudniu 2025 r. oraz 470 tys. EUR w czerwcu 2026 r. i 600 tys. EUR w grudniu 2026 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa posiada dostateczne środki finansowe, aby zapewnić możliwość kontynuowania działalności w przewidywalnej przyszłości. Regulowanie zobowiązań spółek z Grupy realizowane będzie z bieżących zasobów gotówkowych, generowanych z prowadzonej działalności gospodarczej oraz środków pozyskanych z kolejnych emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

Wypracowana zdolność do pozyskiwania kapitału własnego i dłużnego pomogła w trwałym ustabilizowaniu sytuacji finansowej. Ponadto wprowadzenie wcześniej wyemitowanych akcji na główny rynek warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych ułatwia pozyskanie kapitału w drodze przeprowadzenia kolejnych emisji akcji, w ramach uchwalonego kapitału docelowego.

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

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>31.12.2025</b>				
Udziały lub akcje			12 566 473	12 566 473
Udzielone pożyczki			10 824 899	10 824 899
Należności handlowe i pozostałe			17 905 015	17 905 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			2 432 367	2 432 367
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			14 219 074	14 219 074
Kredyty i pożyczki			1 219 566	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe			1 218 731	1 218 731
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			13 954 597	13 954 597
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>31.12.2024</b>				
Udziały lub akcje			13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki			9 718 474	9 718 474
Należności handlowe i pozostałe			5 282 786	5 282 786
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
Inne zobowiązania finansowe			0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			4 303 284	4 303 284

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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



	31.12.2025 Wartość księgowa	31.12.2025 Wartość godziwa	31.12.2024 Wartość księgowa	31.12.2024 Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udziały lub akcje	12 566 473	12 566 473	13 233 789	13 233 789
Udzielone pożyczki	10 824 899	10 824 899	9 718 474	9 718 474
Należności handlowe i pozostałe	17 905 015	17 905 015	5 282 786	5 282 786
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 432 367	2 432 367	3 414 274	3 414 274
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 219 074	14 219 074	15 130 983	15 130 983
Kredyty i pożyczki	1 219 566	1 219 566	489	489
Inne zobowiązania finansowe	1 218 731	1 218 731	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 954 597	13 954 597	4 303 284	4 303 284

## 2.8. Połączenia jednostek

### Nabycie udziałów w spółce PZN Sp. z o.o.

20 maja 2025 r. została zawarta umowa nabycia 100% udziałów spółki PZN Sp. z o.o..

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

Finalizacja transakcji pozwoliła nie tylko na znaczący wzrost skali działalności w segmencie obsługi technicznej, lecz także na stworzenie warunków do maksymalizacji przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (na oczekiwanym poziomie nie niższym niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa). Jednocześnie Grupa uzyskała potencjał do efektywnego pozyskiwania kontraktów zewnętrznych obejmujących obsługę techniczną nieruchomości spoza portfeli zarządzanych przez spółki Grupy REINO. W konsekwencji możliwe będzie pełniejsze wykorzystanie efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO mają istotne znaczenie i mogą być osiągnięte już przy kolejnych kontraktach w obszarze zarządzania.

Większość udziałów (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję, tj. łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 6 588 632,00 zł. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę, łącznie 664 300 zł. W rezultacie cena nabycia wyniosła 7 252 932 zł.

Parytet wymiany oraz cenę nabycia ustalono w oparciu o wartość godziwą spółki PZN, która została ustalona na podstawie wyceny sporządzonej przez niezależny podmiot specjalizujący się w wycenach przedsiębiorstw, a jej rzetelność została potwierdzona w opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Model wyceny opierał się na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne warunki rynkowe oraz specyficzne ryzyko jednostki testowanej na utratę wartości. Prognoza obejmowała horyzont 5 lat, po zakończeniu okresu szczegółowej prognozy przepływy pieniężne zostały oszacowane w postaci wartości rezydualnej, przy założeniu kontynuacji działalności na poziomie zbliżonym do ostatniego roku prognozy.

Wartość godziwa przekazanych akcji została ustalona na dzień przejęcia zgodnie z wymogami MSSF 13. Ze względu na fakt, iż w obrocie giełdowym znajduje się jedynie niewielka część akcji Emitenta, a poziom płynności rynku nie zapewnia wiarygodnej podstawy do określenia wartości godziwej, za podstawę przyjęto ceny emisyjne wynikające z ostatnich transakcji emisji akcji przeprowadzonych przez Emitenta, uznane za najbardziej odpowiedni wskaźnik wartości godziwej w świetle dostępnych danych.



Rozliczenie nabycia na dzień przejęcia odbyło się zgodnie z MSSF 3. Grupa ujęła w dniu nabycia wszystkie możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte, w tym zobowiązania warunkowe.

Główne klasy nabytych aktywów i przejętych zobowiązań:

<b>Aktywa</b>	
Wartości niematerialne i prawne	453 330
Rzeczowe aktywa trwałe	139 062
Prawa do używania aktywów	2 553 860
Inwestycje długoterminowe	1 158 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	339 738
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>4 643 990</b>
Zapasy	330 433
Należności krótkoterminowe	6 212 796
Inwestycje krótkoterminowe	487 861
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	258 600
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 289 690</b>
<b>Aktywa</b>	<b>11 933 679</b>
<b>Zobowiązania</b>	
Rezerwy na zobowiązania	871 634
Długoterminowe zobowiązania z tytułu prawa do używania aktywów	1 607 998
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 479 632</b>
Kredyty i pożyczki	2 603 896
Zobowiązania handlowe	3 821 444
Zobowiązania publiczno-prawne	881 146
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu prawa do używania aktywów	1 399 876
Pozostałe zobowiązania	85 954
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 792 316</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>11 271 948</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>661 732</b>
Cena nabycia	7 252 932
<b>Wartość firmy</b>	<b>6 591 200</b>

Należności krótkoterminowe zaprezentowane zostały w wartości netto, to jest pomniejszone o utworzony odpis na oczekiwane straty kredytowe, co do których przejmowana Spółka ma wątpliwość co do ich ściągalności. Wartość należności krótkoterminowych brutto na dzień przejęcia wyniosła 6 483 404 zł, a odpis 270 608 zł.

Przeniesione zobowiązania warunkowe obejmują w szczególności weksle oraz udzielone gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe. Szczegóły zostały ujawnione w nocie 6.5 Zobowiązania warunkowe.

Od dnia przejęcia do 31 grudnia 2025 r. PZN Spółka z o.o. wygenerowała przychody w wysokości 35 mln zł i zysk netto w wysokości 1,3 mln zł. Gdyby nabycie nastąpiło 1 stycznia 2025 r., przychody Grupy wyniosłyby 91,8 mln zł, a zysk netto 1,8 mln zł. Kalkulację prezentuje poniższa tabela.



	GK REINO Capital 01.01.-31.12.2025	PZN 01.01- 20.05.2025	Korekta MSSF*	Wyłączenie transakcji**	Pro forma GK REINO Capital 01.01.-31.12.2025
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>75 009 457</b>	<b>17 025 177</b>	-	-	<b>91 798 399</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>679 384</b>	<b>192 179</b>	-	-	<b>871 563</b>
Amortyzacja	2 121 242	85 668	398 836	-	2 605 745
Zużycie materiałów i energii	5 405 621	1 543 951	-	-	6 949 573
Usługi obce	43 610 086	9 820 164	- 462 240	- 236 236	52 731 774
Podatki i opłaty	190 552	71 658	-	-	262 210
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	18 920 623	5 101 128	-	-	24 021 750
Pozostałe koszty	1 342 094	217 246	-	-	1 559 340
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>4 098 624</b>	<b>377 542</b>	<b>63 404</b>	-	<b>4 539 570</b>
Przychody finansowe	635 805	94	-	-	635 899
Koszty finansowe	2 671 680	88 781	124 532	-	2 884 993
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	96 032	-	-	-	96 032
Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 158 782</b>	<b>288 855</b>	- <b>61 128</b>	-	<b>2 386 509</b>
Podatek dochodowy	636 409	-	- 11 614	-	624 794
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 522 373</b>	<b>288 855</b>	- <b>49 514</b>	-	<b>1 761 714</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 522 373</b>	<b>288 855</b>	- <b>49 514</b>	-	<b>1 761 714</b>

\* korekta z tytułu MSSF 16 (prawo do używania aktywów)

\*\* wyłączenie transakcji intercompany

Koszty transakcyjne związane z przejęciem wyniosły 100 tys. zł i zostały ujęte w Sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Usługi obce”.

#### Nabycie udziałów w spółce luksemburskiej MH Management s.a r.l.

W dniu 5 maja 2025 r. zawarto porozumienie z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych. W związku z powyższym, ryzyko dalszej kontynuacji tego sporu oraz ponoszenia kosztów związanych z obsługą prawną w tym zakresie zostało wyeliminowane.

W ramach porozumienia Spółka odkupiła od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management s.a r.l. (obecnie spółka funkcjonuje pod nazwą MH Management s.a r.l.), wcześniej będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. W wyniku transakcji Spółka uzyskała kontrolę nad jednostką. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. posiada 100% udziałów w tej spółce.

Łączne wynagrodzenie za nabycie wyniosło 517 tys. EUR powiększone o 1 EUR i zostało zapłacone w formie pieniężnej w dwóch transzach (druga transza w dniu 31 października 2025 r.). Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF. Na dzień przejścia, tj 7 listopada 2025 r. nie występowały elementy wynagrodzenia warunkowego.

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

Na dzień przejścia rozpoznano przejęte aktywa i zobowiązania według ich wartości godziwej. W wyniku transakcji rozpoznano wartość firmy w wysokości 2 226 570 zł. W wartości firmy ujęte zostały również nakłady poniesione na zakupione wcześniej 9,92% udziałów w spółce REINO RF Management s.a r.l.

	MH Management s.a r.l.
Nabyte aktywa netto spółki	0
Cena nabycia	2 226 570
Odpis z tytułu utraty wartości	0
<b>Wartość firmy</b>	<b>2 226 570</b>



Od dnia przejęcia jednostka nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy.

Koszty związane z nabyciem nie były istotne.

## 2.9. Korekta danych porównawczych

W związku z konsultacjami przeprowadzonymi z Komisją Nadzoru Finansowego oraz prowadzonym procesem zmiany warunków emisji obligacji, Emitent dokonał zmiany prezentacji zobowiązań z tytułu obligacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W konsekwencji dokonano korekty danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2024 r., polegającej na przeklasyfikowaniu pełnej wartości zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w kwocie 15 130 983 zł z pozycji zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, zgodnie z zasadami klasyfikacji zobowiązań określonymi w MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych.

	31.12.2024 przed korektą	Reklasa prezentacyjna	31.12.2024 po korekcie
Długoterminowe zobowiązania finansowe	15 130 983	-15 130 983	0
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0	15 130 983	15 130 983

## 3. Przyjęte zasady rachunkowości

### 3.1. 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.

### 3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania zgodnie z planowanym przeznaczeniem. Rabaty i opusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych, z wyjątkiem wartości firmy – opisanej powyżej – wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu utraty wartości. Jednostka na każdy dzień bilansowy ustala, czy nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na istnienie utraty wartości któregoś ze składników wartości niematerialnych. W razie stwierdzenia takich przesłanek jednostka dokonuje dokładnego szacunku wartości odzyskiwalnej danego składnika wartości niematerialnych. W przypadku stwierdzenia, iż wartość bilansowa jest wyższa niż wartość odzyskiwalna – jednostka dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.]

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

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

Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto składnika aktywa lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość użytkowa jest bieżącą (zdyskontowaną), szacunkową wartością przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów niefinansowych oraz jego zbycia na koniec okresu użytkowania.



### 3.4. 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. Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości ujmowane są początkowo w cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Na cenę nabycia nieruchomości składa się cena zakupu powiększona o wszelkie koszty bezpośrednio związane z transakcją zakupu (np. opłaty za obsługę prawną, podatek od zakupu nieruchomości, pozostałe koszty transakcji).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Przy ustalaniu wartości godziwej zgodnie z MSSF 13 jednostka gwarantuje, że wartość godziwa odzwierciedla cechy nieruchomości inwestycyjnej, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości inwestycyjnej w aktualnych warunkach rynkowych. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym zmiana nastąpiła i ujmowania jest odpowiednio w pozostałych przychodach operacyjnych lub pozostałych kosztach operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjna zostaje usunięta z bilansu w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się



jako różnicę między przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów oraz ujmuje w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano wycofania lub zbycia.

### **3.6. 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.

#### **Pozostałe jednostki**

Pozostałe jednostki to jednostki, w których Spółka nie posiada kontroli, współkontroli ani znaczącego wpływu, co oznacza brak możliwości kierowania ich polityką finansową i operacyjną ani wywierania istotnego wpływu na podejmowane decyzje.



Inwestycje w udziały w pozostałych jednostkach ujmowane są jako instrumenty kapitałowe zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Na moment początkowego ujęcia wycenia się je w wartości godziwej. Po początkowym ujęciu inwestycje te wyceniane są w wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmowane są w innych całkowitych dochodach.

### **3.7. 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 nie pochodnym, 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 wycenianie 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 ściągalności 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.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują również środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu, w szczególności środki zgromadzone na rachunkach VAT, których wykorzystanie jest ograniczone przepisami prawa. Środki pieniężne podlegające ograniczeniom ujawniane są w notach objaśniających do sprawozdania z sytuacji finansowej.

## **3.8. 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.



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

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

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

#### **Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych**

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

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

Zobowiązania warunkowe nie podlegają ujawnieniu 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.



### 3.10. 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.

### 3.11. 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 powiązаныmi**

Jednostkami powiązаныmi 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 powiązаныmi 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 6.3.

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 powiązаныmi osobowo**

Jednostkami powiązаныmi 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 powiązаныmi osobowo opisane są w nocie 6.2.

### **3.12. Zarządzanie kapitałem**

Celem zarządzania kapitałem w Grupie jest utrzymanie stabilnej i bezpiecznej struktury finansowania działalności, umożliwiającej kontynuowanie działalności operacyjnej, realizację strategii rozwoju oraz maksymalizację wartości dla akcjonariuszy. Grupa dąży do utrzymania odpowiedniego poziomu kapitału, który pozwala na finansowanie bieżącej działalności, realizację planowanych inwestycji oraz zachowanie zdolności do pozyskiwania finansowania zewnętrznego na korzystnych warunkach.

Grupa monitoruje strukturę kapitału oraz poziom zadłużenia w sposób ciągły, dostosowując je do zmieniających się warunków rynkowych oraz potrzeb operacyjnych. Zarządzanie kapitałem obejmuje w szczególności analizę poziomu kapitałów własnych, zobowiązań finansowych oraz wskaźników zadłużenia. W zależności od potrzeb Grupa może podejmować działania mające na celu optymalizację struktury kapitałowej, w tym m.in. poprzez emisję nowych instrumentów kapitałowych, zaciąganie lub spłatę zobowiązań finansowych.

Na potrzeby zarządzania kapitałem Grupa traktuje jako kapitał przede wszystkim kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, obejmujący m.in. kapitał zakładowy, kapitały zapasowe i rezerwowe, zyski zatrzymane oraz pozostałe składniki kapitału własnego. Analiza struktury kapitału jest prowadzona w oparciu o dane finansowe raportowane wewnętrznie kluczowemu personelowi kierowniczemu.

W okresie sprawozdawczym podejście Grupy do zarządzania kapitałem nie uległo istotnym zmianom w porównaniu z poprzednim rokiem obrotowym.

Na dzień sprawozdawczy Grupa nie podlegała istotnym zewnętrznym wymogom kapitałowym wynikającym z przepisów prawa lub umów finansowych, które w sposób bezpośredni regulowałyby minimalny poziom kapitału. W przypadku występowania zobowiązań umownych związanych z finansowaniem zewnętrznym Grupa monitoruje poziom odpowiednich wskaźników finansowych w celu zapewnienia zgodności z warunkami tych umów.

#### **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.

### **3.13. 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).

### 3.14. 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 spółkach PZN Sp. z o.o. oraz MH Management s.a r.l. w 2025 r. na różnicy pomiędzy ceną zapłaconą a wartością aktywów netto.

	PZN Sp. z o.o.	MH Management s.a r.l.	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	661 732	0	661 732
Cena nabycia	7 252 932	2 226 570	9 479 502
Odpis z tytułu utraty wartości	0	0	0
<b>Wartość firmy</b>	<b>6 591 200</b>	<b>2 226 570</b>	<b>8 817 770</b>

	REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o	PZN sp. z o.o.	MH Management s.a r.l.	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1.01.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nabycie spółki		6 591 200	2 226 570	8 817 770
Odwrocenie odpisu	6 914 666			6 914 666
Zbycie spółki	-6 914 666			-6 914 666
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>6 591 200</b>	<b>2 226 570</b>	<b>8 817 770</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1.01.2024</b>	<b>6 914 666</b>			<b>6 914 666</b>
Odpis z tytułu utraty wartości	-6 914 666			-6 914 666
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### PZN Sp. z o.o.

Umowa nabycia 100% udziałów spółki PZN Sp. z o.o. została zawarta 20 maja 2025 r. Większość udziałów (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję, tj. łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 6 588 632,00 zł. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę, łącznie 664 300 zł. W rezultacie cena nabycia wyniosła 7 252 932 zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w spółce zgodnie z wymogami MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. W ramach testu sporządzono model wyceny w oparciu o prognozy finansowe spółki zależnej, przygotowane na podstawie aktualnych założeń biznesowych.

Model testu opierał się na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne warunki rynkowe oraz specyficzne ryzyko jednostki testowanej na utratę wartości. Prognoza obejmowała horyzont 5 lat, po zakończeniu okresu szczegółowej prognozy przepływy pieniężne zostały oszacowane w postaci wartości rezydualnej, przy założeniu kontynuacji działalności na poziomie zbliżonym do ostatniego roku prognozy. Wartość rezydualna została wyliczona jako perpetuita oparta na ustabilizowanych przepływach operacyjnych. Zastosowana stopa dyskontowa (WACC) wyniosła przeciętnie 13,9%.

W związku z przeprowadzonym testem na dzień 31 grudnia 2025 r. nie zidentyfikowano konieczności rozpoznania odpisu na utratę wartości udziałów w PZN Sp. z o.o.



### **MH Management s.a r.l.**

W dniu 5 maja 2025 r. zawarto porozumienie z Grupą RF, w ramach którego Spółka odkupiła od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management s.a r.l. (obecnie spółka funkcjonuje pod nazwą MH Management s.a r.l.), będącej wcześniej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR. Obecnie REINO Capital S.A. posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Poprzez wykupioną spółkę luksemburską Grupa zamierza realizować część planów biznesowych skierowanych do kapitału polskiego. Obejmują one głównie tworzenie produktów inwestowania w aktywa nieruchomościowe, a także realizację projektów venture capital związanych z rynkiem nieruchomości.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, test na utratę wartości firmy został przeprowadzony po raz pierwszy na koniec roku obrotowego 2025.

Na dzień bilansowy jednostka objęta testem nie posiada istotnych aktywów operacyjnych, a ich zdolność do generowania przyszłych przepływów pieniężnych wynika z planowanej działalności polegającej na świadczeniu usług zarządzania funduszami oraz zarządzania aktywami nieruchomościowymi.

Test na utratę wartości został przeprowadzony metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Prognozy przepływów pieniężnych oparto na założeniu utworzenia funduszu inwestycyjnego typu RAIF z siedzibą w Luksemburgu, którego aktywa będą docelowo obejmować portfel nieruchomości o początkowej wartości około 200 mln EUR. Jednocześnie przyjęto możliwość dalszego rozwoju tej struktury inwestycyjnej w kolejnych okresach. Prognoza obejmowała horyzont 5 lat, po zakończeniu okresu szczegółowej prognozy przepływy pieniężne zostały oszacowane w postaci wartości rezydualnej, przy założeniu kontynuacji działalności na poziomie zbliżonym do ostatniego roku prognozy. Wartość rezydualna została wyliczona jako perpetuita oparta na ustabilizowanych przepływach operacyjnych. Zastosowana stopa dyskontowa (WACC) wyniosła przeciętnie 24,4%.

W związku z przeprowadzonym testem na dzień 31 grudnia 2025 r. nie zidentyfikowano konieczności rozpoznania odpisu na utratę wartości udziałów w MH Management s.a r.l.

## **4.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne**

Saldo pozostałych wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2025 r. dotyczy w całości spółki PZN, nabytej w ciągu roku obrotowego.

	<b>Licencje</b>	<b>WNiP w budowie</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1.01.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia, z tytułu:			-
- nabycia		208 326	208 326
- nabycia PZN	1 129 419	394 769	1 524 188
- przeklasyfikowanie	157 886		157 886
Zmniejszenia			-
- przeklasyfikowanie	-	157 886	- 157 886
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2025</b>	<b>1 287 305</b>	<b>445 209</b>	<b>1 732 514</b>
<b>Umorzenie na dzień 1.01.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia, z tytułu:			-
- nabycia PZN	1 072 865		
- amortyzacji okresu	57 458	0	57 458
Zmniejszenia			-
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2025</b>	<b>1 130 322</b>	<b>0</b>	<b>1 130 322</b>
<b>Wartość netto na dzień 1.01.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2025</b>	<b>156 982</b>	<b>445 209</b>	<b>602 191</b>



### 4.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2025 - 31.12.2025 r.:

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1.01.2025</b>	<b>51 155</b>	<b>504 024</b>	<b>326 704</b>	<b>0</b>	<b>881 883</b>
Zwiększenia, z tytułu:					
- nabycia środków trwałych	0	179 480	998 223	134 430	1 312 133
- nabycie PZN	0	66 560	4 759	134 430	205 749
Zmniejszenia	0	0	847	0	847
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2025</b>	<b>51 155</b>	<b>683 504</b>	<b>1 324 080</b>	<b>134 430</b>	<b>2 193 169</b>
<b>Umorzenie na dzień 1.01.2025</b>	<b>31 972</b>	<b>449 459</b>	<b>246 825</b>	<b>0</b>	<b>728 256</b>
Zwiększenia, z tytułu:					
- nabycie PZN		103 318	989 294		1 092 612
- amortyzacji okresu	5 116	61 094	24 567	0	90 776
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2025</b>	<b>37 087</b>	<b>613 870</b>	<b>1 260 686</b>	<b>0</b>	<b>1 911 644</b>
<b>Wartość netto na dzień 1.01.2025</b>	<b>19 183</b>	<b>54 566</b>	<b>79 879</b>	<b>0</b>	<b>153 627</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2025</b>	<b>14 068</b>	<b>69 634</b>	<b>63 394</b>	<b>134 430</b>	<b>281 525</b>

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2024 - 31.12.2024 r.:

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

### 4.4. 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
<b>Prawa do używania aktywów</b>			
<b>Wartość na dzień 1.01.2024</b>	<b>4 557 110</b>	<b>407 647</b>	<b>4 964 757</b>
Amortyzacja	926 587	191 702	1 118 289
Nowa umowa lub aneks	0	239 040	239 040
Różnice kursowe	78 607	0	78 607
<b>Wartość na dzień 31.12.2024</b>	<b>3 551 916</b>	<b>454 985</b>	<b>4 006 901</b>
Amortyzacja	916 547	1 054 454	1 971 001
Nabycie PZN	0	2 668 827	2 668 827
Nowa umowa lub aneks	0	1 087 842	1 087 842
Różnice kursowe	38 487	0	38 487
<b>Wartość na dzień 31.12.2025</b>	<b>2 596 882</b>	<b>3 157 201</b>	<b>5 754 083</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów</b>			
<b>Wartość na dzień 1.01.2024</b>	<b>4 667 049</b>	<b>387 306</b>	<b>5 054 355</b>
Płatności	1 023 803	229 617	1 253 420
Nowa umowa lub aneks	0	246 722	246 722
Odsetki	-168 109	-29 433	-197 542
Różnice kursowe	68 312	0	68 312
<b>Wartość na dzień 31.12.2024</b>	<b>3 743 043</b>	<b>433 844</b>	<b>4 176 887</b>
Płatności	1 026 321	1 332 119	2 358 440
Nabycie PZN	0	3 111 884	3 111 884
Nowa umowa lub aneks	0	1 027 369	1 027 369
Odsetki	-131 502	-250 751	-382 252
Różnice kursowe	57 649	0	57 649
<b>Wartość na dzień 31.12.2025</b>	<b>2 790 574</b>	<b>3 491 730</b>	<b>6 282 304</b>

#### 4.5. Inwestycje w nieruchomości

Na dzień 31 grudnia 2025 r. nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m<sup>2</sup>, stanowiące własność PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej.

	31.12.2025	31.12.2024
Nieruchomość inwestycyjna	1 158 000	0
Aktualizacja wartości	173 000	0
<b>Suma</b>	<b>1 331 000</b>	<b>0</b>

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo w cenie nabycia, powiększonej o koszty transakcji. Po początkowym ujęciu są one wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat okresu, zgodnie z wymogami MSR 40.

Wartość godziwa została ustalona na podstawie metody porównawczej – korygowania ceny średniej (podejście rynkowe zgodne z MSSF 13), obejmującej:

- identyfikację transakcji nieruchomości porównywalnych pod względem lokalizacji, przeznaczenia, powierzchni i stanu prawnego;
- ustalenie średniej ceny jednostkowej z próby transakcji rynkowych;
- skorygowanie tej ceny o różnice w cechach pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a wycenianymi działkami.

Podstawę ustalenia wartości godziwej stanowił operat szacunkowy sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r. przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego stosowne uprawnienia zawodowe, działającego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Zgodnie z MSSF 13 ustalono, iż wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych mieści się w Poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, gdyż pomimo wykorzystania obserwowalnych danych rynkowych (ceny transakcyjne nieruchomości porównywalnych), zastosowano istotne, nieobserwowalne korekty wynikające z różnic w takich parametrach, jak: lokalizacja szczegółowa, kształt i powierzchnia działki, stopień uzbrojenia, dostęp do drogi publicznej oraz status planistyczny. Korekty te mają znaczący wpływ na ustaloną wartość godziwą, co przesądza o klasyfikacji do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z pkt B37–B38 MSSF 13.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. został sporządzony operat szacunkowy nieruchomości. Operat wykazał wzrost wartości nieruchomości o 173 000 zł. W konsekwencji wartość na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. wyniosła 1 331 000 zł.

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Grupa nie osiągała przychodów z tytułu najmu przedmiotowych nieruchomości inwestycyjnych. Bezpośrednie koszty utrzymania tych nieruchomości w okresie raportowanym były nieistotne.

#### 4.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia dotyczą koinwestycji w portfel logistyczny zarządzany przez REINO IO Logistics i są wyceniane metodą praw własności.

	31.12.2025	31.12.2024
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	391 425	306 442
REINO IO Co Invest LLP	2 365 501	2 354 452
<b>Suma</b>	<b>2 756 926</b>	<b>2 660 894</b>

Wspólne przedsięwzięcia	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 31.12.2025
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	665 401	590 401	354 241	360 725	30 700	391 425
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 572 500	-48 210	-24 105	-24 105	2 389 606	2 365 501
<b>RAZEM</b>					<b>336 620</b>	<b>2 420 306</b>	<b>2 756 926</b>

#### 4.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

##### Udziały w pozostałych jednostkach

	REINO RF CEE Real Estate S.C.A	MH Management s.a r.l.*	Polacca s.a r.l.	Razem
<b>Wartość na dzień 1.01.2024</b>	13 348 888	25 903	14 880 123	28 254 914
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	-13 348 888	0	-1 672 237	-15 021 125
<b>Wartość na dzień 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>25 903</b>	<b>13 207 886</b>	<b>13 233 789</b>
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	0	-641 413	-641 413
Transakcja nabycia 90% udziałów*	0	-25 903	0	-25 903
<b>Wartość na dzień 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 566 473</b>	<b>12 566 473</b>

\* pakiet kontrolny udziałów został nabyty 31.10.2025, co zostało opisane w nocie 2.8 Połączenia jednostek

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca s.a r.l. wycena do wartości godziwej opiera się na wartości aktywów netto (NAV) pochodzącej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca s.a r.l., 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 641 tys. zł. Wycena bilansowa



została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

W odniesieniu do udziałów w spółkach wchodzących w skład struktury inwestycyjnej tworzonej wraz z Grupą RF Corval tj. Funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA oraz REINO RF Management – 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

	31.12.2025	31.12.2024
Polacca s.a r.l.	7 857 665	7 716 912
Poligo Capital	2 967 234	2 001 561
MH Management s.a r.l.*	0	2 194 526
Odpis aktualizujący wartość pożyczki do MH Management s.a r.l.	0	-2 194 526
<b>Suma</b>	<b>10 824 899</b>	<b>9 718 474</b>

\*Spółka MH Management (dawniej REINO RF Management s.a.r.l.) – wcześniej komplementariusz spółki funduszowej REINO RF CEE Real Estate SCA - obecnie spółka zależna – opis w nocie 4.1..

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

### Struktura zapadalności

	Kapitał	Odsetki naliczone	%	Data umowy	Termin spłaty
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	1 702	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	105 416	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	112 725	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	46 701	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	128 705	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	95 432	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	337 681	26 940	8,00%	02.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	470 000	34 613	8,00%	30.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Polacca s.a r.l.	7 122 815	734 850	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
	<b>9 537 815</b>	<b>1 287 085</b>			

### Ryzyko kredytowe oraz utrata wartości pożyczek

Na dzień bilansowy Grupa dokonała oceny ryzyka kredytowego związanego z udzielonymi pożyczkami zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych (ECL) określonym w MSSF 9. Ocena obejmowała analizę bieżącej sytuacji finansowej pożyczkobiorców, a także identyfikację dostępnych źródeł spłaty zobowiązań oraz ich oczekiwanej wartości.

W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa nie zidentyfikowała istotnego wzrostu ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia tych instrumentów finansowych ani przesłanek wskazujących na zagrożenie ich spłaty. W konsekwencji ekspozycje zostały zaklasyfikowane do etapu 1 modelu utraty wartości zgodnie z MSSF 9.

### Pożyczka udzielona Poligo Capital

Pożyczkobiorca posiada aktywa finansowe w postaci akcji REINO Capital SA, które stanowią potencjalne źródło spłaty zobowiązania. Na dzień bilansowy płynność obrotu tymi instrumentami finansowymi pozostawała ograniczona, niemniej cena akcji wymagana do pełnej spłaty zadłużenia pozostaje nieznacznie wyższa od ich ceny rynkowej sprzed wprowadzenia do obrotu, jednocześnie pozostając niższą od ceny z ostatniej emisji.



Zarząd zakłada, że w związku z wprowadzeniem akcji do obrotu publicznego oraz dalszym rozwojem działalności operacyjnej Spółki nastąpi relatywnie szybka konwergencja ceny rynkowej akcji do poziomu odzwierciedlającego ich fundamentalną wartość. W konsekwencji powinno to umożliwić efektywną sprzedaż akcji przeznaczonych na spłatę zobowiązania, a tym samym pełne uregulowanie zadłużenia wraz z należnymi odsetkami, zgodnie z przyjętymi założeniami finansowymi.

#### **Pożyczka udzielona Polacca s.a r.l.**

Pożyczka udzielona została wehikułowi inwestycyjnemu, w którym Grupa posiada również udziały kapitałowe. Podmiot ten posiada aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Termin wymagalności pożyczki został określony do 2051 roku, co zapewnia długoterminowy horyzont realizacji zobowiązania.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, aktywa nieruchomościowe będą zarządzane i zbywane w sposób umożliwiający maksymalizację uzyskanych korzyści ekonomicznych oraz zapewnienie najbardziej efektywnego uregulowania zobowiązania wobec Grupy, wraz z naliczonymi odsetkami.

Na dzień bilansowy Zarząd Grupy ocenia, że przyjęta strategia zarządzania aktywami wehikułu inwestycyjnego oraz długi termin wymagalności pożyczki stwarzają podstawy do oczekiwania pełnej spłaty zobowiązania wraz z odsetkami.

#### **Szacunek oczekiwanych strat kredytowych**

Przy szacowaniu oczekiwanych strat kredytowych Grupa uwzględniła dostępne informacje dotyczące wartości aktywów stanowiących potencjalne źródło spłaty zobowiązań, a także oczekiwany horyzont ich realizacji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd Grupy uznał, że nie wystąpił istotny wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia pożyczek oraz nie zidentyfikowano przesłanek wskazujących na ryzyko ich niespłacenia. W konsekwencji Grupa nie rozpoznała odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w odniesieniu do udzielonych pożyczek.

Grupa monitoruje na bieżąco sytuację finansową pożyczkobiorców oraz postęp w realizacji aktywów stanowiących źródło spłaty zobowiązań.

### **4.8. Inne aktywa**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Składki członkowskie	54 893	96 063
Inne	15 053	99 526
<b>Inne aktywa trwałe</b>	<b>69 946</b>	<b>195 589</b>
Półprodukty i produkty w toku	347 652	0
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	316 800	254 507
Najem biura	112 052	109 924
Licencje i oprogramowanie	125 629	102 286
Ubezpieczenia	277 361	164 318
Składki członkowskie	20 390	16 809
Inne	109 824	87 249
<b>Inne aktywa obrotowe</b>	<b>1 309 708</b>	<b>735 093</b>
<b>Razem</b>	<b>1 379 654</b>	<b>930 682</b>

### **4.9. Zapasy**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Materiały	128 310	0
<b>Razem</b>	<b>128 310</b>	<b>0</b>



## 4.10. Należności krótkoterminowe i długoterminowe

### Należności krótkoterminowe

	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe	16 560 671	3 800 865
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	793 611	827 596
Należności z tytułu CIT	15 444	0
Należności pozostałe	347 846	1 097 116
<b>Suma</b>	<b>17 717 572</b>	<b>5 725 577</b>

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa stosuje podejście uproszczone do kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych (ECL) dla należności handlowych, które nie zawierają istotnego elementu finansowania. W ramach tego podejścia Grupa ujmuje odpisy aktualizujące w wysokości odpowiadającej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia instrumentu.

W celu kalkulacji ECL dla należności handlowych Grupa stosuje macierz odpisów, która opiera się na historycznie obserwowanych wskaźnikach niewykonania zobowiązań dla poszczególnych grup należności. Wskaźniki te są następnie korygowane o informacje dotyczące przyszłości, uwzględniające zarówno charakterystykę dłużników, jak i przewidywane warunki makroekonomiczne.

Grupa dokonuje również okresowych przeglądów należności handlowych w celu identyfikacji należności o podwyższonym ryzyku nieściągalności. W przypadku należności, dla których istnieją przesłanki wskazujące na brak możliwości ich odzyskania, Grupa tworzy indywidualne odpisy aktualizujące, co do zasady w wysokości 100% wartości należności. Na 31 grudnia 2025 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 236 881 zł.

	31.12.2025	31.12.2024
Należności handlowe brutto	16 797 552	3 800 865
Odpis aktualizujący wartość należności	-236 881	0
<b>Należności handlowe</b>	<b>16 560 671</b>	<b>3 800 865</b>

### Należności długoterminowe

	31.12.2025	31.12.2024
Kaucje i depozyty	996 499	384 805
<b>Suma</b>	<b>996 499</b>	<b>384 805</b>

## 4.11. Inwestycje krótkoterminowe

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	0
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>75 745</b>	<b>75 745</b>

## 4.12. Środki pieniężne

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	2 432 367	3 414 274
- środki pieniężne na rachunkach VAT i inne z ograniczeniami w dysponowaniu	295 935	160 046
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>2 432 367</b>	<b>3 414 274</b>



#### 4.13. Kapitał własny

Struktura kapitału stanu na 31 grudnia 2024 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
Seria K	zwykłe	brak	1 250 000	0,8	1 000 000	gotówka	02.12.2024
<b>Razem</b>			<b>81 950 000</b>		<b>65 560 000</b>		

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

W wyniku zawarcia umów objęcia akcji serii L wyemitowano 1 375 000 akcji serii L, kapitał został podwyższony do kwoty 66 660 000 zł, a Spółka pozyskała w ten sposób 2 200 000 zł. Akcje zostały pokryte wkładem pieniężnym. Emisja akcji serii L została zamknięta 16 maja 2025 r., a podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 7 czerwca 2025 r.

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

Tego samego dnia, na podstawie zawartych umów objęcia akcji zostały one objęte w zamian za wkłady niepieniężne. Przedmiotem wkładów niepieniężnych było: 4 601 udziałów w spółce PZN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Niekańska 35, 03-924 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000060579, NIP: 5271150211, REGON: 011937310 (PZN), stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (Udziały Aportowe).

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

Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym 7 czerwca 2025 r.

W związku z powyższymi zmianami na 31 grudnia 2025 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
Seria L	zwykłe	brak	1 375 000	0,8	1 100 000	gotówka	07.06.2025
Seria M	zwykłe	brak	4 117 895	0,8	3 294 316	aport	07.06.2025
<b>Razem</b>			<b>87 442 895</b>		<b>69 954 316</b>		

#### Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. jednostka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

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

#### 4.14. Rezerwy na zobowiązania

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na niewykorzystane urlopy	Pozostałe rezerwy	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1.01.2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zwiększenia:				0
- nabycia PZN	128 040	555 059	20 416	703 515
- utworzenie	52 977		83 225	136 202
Zmniejszenia:				0
-rozwiązanie		-91 548		-91 548
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2025</b>	<b>181 017</b>	<b>463 511</b>	<b>103 641</b>	<b>748 169</b>
Rezerwa długoterminowa	149 543			149 543
Rezerwa krótkoterminowa	31 474	463 511	103 641	598 626
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2025</b>	<b>181 017</b>	<b>463 511</b>	<b>103 641</b>	<b>748 169</b>

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

#### 4.15. Zobowiązania finansowe

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14 219 074	15 130 983
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	489
Kredyt w rachunku bieżącym	1 219 566	0
Inne zobowiązania finansowe	1 218 731	0
<b>Razem</b>	<b>16 657 372</b>	<b>15 131 472</b>



## **Obligacje**

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

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

W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartość 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.

Zarząd REINO Capital S.A., po uzgodnieniach z Obligatariuszami, w dniu 5 listopada 2025 r. podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczaniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.;
- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR.

Ponadto, Emitent uzyskał potwierdzenie Obligatariuszy, iż zdarzenie polegające na odpisaniu wartości księgowej udziałów w REINO Dywidenda Plus w całości na skutek faktycznej utraty przez REINO Dywidenda Plus prawa do otrzymania dywidendy lub majątku pozostałego po likwidacji spółki REINO RF CEE Real Estate SCA w wyniku działań likwidatora REINO RF CEE Real Estate SCA opisanych szczegółowo w raporcie bieżącym Emitenta nr 2/2025 z dnia 20 stycznia 2025 roku, nie będzie stanowiło naruszenia warunków emisji oraz nie będzie traktowane jako podstawa wcześniejszego wykupu w rozumieniu warunków emisji.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe:

- dług/EBITDA – liczony na danych skonsolidowanych – wskaźnik nie wyższy niż 5,50;
- wskaźnik pokrycia obsługi długu – nie niższy niż 1,2.

Kowenanty związane z zarządzanymi przez Grupę aktywami nieruchomościowymi:

- obłożenie nie mniejsze niż 75%;
- wskaźnik zadłużenia nie wyższy niż 0,7;
- wskaźnik wyceny udziałów nie niższy niż 1,2.

## **Kredyt w rachunku bieżącym**

Saldo obejmuje stan wykorzystania kredytu w rachunku bieżącym zawartego przez Spółkę PZN Sp. z o.o. na podstawie umowy nr 16326/23/400/04 z Bankiem Millennium S.A. z dnia 14 grudnia 2023 r. z limitem do wykorzystania do wysokości 3 000 000 zł.

Zabezpieczeniem kredytu są:

- gwarancja de minimis w BGK do kwoty 60% wartości kredytu;



- weksel własny o sumie 4 800 000 zł, z gwarantem YATRE.

Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M oraz marży banku w wysokości 1,10 p.p.

Umowa wygasa 14 grudnia 2026 r. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe:

- wskaźnik „(suma bilansowa – kapitał własny)/ suma bilansowa” niższy lub równy 0,80;
- suma kapitałów własnych minimum 2,2 mln.

#### **Faktoring**

Saldo obejmuje stan zobowiązań z tytułu dwóch umów faktoringu niepełnego zawartych przez Spółkę PZN Sp. z o.o.:

- Bank Millenium – umowa zawarta do 13 października 2026 r. z limitem 1 200 000 zł oraz oprocentowaniem będącym sumą wskaźnika WIBOR 1M oraz marży banku w wysokości 1 p.p.; zabezpieczeniem jest weksel o sumie 3 200 000 zł oraz zastaw na rachunku bankowym;
- BNP Paribas – umowa zawarta na czas nieokreślony z limitem 1 000 000 zł oraz oprocentowaniem będącym sumą wskaźnika WIBOR 3M oraz marży banku w wysokości 1,1 p.p.; zabezpieczeniem jest weksel o sumie 1 200 000 zł.

Na podstawie obu umów finansowanych jest 90% wartości faktur wystawianych na wybranych kontrahentów, określonych w umowach faktoringu.

#### **4.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Usługi techniczne i budowlane	11 415 191	2 400 201
Usługi prawne	1 610 636	1 381 979
Usługi doradcze	212 311	213 777
Najem nieruchomości	248 695	139 868
Inne	467 765	167 460
<b>Razem</b>	<b>13 954 598</b>	<b>4 303 284</b>

#### **4.17. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	465 432	1 136
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 036 316	864 587
Zobowiązania z tytułu CIT	86 974	0
Pozostałe	296 484	314 643
<b>Razem</b>	<b>2 885 206</b>	<b>1 180 366</b>

#### **4.18. Rozliczenia międzyokresowe**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Rezerwy na badanie bilansu	170 070	139 140
<b>Razem</b>	<b>170 070</b>	<b>139 140</b>



## 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.

#### Określenie momentu spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa Kapitałowa uzyskuje przychody głównie z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami, przygotowaniem raportów i ekspertyz do banków, obsługą techniczną obiektów oraz realizacją projektów aranżacji powierzchni biurowych. Zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” Grupa identyfikuje zobowiązania do wykonania świadczenia w zawieranych umowach oraz określa moment ich spełnienia, tj. moment przekazania kontroli nad usługą klientowi.

#### Usługi świadczone w miarę upływu czasu

Do usług świadczonych w sposób ciągły należą w szczególności:

- usługi zarządzania aktywami,
- usługi stacjonarnej obsługi technicznej budynków.

W przypadku powyższych usług klient jednocześnie otrzymuje i konsumuje korzyści wynikające ze świadczenia usług przez Grupę, w związku z czym zobowiązania do wykonania świadczenia są spełniane w miarę upływu czasu. Przychody z tego tytułu ujmowane są liniowo w okresie świadczenia usług, zgodnie z okresem obowiązywania umowy. Zdaniem Zarządu metoda ta w sposób rzetelny odzwierciedla charakter świadczenia usług oraz sposób przekazywania klientowi korzyści ekonomicznych.

Do usług spełnianych w miarę upływu czasu zalicza się również:

- usługi realizacji projektów aranżacji powierzchni biurowych

Przychody z tego tytułu ujmowane są w oparciu o stopień zaawansowania prac na dzień bilansowy. Stopień zaawansowania ustalany jest przy zastosowaniu metody opartej na nakładach (input method), tj. w relacji poniesionych kosztów do szacowanych całkowitych kosztów realizacji projektu (metoda cost-to-cost). W trakcie realizacji projektu prace są potwierdzane w miesięcznych protokołach przerobów stanowiących podstawę do fakturowania klienta do momentu zakończenia projektu. Zdaniem Zarządu metoda ta w sposób rzetelny odzwierciedla stopień realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia, gdyż ponoszone koszty pozostają w bezpośrednim związku z postępem prac realizowanych w ramach projektu.

#### Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

W związku z realizacją usług rozliczanych w czasie, w szczególności projektów aranżacji powierzchni biurowych, w określonych sytuacjach mogą powstawać aktywa lub zobowiązania z tytułu umów z klientami w rozumieniu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

Aktywa z tytułu umów z klientami powstawałyby w przypadku ujęcia przychodów zgodnie ze stopniem zaawansowania realizacji usług przed uzyskaniem przez Grupę bezwarunkowego prawa do wynagrodzenia. Zobowiązania z tytułu umów z klientami powstawałyby natomiast w sytuacji otrzymania wynagrodzenia lub powstania prawa do wynagrodzenia przed wykonaniem odpowiedniego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W praktyce większość projektów aranżacji powierzchni biurowych realizowana jest przy udziale podwykonawców, których zakres prac oraz postęp realizacji są dokumentowane w miesięcznych protokołach przerobów stanowiących podstawę do rozliczeń zarówno po stronie kosztowej, jak i przychodowej. Ze względu na fakt, że fakturowanie klientów następuje w oparciu o te same okresowe rozliczenia postępu prac, moment ujęcia przychodów pozostaje zasadniczo zbieżny z momentem powstania prawa do wynagrodzenia. W konsekwencji w większości przypadków nie powstają istotne aktywa ani zobowiązania z tytułu umów z klientami.



## Usługi spełniane w określonym momencie

Do usług, w przypadku których zobowiązanie do wykonania świadczenia spełniane jest w określonym momencie, należą w szczególności:

- usługi napraw i przeglądów technicznych,
- sporządzanie raportów oraz ekspertyz na potrzeby banków hipotecznych.

Przychody z powyższych usług ujmowane są w momencie wykonania usługi, tj. w chwili zakończenia prac i przekazania ich rezultatu klientowi, kiedy klient uzyskuje kontrolę nad efektem świadczenia. W tym samym momencie ujmowane są również koszty związane z realizacją tych usług.

Grupa dokonuje istotnych osądów przy określaniu momentu spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia, uwzględniając charakter zawieranych umów, sposób świadczenia usług oraz moment przekazania klientowi kontroli nad rezultatem prac.

## Przychody z działalności operacyjnej

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	75 009 457	35 009 146
Pozostałe przychody operacyjne	679 384	337 827
<b>Suma przychodów ogółem</b>	<b>75 688 841</b>	<b>35 346 973</b>

Grupa świadczy usługi z zakresu zarządzania lub doradztwa przy zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi tzw. asset management oraz usługi technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, jak również sporządza raporty oraz ekspertyzy na potrzeby banków hipotecznych.

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Usługi zarządzania aktywami i doradcze	10 926 807	10 739 973
Usługi facility management	53 661 648	23 997 620
Usługi raportowe i eksperckie	10 579 863	0
Pozostałe przychody z umów z klientami	520 523	609 380
<b>Suma przychodów ze sprzedaży ogółem</b>	<b>75 688 841</b>	<b>35 346 973</b>

Usługi świadczone przez Grupę fakturowane są głównie z dołu, 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 cztery segmenty operacyjne (linie biznesowe):

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

**Asset Management** – usługi świadczone przez REINO Partners oraz REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management). Obecnie łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, wynosi ok. 565 mln euro.



**Facility Management** – działalność wykonywana przez YATRE oraz PZN – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

**Raporty dla bankowości hipotecznej** – działalność wykonywana przez PZN, polegająca na sporządzaniu raportów i ekspertyz dla potrzeb bankowości hipotecznej.

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

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

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

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
<b>1.01.2025 - 31.12.2025</b>						
Przychody ze sprzedaży	0	10 825 506	53 292 089	10 579 863	312 000	75 009 457
Pozostałe przychody	0	101 301	361 000	44 083	173 000	679 384
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>177 684</b>	<b>9 546 928</b>	<b>51 874 692</b>	<b>9 628 913</b>	<b>362 000</b>	<b>71 590 217</b>
Amortyzacja	0	712 179	1 343 928	65 135	0	2 121 242
Zużycie materiałów i energii	0	105 144	5 289 383	11 094	0	5 405 621
Usługi obce	141 653	3 867 063	30 976 236	8 263 133	362 000	43 610 086
Podatki	5 031	4 683	155 409	25 429	0	190 552
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	31 000	4 248 641	13 430 175	1 210 806	0	18 920 623
Pozostałe koszty rodzajowe	0	609 218	679 560	53 316	0	1 342 094
<b>Wynik z działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>-177 684</b>	<b>1 379 879</b>	<b>1 778 396</b>	<b>995 033</b>	<b>123 000</b>	<b>4 098 624</b>
Przychody z tytułu odsetek	170 188	169 493	1	0	54 685	394 367
Koszty z tytułu odsetek	1 353 307	520 788	402 365	47 315	27 962	2 351 737
Udział w zysku	69 399	0	0	0	0	69 399
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	96 032	0	0	0	0	96 032
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-60 931	-57 840	0	0	-29 133	-147 904
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 256 302</b>	<b>970 743</b>	<b>1 370 547</b>	<b>947 719</b>	<b>126 076</b>	<b>2 158 782</b>
<b>31.12.2025</b>						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	236 501	0	355 101	53 678	0	645 279
Suma aktywów	26 148 299	4 610 694	22 539 923	3 501 679	9 509 699	66 310 293
Suma zobowiązań	10 664 306	4 981 332	19 686 474	2 367 165	2 998 441	40 697 718



	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
<b>1.01.2024 - 31.12.2024</b>						
Przychody ze sprzedaży	0	10 739 973	23 997 620	0	609 380	35 346 973
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>279 996</b>	<b>10 699 561</b>	<b>23 452 527</b>	<b>0</b>	<b>706 754</b>	<b>35 138 838</b>
Amortyzacja	0	520 564	452 116	0	274 915	1 247 595
Zużycie materiałów i energii	0	112 473	1 420 756	0	825	1 534 054
Usługi obce	201 215	5 091 168	16 459 177	0	203 038	21 954 598
Podatki	0	5 657	27 437	0	26 271	59 365
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	72 000	4 309 448	4 806 493	0	13 456	9 201 397
Pozostałe koszty rodzajowe	6 780	660 251	286 548	0	188 250	1 141 829
<b>Wynik z działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>-279 996</b>	<b>40 412</b>	<b>545 093</b>	<b>0</b>	<b>-97 374</b>	<b>208 135</b>
Przychody z tytułu odsetek	286 981	96 703	0	0	0	383 685
Koszty z tytułu odsetek	1 390 016	592 478	72 172	0	0	2 054 666
Udział w zysku	72 822	0	0	0	0	72 822
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	6 012	0	0	0	0	6 012
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-2 140 977	3 749	3 828	0	0	-2 133 400
Odpis wartości firmy	6 914 666	0	0	0	0	6 914 666
<b>Zysk/strata przed opodatkowaniem</b>	<b>-10 359 839</b>	<b>-451 614</b>	<b>476 750</b>	<b>0</b>	<b>-97 374</b>	<b>-10 432 078</b>
<b>31.12.2024</b>						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	366 605	180 462	428	0	0	547 495
Suma aktywów	25 613 156	5 081 295	6 565 074	0	3 592 738	40 852 263
Suma zobowiązań	13 351 656	4 419 386	2 843 565	0	4 316 542	24 931 149

\*Żadna z działalności wykazywanych w kolumnie „Pozostała działalność w tym najem” nie spełnia kryteriów agregacji oraz progów ilościowych określonych przez MSSF 8 „Segmety operacyjne”, skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny.

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Grupa identyfikuje klientów, od których przychody przekroczyły 10% łącznych przychodów Grupy. W raportowanym okresie przychody ze sprzedaży żadnego z klientów nie przekroczyły 10% łącznych przychodów Grupy.

Całość przychodów Grupy generowana jest na terenie Polski. Wszystkie aktywa trwałe (inne niż instrumenty finansowe, aktywa z tytułu podatku odroczonego, aktywa z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia oraz prawa wynikające z umów ubezpieczeniowych) zlokalizowane są również w Polsce. W związku z tym Grupa nie analizuje obszarów geograficznych.

### 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

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenia	15 638 475	7 726 860
Ubezpieczenia społeczne	3 027 489	1 180 437
Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	254 659	294 100
<b>Razem</b>	<b>18 920 623</b>	<b>9 201 397</b>

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



## Struktura zatrudnienia w Grupie

	31.12.2025	31.12.2024
Pracownicy umysłowi	168	43
- w tym kobiety	65	15
<b>Razem</b>	<b>168</b>	<b>43</b>

## 5.5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Zysk ze sprzedaży pozostałych składników majątku	42 314	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	178 486	0
Dotacje	218 869	0
Inne przychody operacyjne	239 715	337 827
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>679 384</b>	<b>337 827</b>

Przychody z dotacji obejmują dotacje z PFRON (191 tys. zł) oraz z programu "Mój Elektryk" (27 tys. zł).

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Koszty ubezpieczeń	311 086	250 787
Członkostwa i konferencje	65 352	19 047
Podróże służbowe i prezentacja	732 974	583 364
Inne koszty operacyjne	232 682	288 631
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 342 094</b>	<b>1 141 829</b>

## 5.6. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Dywidendy i udziały w zyskach	69 399	72 822
Odsetki	394 367	383 685
Zysk ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	0
Inne, w tym różnice kursowe	172 039	240 008
<b>Przychody finansowe</b>	<b>635 805</b>	<b>696 515</b>
Odsetki od obligacji	2 005 400	1 847 527
Pozostałe odsetki	547 328	207 138
Strata ze zbycia inwestycji	0	0
Aktualizacja wartości inwestycji*	0	2 194 526
Inne	118 952	178 883
<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 671 680</b>	<b>4 428 074</b>

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



## 5.7. Podatek dochodowy

### Podatek odroczony

	31.12.2025	31.12.2024
Wycena pozycji walutowych	1 998 078	1 829 184
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	3 487 999	2 651 285
Odsetki naliczone od obligacji	40 186	155 828
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	1 453 187	1 138 450
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	1 747 344	126 840
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	2 960 409	2 318 996
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	6 072 533	4 176 887
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%</b>	<b>17 759 737</b>	<b>12 397 469</b>
Pozostałe rezerwy	0	12 300
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	99 127
Odsetki naliczone od obligacji	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	0	633 949
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%</b>	<b>0</b>	<b>745 376</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>3 374 350</b>	<b>2 422 603</b>

Grupa Kapitałowa rozpoznaje aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych jedynie w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Ocena ta dokonywana jest odrębnie dla poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy, z uwzględnieniem prognozowanych wyników podatkowych, planów biznesowych oraz okresu, w którym straty podatkowe mogą zostać rozliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi. Straty podatkowe, od których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1 453 187 zł, zostaną rozliczone z dochodami podatkowymi w kolejnych dwóch latach obrotowych.

W konsekwencji aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych ujmowane jest wyłącznie w tych jednostkach Grupy, dla których istnieją wystarczające przesłanki wskazujące na możliwość ich wykorzystania w przyszłości. W odniesieniu do strat podatkowych w spółkach, dla których nie jest prawdopodobne uzyskanie odpowiedniego dochodu podatkowego w okresie umożliwiającym ich rozliczenie, aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie jest rozpoznawane.

W roku obrotowym Spółka dominująca dokonała sprzedaży udziałów w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. Transakcja ta skutkowałą powstaniem straty podatkowej w wysokości 17 922 658 zł. Spółka przeprowadziła analizę prawdopodobieństwa wykorzystania straty podatkowej w przyszłości. W związku z oceną wskazującą na niskie prawdopodobieństwo jej rozliczenia w kolejnych latach, Spółka dominująca nie rozpoznała aktywa z tytułu podatku odroczonego od tej straty.

	Strata inne źródła	Straty kapitałowe
	19%	19%
2021	1 646 710	16 114
2022	1 786 657	
2023	1 301 103	
2024	683 774	184 000
2025	620 959	18 116 658
	<b>6 039 203</b>	<b>18 316 772</b>

Łączna wartość nierozliczonych strat podatkowych (ze wszystkich źródeł) Spółki dominującej na dzień bilansowy wynosi 24 355 975 zł. Ze względu na ograniczone prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów



podatkowych pozwalających na ich wykorzystanie, Spółka i Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego od wskazanych strat.

Zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych strata podatkowa może zostać rozliczona w okresie kolejnych pięciu lat podatkowych, przy czym jednorazowe odliczenie w danym roku nie może przekroczyć 50% wysokości straty z danego roku (z możliwością jednorazowego odliczenia do 5 mln zł zgodnie z obowiązującymi regulacjami). Straty z poszczególnych źródeł mogą być rozliczane wyłącznie z dochodami osiąganymi z tego samego źródła przychodów w kolejnych latach podatkowych.

	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	5 101 669	3 353 420
Wycena pozycji walutowych 19%	2 784 535	2 508 669
Wycena inwestycji	866 171	0
Pozostałe	87 660	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	5 523 494	4 006 901
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%</b>	<b>14 363 529</b>	<b>9 868 989</b>
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0
<b>Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 729 070</b>	<b>1 875 108</b>

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

	31.12.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 374 350	2 422 603
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-2 729 070	-1 875 108
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>645 280</b>	<b>547 495</b>

#### Bieżący podatek dochodowy

	31.12.2025	31.12.2024
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-18 116 657	-184 000
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	2 910 034	-41 701
Podatek 19%	343 308	43 536
Podatek 9%	0	0
<b>Łącznie podatek bieżący</b>	<b>343 308</b>	<b>43 536</b>

## 6. Pozostałe noty objaśniające

### 6.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W 2025 r. Spółka przeprowadziła emisję akcji serii L i M, co zostało szerzej opisane w nocie 4.13 Kapitał własny.

W 2025 r. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

23.12.2025 r. Spółka dokonała częściowej spłaty zadłużenia z tytułu obligacji w kwocie 150 tys. EUR. Zmiana harmonogramu spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu została szerzej opisana w nocie 4.15 Zobowiązania finansowe.

### 6.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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



### Transakcje z jednostkami powiązanymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
<b>31.12.2025</b>				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	4 410 967	0	0	575 028
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	24 000	0	0	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	24 000	0	0	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	24 000	0	0	2 460
REINO IO Co Invest LLP	0	0	484	0
<b>Razem</b>	<b>4 482 967</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>582 408</b>
<b>31.12.2024</b>				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	3 952 064	0	0	6 762
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	24 000	0	0	0
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	24 000	0	0	0
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	24 000	0	0	0
REINO IO Co Invest LLP	0	0	515	0
<b>Razem</b>	<b>4 024 064</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 762</b>

### Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2025 - 31.12.2025	0	718 258	56 580	0
1.01.2024 - 31.12.2024	0	716 000	24 600	24 000

### 6.3. 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:

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenie Zarządu w jednostce dominującej	120 000	120 000
Wynagrodzenie Zarządów w jednostkach zależnych	1 907 597	1 572 000
Wynagrodzenie Rad Nadzorczych	235 742	204 000
<b>Razem</b>	<b>2 263 339</b>	<b>1 896 000</b>

### 6.4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie, przegląd sprawozdań finansowych i inne czynności poświadczające	265 500	185 000

### 6.5. Zobowiązania warunkowe

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

W dniu 20 grudnia 2024 r. w wyniku zmiany warunków emisji obligacji 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, a także złożono nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji do kwoty maksymalnej 5 310 000 EUR z terminem do dnia 23 grudnia 2032 r.

Zarząd REINO Capital S.A., po uzgodnieniach z Obligatariuszami, w dniu 5 listopada 2025 r. podjął uchwałę (Uchwała) w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.

Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczaniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.;
- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR;
- ustanowieniu hipoteki umownej łącznej przez PZN Sp. z o.o. na nieruchomości inwestycyjnej.

W związku z nabyciem Spółki PZN Sp. z o.o. zobowiązania warunkowe Grupy zostały rozszerzone o:

- zastaw rejestrowy ustanowiony na pomocniczym rachunku bankowym Spółki;
- zobowiązania wekslowe zabezpieczające kredyty, gwarancje oraz umowy faktoringowe na ogólną kwotę 15,478 mln zł;
- gwarancje wystawione na rzecz klientów Spółki, mające na celu zabezpieczenie:
  - należytego wykonania kontraktów i umowy na kwotę 622 719 zł;
  - usunięcia ewentualnych wad i usterek na kwotę 390 864 zł.

## **6.6. Sprawy sądowe**

### **Pozew Grupy RF Corval**

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew 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.

W dniu 5 maja 2025 roku doszło do zawarcia ugody na prawie brytyjskim i kończącej wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz stanowiącej o ostatecznym zrzeczeniu się przez Strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy. W ramach ugody Emitent odkupił od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce MH Management s.a r.l. (poprzednia nazwa REINO RF Management s.a r.l.), będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR. Zapłata ceny nastąpiła w dwóch transzach, w ustalonym terminie tj. do 31 października 2025 roku.

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

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12 854 042 EUR. Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime”). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (współpozwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Na roszczenia powoda składają się rzekome straty w kwocie 2 820 000 EUR oraz domniemane utracone korzyści w wysokości 9 739 076 EUR.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 7 kwietnia 2026 roku został ogłoszony wyrok w przeważającej części oddalający powództwo oraz nakazujący Spółce oraz Spółce zależnej Yatre Sp. z o.o. zaniechanie podejmowania działań, których celem jest wykorzystanie i ujawnianie osobom nieuprawnionym informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Apleona. Jednocześnie decyzją sądu uchylono zabezpieczenie, o którym mowa powyżej.

Zarząd pragnie podkreślić, że nakaz nałożony decyzją sądu, dotyczy przyszłych działań Spółki Dominującej i spółki zależnej i nie ma bezpośredniego wpływu na bieżącą działalność Emitenta i jego spółki zależnej. Wszystkie umowy w zakresie facility management zawarte z pracownikami, współpracownikami oraz kontrahentami są wykonywane zgodnie z ich treścią i nie są przy tym ujawniane, ani wykorzystywane informacje stanowiące tajemnicę handlową powoda. Nie ma miejsca również nakłanianie innych osób do niewykonania lub rozwiązania umów zawartych przez nie z powodem.

Jednocześnie Emitent, po uzyskaniu uzasadnienia wyroku zamierza podjąć środki prawne zmierzające do uchylenia wyroku.



## 6.7. 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 wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa w celu finansowania działalności operacyjnej, realizacji inwestycji oraz zarządzania płynnością, należą kredyt w rachunku bieżącym służący finansowaniu bieżących potrzeb operacyjnych Spółki PZN, wyemitowane obligacje będące źródłem finansowania inwestycji, faktoring, który służy krótkoterminowej poprawie płynności, pożyczki wewnątrzgrupowe wykorzystywane przez podmioty powiązane jako źródło środków na bieżącą działalność oraz cele inwestycyjne oraz środki pieniężne – najbardziej płynny instrument służący do finansowania bieżącej działalności i zapewniania krótkoterminowej płynności. 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. Obligacje wyemitowane na kwotę 3 540 000 EUR są obligacjami oprocentowanymi również wg stałej stopy.

Dodatkowo, w następstwie przejęcia spółki PZN Sp. z o.o., Grupa posiada zobowiązania finansowe o zmiennym oprocentowaniu, w tym kredyt bankowy oparty na stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę banku oraz 2 umowy faktoringowe oprocentowane według stawek WIBOR 1M i WIBOR 3M powiększonych o marżę faktora. Zmienność stóp procentowych wpływa na wysokość kosztów finansowych Grupy. W przypadku kredytu oprocentowanego wg WIBOR 1M zmiana stopy procentowej przekłada się na wysokość odsetek w perspektywie miesiąca, natomiast w przypadku faktoringu – w okresach jedno- i trzymiesięcznych.

### **Analiza wrażliwości na zmianę stóp procentowych**

Na dzień bilansowy Grupa posiada zobowiązania finansowe o zmiennym oprocentowaniu oparte na stawkach WIBOR 1M oraz WIBOR 3M, powiększonych o marżę bankową.

Przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 100 punktów bazowych oraz niezmienności pozostałych czynników, koszty finansowe Grupy wzrosłyby o ok. 14 tys. zł. Analogiczny spadek stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie kosztów finansowych o tę samą kwotę.

### 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. 2 538 tys. EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.



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

	31.12.2025 EUR PLN'000	31.12.2025 GBP PLN'000	31.12.2024 EUR PLN'000	31.12.2024 GBP PLN'000
<b>Aktywa finansowe</b>				
Udzielone pożyczki	7 858	-	7 717	-
Należności krótkoterminowe	637	-	642	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36	-	1 033	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	-	0	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 219	-	15 131	-
Kredyty i pożyczki	0	-	0	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 740	-	1 355	-

W poniższej tabeli przedstawiono wpływ na wyniki Grupy teoretycznej zmiany kursu waluty EUR o  $\pm 10\%$  w stosunku do kursu bilansowego na 31 grudnia 2025 r. W tabeli zaprezentowano wyłącznie aktywa oraz zobowiązania walutowe wyceniane w EUR.

	zmiana -0,1 PLN'000	kurs z 31.12.2025 4,2267 PLN/1 EUR PLN'000	Zmiana 0,1 PLN'000
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>-853</b>	<b>8 530</b>	<b>853</b>
Udzielone pożyczki	-786	7 858	786
Należności krótkoterminowe	-64	637	64
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	-4	36	4
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>-1 596</b>	<b>15 959</b>	<b>1 596</b>
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-1 422	14 219	1 422
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-174	1 740	174
<b>Wpływ na wynik Grupy</b>	<b>743</b>		<b>-743</b>

Wzrost kursu waluty EUR o 10% w stosunku do kursu z dnia bilansowego spowodowałby spadek wyników Grupy o ok. 743 tys. zł.

## Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w przypadku niewywiązania się kontrahenta lub drugiej strony instrumentu finansowego ze swoich zobowiązań umownych. Ryzyko to dotyczy przede wszystkim należności handlowych, udzielonych pożyczek, środków pieniężnych oraz innych aktywów finansowych.

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. W odniesieniu do środków pieniężnych Grupa lokuje środki wyłącznie w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności kredytowej.



Struktura jakości kredytowej należności handlowych przedstawia się następująco:

	31.12.2025	Przed terminem płatności	Od 0 do 90 po terminie	Od 90 do 180 po terminie	Od 180 do 360 po terminie	Powyżej 360 po terminie
Należności z tytułu dostaw i usług	16 009 448	15 418 726	505 005	37 633	394	47 690
Kaucje krótkoterminowe	341 664	341 664	0	0	0	0
Pozostałe	557 405	557 405	0	0	0	0
	<b>16 908 517</b>	<b>16 317 795</b>	<b>505 005</b>	<b>37 633</b>	<b>394</b>	<b>47 690</b>

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa stosuje podejście uproszczone do kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych (ECL) dla należności handlowych, które nie zawierają istotnego elementu finansowania. W ramach tego podejścia Grupa ujmuje odpisy aktualizujące w wysokości odpowiadającej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia instrumentu.

W celu kalkulacji ECL dla należności handlowych Grupa stosuje macierz odpisów, która opiera się na historycznie obserwowanych wskaźnikach niewykonania zobowiązań dla poszczególnych grup należności. Wskaźniki te są następnie korygowane o informacje dotyczące przyszłości, uwzględniające zarówno charakterystykę dłużników, jak i przewidywane warunki makroekonomiczne.

Grupa dokonuje również okresowych przeglądów należności handlowych w celu identyfikacji należności o podwyższonym ryzyku nieściągalności. W przypadku należności, dla których istnieją przesłanki wskazujące na brak możliwości ich odzyskania, Grupa tworzy indywidualne odpisy aktualizujące, co do zasady w wysokości 100% wartości należności. Na 31 grudnia 2025 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 236 881 zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. należności handlowe Grupy wykazują umiarkowaną koncentrację – należności handlowe od dwóch klientów przekroczyły próg koncentracji 10% ogółu należności. Ekspozycja na ryzyko kredytowe związana z tą koncentracją jest ograniczona ze względu na wysoką wiarygodność tych kontrahentów. Grupa współpracuje z nimi od dłuższego czasu, a analiza historyczna wskazuje na regulowanie zobowiązań przed terminem wymagalności.

Grupa na bieżąco monitoruje poziom należności oraz sytuację finansową swoich odbiorców, stosując wewnętrzne procedury oceny ryzyka kredytowego oraz analizę przeterminowania należności. W ocenie Zarządu, pomimo występującej koncentracji, ryzyko kredytowe związane z tymi należnościami pozostaje na niskim poziomie i nie wymaga tworzenia istotnych odpisów aktualizujących na dzień bilansowy.

Analizę oczekiwanych strat kredytowych na udzielonych pożyczkach w szczegółach opisano w nocie 4.7.

### **Ryzyko utraty płynności**

Grupa Emitenta jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych, w szczególności wobec zwiększonego zapotrzebowania na środki pieniężne w najbliższym czasie, wynikającego z istotnych zobowiązań Grupy Emitenta na które składają się:

- (i) koszty obsługi wyemitowanych obligacji

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. Dzień wykupu przypada na 23 grudnia 2027 r.,

Zgodnie z harmonogramem uzgodnionym w ramach zmiany warunków emisji obligacji w dniu 5 listopada 2025 r. Emitent zobowiązał się do wcześniejszej częściowej spłaty obligacji, tj. w kwocie 150 tys. EUR w grudniu 2025 r. oraz 470 tys. EUR w czerwcu 2026 r. i 600 tys. EUR w grudniu 2026 r.

- (ii) płatności tytułem wynagrodzenia za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora należnego RF CorVal począwszy od II kwartału 2026 r.



W dniu 5 maja 2025 r. zawarto porozumienie z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

W ramach porozumienia podmioty zawarły też umowę o współpracy, w ramach której Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces, będą dzielone po połowie. Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć. Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR, i będą one realizowane za wymienione wyżej i wykonane usługi niezależnie od sukcesu przedsięwzięcia, począwszy od II kwartału 2026 roku.

Płatności będą rozliczane adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Grupy.

Jednostka dominująca koncentruje się na aktywnym zarządzaniu płynnością finansową w celu utrzymania stabilności operacyjnej i bezpieczeństwa finansowego. Zarząd systematycznie monitoruje sytuację finansową oraz 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, jak również poziom dostępnych środków pieniężnych, niewykorzystane linie kredytowe oraz możliwość poprawy płynności i szybszego dostępu do gotówki w ramach usług faktoringu.

Wdrożono również inne działania ukierunkowane na minimalizację ryzyka utraty płynności finansowej. Obejmują one kontrolę kosztów działalności oraz negocjacje z kontrahentami w zakresie elastycznego dostosowania terminów płatności, co pozwoli na lepsze dopasowanie zobowiązań do harmonogramu przepływów pieniężnych.

Prognozy przepływów pieniężnych są przygotowywane w oparciu o aktualne plany operacyjne oraz analizowane przez kierownictwo Jednostki w celu identyfikacji potencjalnych niedoborów płynności i podjęcia odpowiednich działań zaradczych.

Na dzień bilansowy zapadalność zobowiązań przedstawia się w sposób następujący:

	<b>31.12.2025</b>	<b>do 1 m-ca</b>	<b>1- 3 m-ce</b>	<b>3-12 m-cy</b>	<b>1 - 5 lat</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji*	17 282 010	0	0	6 222 474	11 059 536
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 438 297	0	1 218 731	1 219 566	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów**	6 862 575	241 394	482 788	2 122 844	4 015 549
Zobowiązania handlowe	13 954 597	12 365 588	126 801	701 813	760 395
Rozliczenia międzyokresowe	170 070	0	0	170 070	0
Pozostałe zobowiązania	2 885 206	2 885 206	0	0	0
	<b>43 592 756</b>	<b>15 492 188</b>	<b>1 828 320</b>	<b>10 436 767</b>	<b>15 835 480</b>

\* Kwota zobowiązania z tytułu obligacji prezentuje całość przepływów i różni się od zobowiązania prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej o dyskonto oraz odsetki dotyczące przyszłych okresów do dnia wykupu

\*\* Kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania aktywów przedstawia sumę przyszłych niezdyktowanych przepływów pieniężnych z istniejących umów leasingu i różni się od zobowiązania prezentowanego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej o dyskonto

Spółka dominująca identyfikuje możliwości dalszej optymalizacji struktury zobowiązań i potencjalne źródła finansowania, co ma na celu ograniczenie ryzyka płynności oraz zapewnienie solidnych podstaw do realizacji strategii rozwoju Spółki. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez możliwość korzystania z różnych źródeł finansowania, takich jak prowadzone oferty akcji w ramach private equity, kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu. Obecnie Grupa oprócz obligacji korzysta z kredytu w rachunku bieżącym oraz faktoringu.



Poprawiające się wyniki finansowe Grupy oraz polepszenie się rentowności działalności umożliwiają pokrywanie zobowiązań ze środków obrotowych oraz wpływają na wypracowanie zdolności do pozyskiwania kapitału własnego i dłużnego, co skutkuje trwałym ustabilizowaniem sytuacji finansowej.

Na dzień bilansowy Grupa dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 2 432 367,42 zł, posiadała dostęp do niewykorzystanych linii kredytowych w wysokości 1 780 433,91 zł oraz niewykorzystane saldo w ramach finansowania faktoringowego na kwotę 1 081 268 zł, które mogą zostać wykorzystane w celu finansowania bieżącej działalności operacyjnej oraz pokrycia ewentualnych krótkoterminowych niedoborów płynności.

Ponadto, wprowadzenie wcześniej wyemitowanych akcji Emitenta serii E-M, na główny rynek Giełdy Papierów Wartościowych ułatwia pozyskanie kapitału w drodze przeprowadzenia kolejnych emisji akcji, w ramach uchwalonego kapitału docelowego, upoważniającego Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie wyższą niż 48 420 000,00 zł.

Kierownictwo Jednostki dominującej ocenia, że posiadane środki pieniężne, oczekiwane przepływy z działalności operacyjnej oraz dostępne źródła finansowania są wystarczające do pokrycia zobowiązań Jednostki w przewidywalnej przyszłości.

### **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 Emitenta lub Grupy Kapitałowej może być finansowana z wykorzystaniem kapitału obcego, w szczególności w formie kredytu bankowego, pożyczek, obligacji i rozwiązań typu mezzanine finance.

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

Dodatkowo istnieje ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka obsługi istniejącego finansowania dłużnego, Emitent korzysta 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 dąży do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Emitentowi 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 Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.



Powyższe ryzyko zrealizowało się częściowo w związku z naruszeniem warunków emisji obligacji, opisanym poniżej.

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

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

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

Udziały w spółce zależnej posiadającej udziały w Funduszu stanowiły zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta. Konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość tych udziałów skutkowało jednoczesną utratą wartości tego zabezpieczenia, co stanowiło przypadek naruszenia warunków emisji obligacji i mogło stanowić podstawę do postawienia obligacji w stan natychmiastowej wymagalności. Zarząd Emitenta podjął niezbędne działania w celu mitygacji takiego ryzyka.

Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji, które zyskały akceptację obligatariuszy, co zostało potwierdzone pozytywną decyzją komitetu inwestycyjnego.

W dniu 5 listopada 2025 r. Emitent zakończył negocjacje z obligatariuszami w sprawie porozumienia odnośnie zmiany zabezpieczenia obligacji, doprowadzając do zmiany Warunków Emisji Obligacji i potwierdzenia przez obligatariuszy, iż zdarzenie polegające na odpisaniu wartości księgowej udziałów w REINO Dywidenda Plus w całości na skutek faktycznej utraty przez REINO Dywidenda Plus prawa do otrzymania dywidendy lub majątku pozostałego po likwidacji spółki REINO RF CEE Real Estate SCA w wyniku działań likwidatora REINO RF CEE Real Estate SCA opisanych szczegółowo w raporcie bieżącym Emitenta nr 2/2025 z dnia 20 stycznia 2025 r., nie będzie stanowiło naruszenia warunków emisji oraz nie będzie traktowane jako podstawa wcześniejszego wykupu w rozumieniu warunków emisji obligacji. O powyższym Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 27/2025 z dnia 5 listopada 2025 roku.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że w ramach aneksu z grudnia 2024 r., przedłużającego datę spłaty obligacji o 3 lata, zmienionego następnie porozumieniem z dnia 5 listopada 2025 r., Emitent zobowiązał się do częściowej spłaty zadłużenia z tytułu obligacji przed dniem wykupu, w tym w kwocie 150 tys. EUR do końca roku 2025, 460 tys. EUR do 23 czerwca 2026 r. oraz 600 tys. EUR do 23 grudnia 2026 r., przy czym kwota 150 tys. EUR została już zapłacona do dnia bilansowego. Ryzyko braku możliwości spłaty powyższych kwot nie jest wysokie, ale należy je brać pod uwagę, w szczególności w scenariuszu, w którym zrealizują się ryzyka związane z realizacją strategii rozwoju biznesu w zakresie umożliwiającym uzyskanie oczekiwanych przepływów finansowych z działalności operacyjnej.



## **Ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej**

Zgodnie z przepisami, wniesienie do Spółki dominującej tytułem aportów pakietów większościowych udziałów REINO Partners, oraz udziałów PZN w zamian za akcje REINO Capital, wiązało się z określeniem wartości godziwej aportów przez niezależnego biegłego rewidenta. W związku z powyższym, istotną pozycją bilansu w ujęciu jednostkowym jest wartość udziałów w spółce zależnej. W ujęciu skonsolidowanym, jedynie w odniesieniu do PZN jest to wartość firmy.

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

Zarówno Emitent, jak i osoby zarządzające REINO Partners i PZN, wykorzystując całą posiadaną wiedzę i wieloletnie doświadczenia, dokładają należytej staranności, by istotne cele biznesowe mające kluczowe znaczenie dla pozytywnej weryfikacji wyceny w przyszłości zostały osiągnięte w całości lub znaczącej części. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące. Tak określone ryzyko wynika w szczególności ze ścisłego związku projektów biznesowych realizowanych w ramach REINO Partners (prowadzących do dalszych skokowych wzrostów wartości zarządzanych aktywów i finansowych efektów skali uzasadniających przyjęte wyceny udziałów) ze znaczącym uzależnieniem polskiego rynku nieruchomości komercyjnych od aktywności inwestorów zagranicznych, która jest i może być ograniczona przez negatywne postrzeganie polskiego rynku z punktu widzenia czynników geopolitycznych. W związku z powyższym, wpływ kompetencji i działań Grupy na ograniczenie lub wyeliminowanie tego ryzyka jest niewielki.

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

### **Konflikt zbrojny w Ukrainie**

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

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

Wybuch wojny w Ukrainie skutkowało jednak wzrostem inflacji i stóp procentowych na świecie, w tym w 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 liczby transakcji na rynku. Od 2024 roku odnotowano spadek stopy procentowej dla strefy euro z 4,5% do 2,04%. Obniżanie stopy procentowej odbywało się stopniowo i powoli wpływa na odmrażanie się rynku oraz docelowo powinno wpłynąć na wzrost liczby transakcji, jednakże skutki tego będą dostrzegane w dłuższym okresie, z uwagi na poniżej opisane okoliczności geopolityczne.

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



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

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

Emitent ogranicza ryzyko wpływu powyższego ryzyka na działalność Spółki i Grupy poprzez rozwój segmentów działalności, na które aktywność inwestorów zagranicznych ma mniejszy wpływ, m.in. w facility management, dostosowując swoje cele strategiczne i kierunki działalności do tendencji rynkowych.

## **6.9. 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.

## **6.10. Zdarzenia po dacie bilansu**

### **Dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji Spółki REINO Capital S.A. serii E-M**

Komisja Nadzoru Finansowego po przeprowadzeniu postępowania o zatwierdzenie prospektu spółki związanego z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu akcji spółki serii E-M, podjęła w dniu 3 marca 2026 r. decyzję o zatwierdzeniu prospektu.

W dniu 23 marca 2026 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej jako „GPW”) podjął uchwałę nr 400./2026 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii E, F, G, H, I, J, K, L oraz M Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy każda):

- 25.808.300 akcji zwykłych na okaziciela serii E Spółki;
- 10.976.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki;
- 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki;
- 7.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki;
- 4.953.082 akcje zwykłe na okaziciela serii I Spółki;
- 25.768.868 akcji zwykłych na okaziciela serii J Spółki;
- 1.250.000 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki;
- 1.375.000 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki;
- 4.117.895 akcji zwykłych na okaziciela serii M Spółki.

Ponadto, na podstawie § 36, § 37 oraz § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, w związku z § 3a ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić z dniem 30 marca 2026 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym akcje spółki REINO CAPITAL S.A. W tej samej dacie Krajowy Depozyt Papierów



Wartościowych S.A. dokonał asymilacji wprowadzanych akcji z notowanymi akcjami Spółki, oznaczonymi kodem „PLWDM0000029”.

#### **Nabycie REINO Development Sp. z o.o.**

26 stycznia 2026 r. Spółka nabyła 100% udziałów w REINO Development Sp. z o.o. (działającej wcześniej pod nazwą Wobena Sp. z o.o.) za łączną cenę nabycia wynoszącą 1000 zł. Transakcja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

#### **Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu**

W związku z eskalacją konfliktu zbrojnego w regionie Bliskiego Wschodu, w tym działaniami militarnymi z udziałem Stanów Zjednoczonych, Izraela oraz Iranu, Zarząd identyfikuje potencjalne ryzyko pośredniego wpływu tej sytuacji na działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Sytuacja geopolityczna w regionie pozostaje niestabilna, a utrzymujące się napięcia mogą oddziaływać na globalne uwarunkowania makroekonomiczne, w szczególności poprzez wpływ na rynki finansowe, ceny surowców energetycznych oraz poziom niepewności gospodarczej.

Spółka oraz jej spółki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenie Bliskiego Wschodu, ani nie utrzymują bezpośrednich relacji handlowych z podmiotami z tego regionu. Grupa nie jest również bezpośrednio uzależniona od dostaw surowców pochodzących z tego obszaru. W konsekwencji potencjalny wpływ analizowanej sytuacji na działalność Grupy ma charakter pośredni.

Ewentualna dalsza eskalacja konfliktu może wpływać na globalną koniunkturę gospodarczą, w szczególności poprzez wzrost cen surowców energetycznych, co może skutkować nasileniem presji inflacyjnej oraz oddziaływać na politykę monetarną banków centralnych, w tym poziom stóp procentowych i koszt kapitału. Dodatkowo nie można wykluczyć zwiększonej zmienności na rynkach walutowych.

Wzrost kosztów finansowania oraz podwyższony poziom niepewności mogą ograniczać aktywność inwestycyjną, w tym skłonność inwestorów do podejmowania ryzyka oraz liczbę realizowanych transakcji. Jednocześnie, w warunkach zwiększonej niepewności, kapitał może kierować się w stronę rynków postrzeganych jako stabilne i niezaangażowane bezpośrednio w konflikt, do których może być zaliczany rynek polski.

Ponadto, w kontekście możliwego wzrostu kosztów transportu oraz trendu skracania i dywersyfikacji łańcuchów dostaw, segment nieruchomości logistycznych może wykazywać relatywną odporność na negatywne skutki analizowanych zjawisk.

Ze względu na dynamikę oraz skalę konfliktu, jego potencjalne skutki dla gospodarki globalnej oraz wpływ na działalność Grupy pozostają trudne do precyzyjnego oszacowania.

Zarząd na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji geopolitycznej. W przypadku wystąpienia istotnych zmian mogących mieć wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy, a także w razie istotnej zmiany oceny ryzyka, stosowne informacje zostaną przekazane inwestorom zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**Warszawa, dnia 28 kwietnia 2026 r.**

**Zarząd:**

**Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu**

*dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym*