



Raport roczny

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



Za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2025 r.



Spis treści

1.	Podstawowe informacje o REINO Capital SA	4
	Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej	4
2.	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	5
3.	Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. na 31 grudnia 2025 r.	6
	Wspólne przedsięwzięcia	6
	Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz wspólnych przedsięwzięć po dniu bilansowym	7
4.	Wybrane dane finansowe	8
5.	Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu	9
6.	Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze	15
7.	Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w 2025 r.	17
8.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres	22
9.	Wydarzenia po dacie bilansowej	23
10.	Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej	25
11.	Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie	26
12.	Rynki zbytu i zaopatrzenia oraz uzależnienie od odbiorców i dostawców	26
13.	Działania w zakresie badań i rozwoju	27
14.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy	27
15.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	30
16.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi	42
17.	Informacja o umowach dotyczących kredytów i pożyczek zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku oraz o pożyczkach udzielonych w danym roku obrotowym	42
18.	Informacje o zobowiązaniach warunkowych w tym poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym o istotnej wartości	42
19.	Informacja o powiązaniach organizacyjnych Spółki dominującej z innymi podmiotami oraz głównych inwestycjach kapitałowych Spółki	44
20.	Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	44
21.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji przeprowadzonej przez Spółkę dominującą	46
22.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	47
23.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych	47
24.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	47
25.	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Spółki dominującej, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	48
26.	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej	48
27.	Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	49
28.	Informacja o programach akcji pracowniczych	49
29.	Informacja o ograniczeniach dotyczących przenoszenia prawa własności akcji oraz o wszelkich ograniczeniach w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje	49
30.	Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	51
31.	Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych i informacja o wynagrodzeniach	51
32.	Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy	52
33.	Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia	52
34.	Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu	52
35.	Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego	52



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za rok 2025 zawiera informacje, których zakres został określony w § 72-73 rozporządzenia Ministra Finansów z 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie).

Na podstawie §73 ust. 6 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej), o którym mowa w §72 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia.



1. Podstawowe informacje o REINO Capital SA

Firma : **REINO Capital Spółka Akcyjna**

Siedziba : 00-645 Warszawa ul. Waryńskiego 3A

Telefon : (022) 273 97 50

NIP : 8951853338

REGON : 020195815

Strona internetowa: www.reinocapital.pl

Czas trwania jednostki: nieograniczony

PKD : 64.20.Z

Spółka nie posiada oddziałów.

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

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

Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej

Zarząd Spółki

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień publikacji raportu rocznego za 2025 r. wchodzi 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 SA na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2025 wchodzi

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

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

Komitetu Audytu działa w następującym składzie:

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



2. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania, 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** - spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management),
- **PZN** – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) oraz profesjonalnego wsparcia procesów dla kredytów hipotecznych, tj. wycen nieruchomości, kontroli zaawansowania inwestycji mieszkaniowych, inspekcji nieruchomości oraz świadectw charakterystyki energetycznej,
- **REINO Development** – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresie kompleksowego zarządzania projektami/przedsięwzięciami deweloperskimi (ang. development management); działalność w tym obszarze została wyodrębniona jako osobny podmiot w roku bieżącym w celu budowy nowej linii biznesowej. Podmiot wszedł w skład Grupy kapitałowej po dniu bilansowym.

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 ok. 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.

3. Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. na 31 grudnia 2025 r.

Spółki objęte konsolidacją pełną:

Nazwa podmiotu	Pozycja spółki w grupie	Udział spółki dominującej
REINO Capital SA	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
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%

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.

- nabycie 90,08% udziałów w spółce MH Management S.a r.l. od Grupy RFCorval, 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 2025 r.

Wspólne przedsięwzięcia

Spółki 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%**

* 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. Jednostka dominująca nie posiada bezpośrednio żadnych udziałów w tych podmiotach.

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

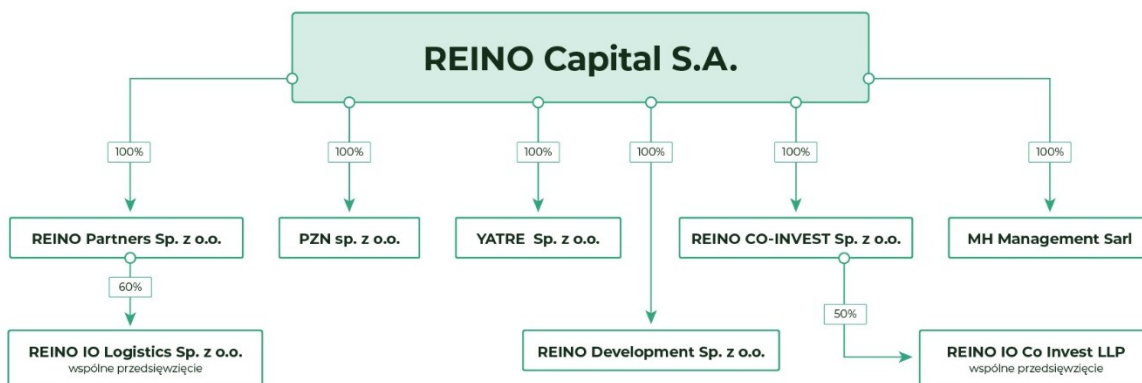
*** w wyniku wniesienia przez REINO Capital S.A. udziałów REINO IO Co Invest LLP aportem i pokrycia nim udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym w spółce REINO Co-Invest Sp. z o.o. REINO Capital nie posiada obecnie bezpośrednio udziałów w REINO IO Co Invest LLP.



Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz wspólnych przedsięwzięć po dniu bilansowym

W styczniu 2026 Zarząd podjął decyzję o uruchomieniu działalności w zakresie kompleksowego zarządzania projektami/przedsięwzięciami deweloperskimi (ang. development management). Działalność ta będzie realizowana przez REINO Development Sp. z o.o.– spółkę operacyjną, która weszła w skład Grupy. w wyniku nabycia 100% udziałów w dniu 27 stycznia 2026 r.

Schemat graficzny Grupy kapitałowej oraz wspólnych przedsięwzięć na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji:





4. 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
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
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/ wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane dotyczące jednostkowego 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	7 826	8 819	1 847	2 049
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	502	519	118	121
Zysk (strata) brutto	-378	-21 066	-89	-4 894
Podatek dochodowy	369	907	87	211
Zysk (strata) netto	-747	-21 973	-176	-5 105
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-747	-21 973	-176	-5 105
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 538	1 882	835	437
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 410	-367	-805	-85
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-378	-1 888	-89	-439
Przepływy pieniężne netto razem	-249	-373	-59	-87
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0088	-0,2719	-0,0021	-0,0632
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	136 937	126 299	32 398	29 557
Zobowiązania długoterminowe	12 076	2 821	2 857	660
Zobowiązania krótkoterminowe	8 092	18 491	1 915	4 328
Kapitał własny	117 474	109 533	27 793	25 634
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)	1,34	1,34	0,32	0,31
Zadeklarowana/ wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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



5. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu

Rok 2025 roku był dla Grupy Kapitałowej okresem finalizacji ważnych etapów w realizacji strategii Grupy związanych z jej rozbudową i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości.

Wskutek konsekwentnej realizacji działań związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, Grupa, poprzez nabycie 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o., specjalizującej się w technicznej obsłudze nieruchomości (facility management), istotnie wzmocniła swoje kompetencje oraz możliwości realizacyjne w tym obszarze.

Finalizacja transakcji pozwoliła na znaczący wzrost skali działalności w segmencie obsługi technicznej. Jest to bardzo widoczne z rachunku wyników Grupy: przychody z tytułu usług facility management odpowiadają za ponad 70% przychodów Grupy. Jednocześnie wzrost przychodów na poziomie skonsolidowanym r/r wyniósł 114%.

Grupa uzyskała potencjał do efektywnego pozyskiwania kontraktów zewnętrznych obejmujących obsługę techniczną nieruchomości spoza portfeli zarządzanych przez spółki Grupy REINO, a także infrastrukturę na terenie całego kraju, pozwalającą obsłużyć klientów o rozproszonych lokalizacjach. Dzięki transakcji, jeszcze w roku ubiegłym, przed formalnym połączeniem spółek FM, kontrakty zewnętrzne stanowiły ok. połowy zleceń YATRE. W tym obszarze biznesu, Grupa REINO uniezależniła się od kontraktów na obsługę techniczną budynków, dla których inne spółki z Grupy REINO pełnią rolę asset managera.

W powyższym kontekście, warto zaznaczyć, że w ujęciu rocznym, gdyby nabycie PZN Sp. z o.o. nastąpiło 1 stycznia 2025 r., skutkowałoby to osiągnięciem przez Grupę Kapitałową łącznych przychodów ze sprzedaży w kwocie ok. 92 mln zł (dane finansowe pro forma, o których mowa w nocie 2.8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego), co dałoby wzrost przychodów skonsolidowanych r/r o 160%.

Przejęcie PZN Sp. z o.o. stworzyło również warunki do maksymalizacji przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (na spodziewanym poziomie nie niższym niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa). 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.

Dodatkowo, Grupa REINO rozszerzyła zakres działalności o development management, pozyskując pierwszy kontrakt na zarządzanie przedsięwzięciem deweloperskim na rynku magazynowym podpisany przez REINO IO Logistics. Projekt zakłada wykorzystanie potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim. W ramach realizacji przedsięwzięcia powstanie budynek magazynowy o łącznej powierzchni najmu (Gross Leasable Area, GLA) przekraczającej 27,5 tys. m². Pierwsze przychody z tego tytułu zanotowano w IV Q 2025r. Po zakończeniu projektu deweloperskiego nowo wybudowany budynek magazynowy wejdzie w zakres portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics na podstawie umowy o asset management.

Bazując na tym doświadczeniu, a także wcześniejszych, związanych choćby z zarządzaniem projektami funduszu REINO Deweloperski FIZ prowadzonym w przeszłości przez REINO Partners oraz nadzorem nad realizacją przedsięwzięć deweloperskich w portfelu biurowym zarządzanym dla Partners Group, Grupa rozwija kompetencje umożliwiające skuteczne pozyskiwanie oraz realizację podobnych projektów dla innych inwestorów i w różnych obszarach rynku nieruchomości. W konsekwencji, już w bieżącym roku, wyodrębniono spółkę REINO Development, z intencją intensywnej budowy kolejnej linii biznesowej, związanej ze świadczeniem usług w obszarze zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi (and. development management).

Jest to kolejny, istotny etap realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy REINO, polegającej na budowaniu kompetencji i doświadczeń, co pozwala na kompleksową obsługę inwestorów i partnerów biznesowych, a w wymiarze finansowym – konsolidowanie wynagrodzeń za usługi zarządzania we wszystkich kluczowych obszarach biznesu.

Wartość zarządzanych aktywów wynosi obecnie około 565 mln EUR. Umożliwia to Grupie generowanie stabilnych i powtarzalnych przychodów zarówno z zarządzania aktywami nieruchomościowymi (asset



management), jak i z obsługi technicznej budynków (facility management), a także przygotowywanie nowych przedsięwzięć.

Wśród planowanych inicjatyw znajduje się projekt wejścia Grupy Kapitałowej na rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe utworzenie platformy inwestycyjnej oraz świadczenie na jej rzecz usług zarządzania.

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

W odpowiedzi na sytuację rynkową i oczekiwania inwestorów, Grupa REINO pracuje intensywnie nad wyjściem poza rynek polski, w szczególności poprzez budowę inwestycyjnej platformy paneuropejskiej, w ramach wspólnego przedsięwzięcia z wybranymi partnerami. W obszarze asset management jest to priorytet o kluczowym znaczeniu dla dalszego rozwoju biznesu i wyników finansowych.

W tym obszarze rynku i usług, Grupa Kapitałowa systematycznie rozwija kompetencje, prowadzi prace nad projektami oraz utrzymuje bieżące kontakty z wyselekcjonowanym gronem inwestorów. W opinii Zarządu, zachowanie gotowości operacyjnej i inwestycyjnej będzie miało kluczowe znaczenie w momencie zmiany nastrojów rynkowych i odblokowania decyzji inwestycyjnych.

W kontekście kosztów oraz czynników ryzyka, należy podkreślić, że po długim okresie i szeregu działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, doszło do zawarcia porozumienia w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy.

Uгода kończy wszelkie spory we wszystkich jurysdykcjach i stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez Strony roszczeń wynikających z wcześniejszej współpracy.

Elementem porozumienia jest plan dotyczący współpracy tych podmiotów. Grupa Kapitałowa REINO i Grupa RF w podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, a także Polskę jako odpowiednie miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych w sferze nieruchomości. W tym kontekście Grupa RF widzi siebie jako inwestora, tak samodzielnie jak z udziałem innych inwestorów, z którymi koinwestuje na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, jest standardowy zakres prac związany z usługami investment management oraz asset management. Realizacja i rozliczanie wyników wspólnego przedsięwzięcia ma następować w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzonej według prawa polskiego. Dla Grupy REINO oznacza to perspektywę pozyskania kolejnego obszaru zleceń z zakresu świadczonych usług.

Struktura przychodów ze sprzedaży

	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2025 - 31.12.2025					
Przychody ze sprzedaży	10 825 506	53 292 089	10 579 863	312 000	75 009 457
Udział w ogóle przychodów	14%	71%	14%	0,4%	
1.01.2024 - 31.12.2024					
Przychody ze sprzedaży	10 739 973	23 997 620	0	609 380	35 346 973
Udział w ogóle przychodów	30%	68%		2%	
Zmiana r/r	1%	122%	100%	-49%	112%



W 2025 roku Grupa zanotowała wzrost przychodów ze sprzedaży na poziomie 112% r/r., co jest w szczególności konsekwencją skokowego rozwoju działalności w zakresie facility management, zarówno poprzez wzrost organiczny i znaczące zwiększenie skali działalności spółki kompetencyjnej YATRE, jak i włączenie do Grupy spółki PZN, której działalność w większości odpowiada za ten segment. Dodatkowo, duży wkład w ten obszar mają projekty typu fit-out (aranżacje powierzchni biurowej). To skutkuje wzrostem przychodów tym obszarze działalności o 122%.

Zwrócić należy uwagę na wydzielenie nowego segmentu, obejmującego raporty za bankowości hipotecznej – jest to działalność wykonywana przez PZN, odpowiada ona za 14% przychodów.

Usługi asset management generują ponad 14% przychodów Grupy, natomiast wartościowo utrzymują się one na podobnym poziomie.

Struktura kosztów

	2025 dane skonsolidowane	2025 dane jednostkowe	2024 dane skonsolidowane	2024 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	71 590 217	7 357 685	35 138 838	8 573 641
Amortyzacja	2 121 242	1 049 997	1 247 595	1 090 828
Zużycie materiałów i energii	5 405 621	65 062	1 534 054	57 676
Usługi obce	43 610 086	4 466 341	21 954 598	5 414 042
Podatki i opłaty	190 552	5 244	59 365	9 416
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	18 920 623	1 484 536	9 201 397	1 444 346
Pozostałe koszty	1 342 094	286 506	1 141 829	557 333

Wysoki wzrost skonsolidowanych kosztów działalności operacyjnej jest przede wszystkim związany z rozwojem działalności w segmencie FM, zarówno w ramach YATRE, jak i poprzez inwestycję w nabycie spółki PZN (a w konsekwencji integrację nowej spółki zależnej z pozostałymi jednostkami Grupy, także w ramach kosztów).

Na poziomie jednostki dominującej widać już lekki spadek kosztów usług obcych, co wynika z zakończenia sporu z Grupą RF w konsekwencji ograniczenia kosztów doradztwa prawnego, od III kwartału.

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

	2025 dane skonsolidowane	2025 dane jednostkowe	2024 dane skonsolidowane	2024 dane jednostkowe
Wynik na działalności operacyjnej	4 098 624	502 062	208 135	519 053
Przychody finansowe	635 805	1 426 831	696 515	1 496 544
Koszty finansowe	2 671 680	2 306 878	4 428 074	23 081 254
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	2 158 782	-377 985	-10 432 078	-21 065 657
Podatek dochodowy	636 409	369 362	460 249	907 425
Zysk (Strata) netto	1 522 373	-747 347	-10 892 327	-21 973 083

Analizując wyniki skonsolidowane należy koniecznie podkreślić, że z uwagi na skokowy wzrost biznesu w obszarze facility management oraz zawarcie porozumienia z Grupą RF CorVal, druga połowa ubiegłego roku przyniosła znaczącą poprawę efektywności finansowej Grupy REINO. W efekcie rok ubiegły można ocenić w kategoriach przełomowych. Grupa REINO osiągnęła jednoznacznie pozytywną rentowność, w szczególności z działalności operacyjnej. Łącznie na poziomie EBIDTA (zysk operacyjny powiększony o amortyzację środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz praw do użytkowania aktywów) Grupa REINO osiągnęła wynik w kwocie ok. 6,3 mln PLN, co daje wskaźnika EBITDA/przychody na poziomie ok. 8,3%.

Zeszlóroczne wyniki i wskaźniki znacząco oraz pozytywnie odbiegają od poziomów z lat ubiegłych.



Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024 (dane przekształcone)
Aktywa trwałe	44 646 592	30 901 574
Wartość firmy	8 817 770	0
Inwestycje długoterminowe w pożyczki i instrumenty kapitałowe	26 148 299	25 613 156
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	645 280	547 495
Aktywa obrotowe	21 663 702	9 950 689
W tym środki pieniężne	2 432 367	3 414 274
Aktywa Razem	66 310 294	40 852 263
Kapitał własny	25 612 576	15 921 114
Kapitał podstawowy	69 954 316	65 560 000
Zobowiązania	40 697 718	24 931 149
Zobowiązania długoterminowe	14 287 398	2 995 834
Zobowiązania krótkoterminowe	26 410 320	21 935 315
Kapitał i zobowiązania razem	66 310 294	40 852 263

Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024 (dane przekształcone)
Aktywa trwałe	136 937 347	126 299 040
Inwestycje długoterminowe	133 736 139	121 944 259
Aktywa obrotowe	1 348 460	4 848 435
Aktywa Razem	138 285 807	131 147 474
Kapitał własny	117 574 169	109 532 884
Kapitał podstawowy	69 954 316	65 560 000
Kapitały zapasowy	80 455 687	76 061 371
Zobowiązania długoterminowe	12 076 343	2 821 142
Zobowiązania krótkoterminowe	8 092 211	18 491 459
Kapitał i zobowiązania razem	138 285 807	131 147 474

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”.

Inwestycje rzeczowe Spółki i Grupy

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

Inwestycje w nieruchomości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa wykazała inwestycje w nieruchomości obejmujące dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m², stanowiące własność spółki zależnej PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej, w wartości godziwej 1 331 tys. zł.



Instrumenty finansowe

Obligacje

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

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 oraz 470 tys. EUR w czerwcu 2026 i 600 tys. EUR w grudniu 2026 r. Obligacje obecnie są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 12,75%.

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 PLN.

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..

Faktoring

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

- Bank Millennium – 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.

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

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.		
REINO Partners Sp. z o.o.	2 574	100%
MH Management S.a r.l.	60 484	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
YATRE Sp. z o.o.	4 000	100%
PZN Sp. z o.o.	5 112	100%
REINO RF CEE Real Estate S.C.A	62 500	2%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca S.a r.l.	1	0%



Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.

Polacca S.a r.l.	235 629	4%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%

Pożyczki udzielone i otrzymane na dzień bilansowy

Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners	PLN	1 000 000	6%	12.03.2021	30.12.2027
REINO Partners	PLN	400 000	8%	30.01.2025	31.12.2027
MH Management S.a r. l.*	EUR	320 000	3%	04.05.2020	24.02.2030
MH Management S. a r. l.*	EUR	108 485	3%	22.05.2020	24.02.2030
MH Management S. a r. l.*	EUR	21 515	3%	10.07.2020	24.02.2030
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	4 525 794,03	4%	31.01.2022	23.12.2030
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	9.01.2025	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.06.2025	31.12.2026
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	30 000	8%	3.12.2025	31.12.2027

* pożyczki udzielone do MH Management S.a r.l. – odpisane jako nieodzyskiwalne

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	5 000	6%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	320 000	6%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	361 000	6%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	150 000	6%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	416 319	6%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	355 000	6%	29.01.2021	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	337 681,10	8%	2.01.2025	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	470 000	8%	30.01.2025	30.12.2030
REINO Capital	EUR	150 000	4%	22.12.2025	31.12.2026

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca S.a r.l.	EUR	1 685 195, 20 EUR	3,15%	13.05.2022	23.12.2051

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



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

Szczegółowy opis czynników ryzyka dotyczących działalności Grupy zawarty jest w dalszej części Sprawozdania natomiast opis ryzyk związanych z instrumentami finansowymi zamieszczono w nocie 67 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawowe wskaźniki finansowe Grupy i Spółki dominującej

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2025-31.12.2025 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2024-31.12.2024) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące z jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej oraz sprawozdania skonsolidowanego Grupy za rok obrotowy zakończony 31.12.2025 r.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej

Wskaźniki	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,82	0,45
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,77	0,42
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,09	0,16

Zasady wyliczania wskaźników:

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

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy – pozostałe aktywa) / (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

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

Wskaźniki płynności jednostki dominującej

Wskaźniki	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,17	0,26
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,13	0,25
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,01	0,02

Zasady wyliczania wskaźników:

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

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe – zapasy – pozostałe aktywa) / (zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne)

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

6. Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze

Segmenty operacyjne

Podstawą wyodrębnienia segmentów operacyjnych w GK REINO jest rodzaj świadczonych usług, z których Grupa czerpie przychody. Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową została na tej podstawie podzielona na 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 operacyjną, której 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
1.01.2025 - 31.12.2025						
Przychody ze sprzedaży	0	10 825 506	53 292 089	10 579 863	312 000	75 009 457
Pozostałe przychody		101 301	361 000	44 083	173 000	679 384
Koszty działalności operacyjnej	177 684	9 546 928	51 874 692	9 628 913	362 000	71 590 217
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
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	-177 684	1 379 879	1 778 396	995 033	123 000	4 098 624
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
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-1 256 302	970 743	1 376 033	947 719	120 590	2 158 782
31.12.2025						
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
1.01.2024 - 31.12.2024						
Przychody ze sprzedaży	0	10 739 973	23 997 620	0	609 380	35 346 973
Koszty działalności operacyjnej	279 996	10 699 561	23 452 527	0	706 754	35 138 838
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
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	-279 996	40 412	545 093	0	-97 374	208 135
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
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-10 359 839	-451 614	476 750	0	-97 374	-10 432 078
31.12.2024						
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 „Segmenty operacyjne”, skutkujących wyodrębnieniem jej jako osobny segment operacyjny.

7. Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w 2025 r.

Rok 2025 roku był dla Grupy Kapitałowej okresem dalszej realizacji celów strategicznych Grupy i kluczowych wydarzeń w tym zakresie:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management, czego efektem jest zarówno wzrost wartości przychodów z tej linii biznesowej, jak i realizowanie transakcji przejęcia Spółki PZN, świadczącej usługi w tym obszarze.
- Uruchomienia działalności 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. m² GLA, który po zakończeniu inwestycji zostanie objęty zarządzaniem w ramach umowy asset management. Intencją jest budowa odrębnej linii biznesowej w ramach kolejnej spółki operacyjnej.
- Ostatecznego zamknięcia sporów z Grupą RF, w szczególności w sposób zapewniający realizację celów biznesowych, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy, zakończonych osiągnięciem porozumienia.



Istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w 2025 roku:

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

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

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

W wyniku tych działań, zarówno REINO Capital, jak i spółka zależna – REINO Dywidenda Plus sp. z o.o. zostały w całości pominięte przy dokonywaniu rozliczeń ze wspólnikami, co skutkowało utratą wartości udziałów posiadanych w Funduszu oraz wartości udziałów spółki zależnej posiadającej udziały w Funduszu, tj. REINO Dywidenda Plus i odpisem jego pełnej wartości. W całości spisano również pożyczki udzielone spółce będącej komplementariuszem funduszu luksemburskiego. Wartość odpisów aktualizujących wyniosła łącznie ok. 22,5 mln zł, z czego ok. 9 mln zł obniżyło skonsolidowany wynik Grupy w wyniku uwzględnienia odpisu wartości firmy oraz udzielonych pożyczek. Oba te fakty znalazły swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

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

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

Porozumienie z Grupą RF Corval w sprawie zakończenia sporów oraz dalszej współpracy

W dniu 5 maja 2025 roku Zarząd REINO Capital S.A. z poinformował, że w wyniku rozmów prowadzonych z Grupą RF Corval informuje o zawarciu porozumienia z Grupą RF, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

Uгода została zawarta na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w UK, Polsce i Luksemburgu oraz stanowi 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., będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR, powiększonej o 1 EUR. Należność za udziały została uregulowana, transfer udziałów nastąpił w 7 listopada 2025 r. i obecnie REINO Capital posiada 100% udziałów w tym podmiocie.

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



Grupa REINO i Grupa RF w bardzo podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, w odniesieniu do klas aktywów oraz strategii i parametrów inwestycyjnych, a także Polskę jako miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych.

W tym kontekście Grupa RF może zarówno realizować pojedyncze projekty, jak i inwestować w aktywa, które mogą być załącznikiem większych portfeli („seed portfolio”), budowanych z udziałem innych inwestorów typu family office, z którymi Grupa RF koinwestuje lub koinwestowała na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, ma być standardowy zakres prac związany z investment oraz asset management.

Częścią porozumienia, jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. W jej ramach 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.

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

Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Emitenta. Płatności będą realizowane za wymienione wyżej i wykonane usługi niezależnie od sukcesu przedsięwzięcia, począwszy od II kwartału 2026 roku.

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

Podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L i M w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki

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

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

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

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

W dniu 16 maja 2025 r. emisja została zamknięta. 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 serii L były emitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.



W dniu 20 maja 2025 r., Zarząd 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.

Na podstawie ww. uchwały dokonano podwyższenia kapitału Spółki o kwotę 3 294 316 zł, w drodze emisji 4 117 895 akcji serii M, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Akcje serii M są akcjami zwykłymi, na okaziciela i zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

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).

Wartość godziwa Udziałów Aportowych wynosi 6 994 578,23 zł. Wartość godziwa Udziałów Aportowych na dzień 30 listopada 2024 roku została potwierdzona w opinii biegłego rewidenta.

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

W dniu 7 czerwca 2025 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Sąd”), zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany Statutu w tym zakresie.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 65.560.000,00 zł do kwoty 69.954.316,00 zł w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L i M (podwyższenie w ramach kapitału docelowego).

Wysokość kapitału zakładowego (wartość nominalna wszystkich akcji) wynosi po podwyższeniu: 69.954.316,00 zł.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 87 442 895 głosów.

Wysokość kapitału docelowego pozostałego do objęcia po emisji akcji serii L i M wynosi 43 025 684,00 zł.

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

Nabycie spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management

20 maja 2025 r. REINO Capital S.A. zawarło umowy nabycia 100 % udziałów spółki PZN Sp. z o.o. prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) („PZN”), („Transakcja”).

PZN prowadzi działalność na terenie całego kraju od niemal 30 lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi o zasięgu ogólnokrajowym świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności PZN mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku.

Emitent nabył 100% udziałów należących do poszczególnych wspólników. Większość (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę. Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta.



Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, 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.

Docelowo działalność na rynku usług facility management będzie prowadzona w ramach podmiotu powstałego przez połączenie PZN Sp. z o.o. ze spółką YATRE Sp. z o.o.

Rozbudowa kompleksu Logistics City poprzez przedsięwzięcie deweloperskie zarządzane przez REINO IO Logistics

W dniu 18 czerwca 2025 roku spółka celowa należąca do platformy inwestycyjnej POLISH LOGISTICS zawarła umowy na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości zlokalizowanej w Piotrkowie Trybunalskim. W jego ramach powstanie budynek magazynowy o łącznej powierzchni wynajmowanej (ang. Gross Leasable Area, GLA) ponad 27,5 tys. mkw.

Platforma inwestycyjna POLISH LOGISTICS, powołana w roku 2020 z udziałem Grupy Grosvenor oraz REINO IO Co Invest LLP – spółki z udziałem Emitenta, to portfel nieruchomości magazynowych o łącznej GLA ponad 344 tys. mkw, zarządzany przez REINO IO Logistics, stanowiącą wspólne przedsięwzięcie na podstawie umowy o zarządzanie aktywami (ang. Asset Management Agreement, AMA).

Przedsięwzięcie będzie realizowane w formule BTS (ang. „Build to suit”). Budynek zostanie zaprojektowany i wybudowany ściśle zgodnie z indywidualnymi wymaganiami Najemcy – renomowanego lidera w swoim segmencie rynku, który w ramach wspomnianego powyżej pakietu zawarł długoletnią umowę najmu.

Przedsięwzięcie deweloperskie będzie zarządzane przez REINO IO Logistics na podstawie zawartej umowy (ang. Development Management Agreement, DMA), z zakresem i wynagrodzeniem odrębnym w stosunku do równolegle realizowanej AMA.

Po zakończeniu projektu deweloperskiego nowo wybudowany budynek magazynowy wejdzie w zakres portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics na podstawie AMA.

Transakcja ma istotne znaczenie dla Emitenta z dwóch powodów:

Po pierwsze, nowo powstały budynek magazynowy istotnie powiększy GLA portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics, co wpłynie pozytywnie na przychody REINO Partners a tym samym całej Grupy REINO, zarówno poprzez wzrost wynagrodzenia za zarządzanie aktywami jak i docelową wartość wynagrodzenia za sukces należnego po potencjalnej sprzedaży aktywów z określoną stopą zwrotu.

Po drugie, zawarta właśnie DMA stanowi pierwszą umowę tego typu zawartą przez spółkę będącą wspólnym przedsięwzięciem Grupy z partnerem strategicznym. Jest to kolejny istotny etap realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy REINO, polegającej na budowaniu kompetencji i doświadczeń, co pozwala na kompleksową obsługę inwestorów i partnerów biznesowych, a w wymiarze finansowym – konsolidowanie wynagrodzeń za usługi zarządzania we wszystkich kluczowych obszarach biznesu.

Porozumienie w sprawie zmiany warunków emisji obligacji

W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartości bilansową udziałów spółki zależnej REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., które to stanowiły zabezpieczenie emisji obligacji oraz wierzytelnościach przysługujących od tej spółki z tytułu pożyczek, co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów i w konsekwencji naruszeniem warunków emisji obligacji.

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

Po uzgodnieniach z Obligatariuszami, w dniu 5 listopada 2025 r. podjęto uchwałę w sprawie zmiany warunków emisji obligacji.



Uchwała została podjęta w związku z wyemitowanymi przez Spółkę 3.540 zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 990,00 EUR o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 23 grudnia 2027 roku (dalej jako Obligacje), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez REINO Capital Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie”.

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 S.C.A. w wyniku działań likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. 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.

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

Nabycie podmiotu świadczącego usługi z obszaru facility management

Istotny wpływ na wynik Grupy kapitałowej za okres zakończony 31 grudnia 2025 r. miało nabycie 100 % udziałów spółki PZN Sp. z o.o. prowadzącej działalność na rynku usług facility management.

PZN prowadzi działalność na terenie całego kraju od niemal 30 lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi o zasięgu ogólnokrajowym świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności PZN mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku.

Emitent nabył 100% udziałów należących do poszczególnych wspólników. Większość (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję - 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 i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta.

Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, 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.

Docelowo działalność na rynku usług facility management będzie prowadzona w ramach podmiotu powstałego przez połączenie PZN Sp. z o.o. ze spółką YATRE Sp. z o.o.

Efekt poszerzenia składu Grupy jest widoczny w wynikach finansowych Grupy: skokowym wzroście przychodów oraz wyniku operacyjnym.



W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na osiągnięte wyniki, wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki i Grupy Kapitałowej.

9. Wydarzenia po dacie bilansowej

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 (dalej jako „Uchwała”).

Na mocy Uchwały Zarząd GPW stwierdził, że zgodnie z § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu GPW do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczone są następujące akcje zwykłe na okaziciela Spółki, o wartości nominalnej 0,80 zł (osiemdziesiąt groszy każda):

25.808.300 akcji zwykłych na okaziciela serii E Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem ISIN PLWDM0000060;

10.976.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060;

3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060;

7.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060;

4.953.082 akcje zwykłe na okaziciela serii I Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000060;

25.768.868 akcji zwykłych na okaziciela serii J Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000078;

1.250.000 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000086;

1.375.000 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000086;

4.117.895 akcji zwykłych na okaziciela serii M Spółki, zarejestrowanych w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLWDM0000086,

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 postanawia 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”.

Wyodrębnienie działalności development management w ramach REINO Development Sp. z o.o.

Grupa REINO Capital, realizując przyjętą strategię rozbudowy i dywersyfikacji swoich kompetencji, podjęła decyzję o rozwoju działalności w obszarze zarządzania projektami i przedsięwzięciami deweloperskimi (development management). Kierunek ten stanowi naturalne rozszerzenie dotychczasowej aktywności Grupy.



Nowa linia biznesowa będzie koncentrować się na zarządzaniu procesem deweloperskim na wszystkich jego etapach – od identyfikacji i analizy potencjalnych inwestycji, przez przygotowanie i realizację projektów, aż po ich komercjalizację i przekazanie do eksploatacji. Działalność ta prowadzona będzie w ramach wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, co pozwoli na efektywne zarządzanie kompetencjami, zasobami oraz ryzykiem operacyjnym.

W ramach realizacji powyższych założeń, w dniu 26 stycznia 2026 r. Grupa REINO Capital nabyła 100% udziałów w spółce REINO Development Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Wobena Sp. z o.o.), za łączną cenę nabycia wynoszącą 2,00 zł. włączając ją tym samym do swojej struktury. Transakcja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., natomiast stanowi krok w kierunku budowy kompetencji Grupy w obszarze development management oraz jej zdolności do świadczenia zintegrowanych usług na rynku nieruchomości.

Rozwój kompetencji w zakresie development management umożliwia wykorzystanie efektów synergii, w szczególności poprzez integrację wiedzy eksperckiej, doświadczenia projektowego oraz relacji rynkowych. Jednocześnie pozwala na zwiększenie skali działalności oraz dalsze umacnianie pozycji Grupy REINO Capital jako partnera oferującego kompleksowe rozwiązania inwestycyjne i zarządcze.

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 tym 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.



10. Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej

Struktura kapitału zakładowego REINO Capital SA na dzień 31.12.2025 roku

Na dzień 31 grudnia 2026 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 wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi: 87 442 895 głosów.

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

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień przekazania raportu rocznego.

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

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



Zmiany w strukturze akcjonariatu w 2025 r.

Spółka otrzymała informację o zmianach stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wynikających z rejestracji w dniu 7 czerwca 2025 r. przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Sąd”), podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii L i M.

Spółka otrzymała zawiadomienia w tym zakresie od

- Krzysztofa Kowalczyka informujące o tym, że doszło do zmniejszenia udziału posiadanych przez niego akcji w ogólnej liczbie głosów Emitenta, a tym samym zejścia poniżej progu 5% w ogólnej liczby głosów Emitenta. Przed zmianą udziału posiadał on 4 340 000 akcji Emitenta uprawniających do wykonywania 4 340 000 głosów, stanowiących 5,30% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału posiada on 4 340 000 akcji Emitenta, stanowiących 4,96% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu

- Doroty Latkowskiej-Diniejo informujące o tym, że doszło do zmniejszenia udziału posiadanych przez nią akcji w ogólnej liczbie głosów Emitenta, a tym samym zejścia poniżej progu 20% w ogólnej liczby głosów Emitenta. Przed zmianą udziału posiadała 17.413.682 akcji Emitenta uprawniających do wykonywania 17.413.682 głosów, stanowiących 21,25% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału posiada 17.413.682 akcji Emitenta, stanowiących 19,91% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu

- Radosława Świątkowskiego informujące o tym, że doszło do zmniejszenia udziału posiadanych przez niego akcji w ogólnej liczbie głosów Emitenta, a tym samym zejścia poniżej progu 20% w ogólnej liczby głosów Emitenta. Przed zmianą udziału posiadał 17.419 282 akcji Emitenta uprawniających do wykonywania 17.419 282 głosów, stanowiących 21,26% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału posiada 17.419 282 akcji Emitenta, stanowiących 19,92% w kapitale zakładowym Emitenta i tyle samo w głosach na walnym zgromadzeniu.

11. Polityka dywidendy Spółki dominującej oraz informacja o wypłaconej dywidendzie

Zarząd nie sformułował polityki dywidendy.

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

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

W 2024 i 2025 roku nie dokonano ani nie deklarowano wypłaty dywidendy, ani zaliczek na dywidendę ze względu na osiągnięte wyniki.

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

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



Grupa pozyskuje inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej.

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

W roku 2025 Spółka dominująca osiągała przychody ze sprzedaży wynikające z opisanej wyżej działalności administracyjnej na rzecz Grupy oraz prowadzenia działań przygotowawczych do uruchomienia struktury inwestycyjnej i planowanych transakcji.

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.

13. Działania w zakresie badań i rozwoju

REINO Capital S.A. w 2025 r. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

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

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

Można zaobserwować pozytywną zmianę otoczenia gospodarczego. Najważniejsza zmiana to wyczekiwana i absolutnie kluczowa dla rynku znaczna obniżka stóp procentowych w strefie EUR oraz w Polsce. W konsekwencji siedmiu kolejnych decyzji w latach 2024-2025, Europejski Bank Centralny obniżył główną stopę procentową o 1,75 pkt. proc., do 2,15%. Nawet bez kolejnych obniżek, poziom ten zdecydowanie poprawia kluczowe parametry transakcyjne na rynku nieruchomości. Aktualne turbulencje polityczne na Bliskim Wschodzie mogą opóźnić wpływ spadku stóp na ożywienie aktywności inwestycyjnej, ale w ocenie Zarządu należy go oczekiwać w ciągu kilku najbliższych miesięcy.

Jednocześnie Grupa nadal intensywnie pracuje nad wejściem na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy. Poszerzenie kompetencji w tym zakresie i tworzenie wehikułów inwestycyjnych w obszarach takich jak instytucjonalny najem mieszkań (ang. Private Rented Sector, PRS) czy prywatne akademiki (ang. Purpose Built Student Accommodation, PBSA) powinno nastąpić w przyszłości.

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

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

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

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwość dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad



sfinalizowaną 13 stycznia 2021r. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwi osiągnięcie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

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

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

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

Dodatkowo, rozpoczęto realizację przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek, posiadanych przez inwestora, poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management). Pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie w tym portfelu rozpoczęło się w I półroczu 2025r.. Spółka kompetencyjna stanowiąca wspólne przedsięwzięcie pełni rolę Development Managera.

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

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

Grupa REINO rozszerzyła zakres działalności o development management, pozyskując pierwszy kontrakt na zarządzanie przedsięwzięciem deweloperskim na rynku magazynowym podpisany przez REINO IO Logistics. Projekt zakłada wykorzystanie potencjału działek poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim. W ramach realizacji przedsięwzięcia powstanie budynek magazynowy o łącznej powierzchni najmu (Gross Leasable Area, GLA) przekraczającej 27,5 tys. m². Pierwsze przychody z tego tytułu zanotowano w IV Q 2025r. Po zakończeniu projektu deweloperskiego nowo wybudowany budynek magazynowy wejdzie w zakres portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics na podstawie umowy o asset management.

Bazując na tym doświadczeniu, a także wcześniejszych, związanych choćby z zarządzaniem projektami funduszu REINO Deweloperski FIZ, sprawowanego przez REINO Partners w przeszłości oraz nadzorem nad realizacją



przedsięwzięć deweloperskich w portfelu biurowym zarządzanym dla Partners Group, Grupa rozwija kompetencje umożliwiające skuteczne pozyskiwanie oraz realizację podobnych projektów dla innych inwestorów i w różnych obszarach rynku nieruchomości. W konsekwencji, po dniu bilansowym, wyodrębniono spółkę REINO Development, z intencją intensywnej budowy kolejnej linii biznesowej, związanej ze świadczeniem usług w obszarze zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi (and. development management).

- **Współpraca z Grupą RF CorVal**

W ramach porozumienia z dnia 5 maja 2025 r. uzgodniono także plan współpracy z Grupą RF CorVal. Grupa Kapitałowa REINO i Grupa RF w podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, a także Polskę jako odpowiednie miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych w sferze nieruchomości. W tym kontekście Grupa RF widzi siebie jako inwestora, tak samodzielnie jak z udziałem innych inwestorów, z którymi Grupa RF koinwestuje na innych rynkach. Rolą Grupy REINO, jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z usługami investment management oraz asset management. Realizacja i rozliczanie wyników wspólnego przedsięwzięcia ma następować w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzonej według prawa polskiego.

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

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

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

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

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

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

Grupa w maju 2025 nabyła 100% udziałów PZN Sp. z o.o., podmiotu prowadzącego działalność w tym obszarze, co istotnie poszerza zdolności Grupy do obsługi nowych podmiotów na rynku, zarówno poprzez kierowanie usług do nowej grupy klientów a także objęcie obsługą klientów na terenie całego kraju, a w konsekwencji skokowo zwiększyło jej skalę działania.

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

Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) wraz z początkiem roku 2023. Usługi te były pierwotnie świadczone przez spółkę zależną YATRE Sp. z o.o. Rozpoczęcie świadczenia usług w tym segmencie jest elementem strategii Grupy dotyczącym rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management). Łączenie tych kompetencji daje możliwość synergii poprzez zwiększenie efektywności zarówno operacyjnej, jak i ekonomicznej.

- **Tworzenie struktur inwestycyjnych dla polskich inwestorów**

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



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

15. Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń

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 finansowych, przy założeniu istotnego wzrostu skali działalności oraz przychodów w okresie kolejnych pięciu lat, co wynika z prowadzonych projektów biznesowych, a także z okoliczności, standardów i parametrów typowych dla tego typu przedsięwzięć i prowadzonej działalności, ale jest obarczone istotną niepewnością co do efektów, 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.

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 2 grudnia 2025 oraz 470 tys. EUR w czerwcu 2026 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. Płatności będą 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 Emitenta.

Spółka 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. 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.

Spółka 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 umożliwia pokrywanie zobowiązań ze środków obrotowych oraz wpływa na wypracowanie zdolności do pozyskiwania kapitału własnego i dłużnego co skutkuje trwałym ustabilizowaniem sytuacji finansowej.

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.

Ryzyko negatywnego wpływu kryzysu w Ukrainie na rynek nieruchomości, a w konsekwencji na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy

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

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

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

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

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.

Ryzyko związane z porozumieniem z Grupą RF CorVal

W dniu 5 maja 2025 r. REINO Capital zawarła z Grupą RF CorVal (Grupa RF) porozumienie, którego przedmiotem jest zakończenie wszelkich sporów oraz skoncentrowanie się na współpracy w sposób umożliwiający stronom realizację ich celów biznesowych.

Uгода została zawarta na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w Wielkiej Brytanii, Polsce i Luksemburgu oraz stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy.

W ramach ugody Spółka odkupiła od Grupy RF 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management S.à.r.l., (obecnie MH Management S.à.r.l) będącej komplementariuszem wspólnego funduszu luksemburskiego. Kwota transakcji odpowiada finansowaniu udzielonemu spółce przez Grupę RF w kwocie 517 tys. EUR powiększonej o 1 EUR.

Poprzez wykupioną z dniem 31 października 2025 roku spółkę luksemburską Grupa zamierza realizować część planów biznesowych skierowanych do kapitału polskiego (rozumianego jako polskich inwestorów, inwestujących bezpośrednio, także za pośrednictwem własnych struktur majątkowych, jak fundusze inwestycyjne aktywów niepublicznych i fundacje rodzinne, lub za pośrednictwem instytucji bankowych i doradczych, jak bankowość prywatna, domy maklerskie). Obejmują one głównie tworzenie produktów inwestowania w aktywa nieruchomościowe, a także realizację projektów venture capital związanych z rynkiem nieruchomości.

Grupa REINO i Grupa RF w bardzo podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, w odniesieniu do klas aktywów oraz strategii i parametrów inwestycyjnych, a także Polskę jako miejsce do



realizowania projektów inwestycyjnych. W tym kontekście Grupa RF może zarówno realizować pojedyncze projekty, jak i inwestować w aktywa, które mogą być załącznikiem większych portfeli („seed portfolio”), budowanych z udziałem innych inwestorów typu family office, z którymi Grupa RF koinwestuje lub koinwestowała na innych rynkach. Rolą Grupy REINO jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z investment oraz asset management.

Częścią porozumienia jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. W jej ramach 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. Równocześnie Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć. Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie, adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Spółki.

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

W związku z zawartym porozumieniem istnieje ryzyko dotyczące efektów przyszłej współpracy Spółki z Grupą RF, w szczególności dotyczące możliwości pozyskania wspólnie nowych inwestorów i efektów finansowych ewentualnych przyszłych przedsięwzięć z ich udziałem, a także możliwości wywiązania się przez Emitenta z zaciągniętych zobowiązań, w przypadku niedojścia do skutku inwestycji z udziałem Grupy RF CorVal lub nowych inwestorów. Powodzenie współpracy z Grupą RF zależy będzie również od kształtowania się czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, a także kondycji polskiej gospodarki i atrakcyjności polskiego lub europejskiego rynku nieruchomości. Czynniki te są niezależne od stron porozumienia. Emitent może również nie skorzystać z prawa opcji do wykupienia Grupy RF ze wspólnego przedsięwzięcia w uzgodnionym terminie, co skutkować może skorzystaniem przez Grupę RF z opcji zamiany udziałów we wspólnym przedsięwzięciu na akcje Emitenta skutkujące zmianą struktury akcjonariatu Spółki - zmniejszenia udziału dotychczasowych większościowych akcjonariuszy i jej założycieli oraz rozwodnieniem akcjonariatu Emitenta.

W przypadku Emitenta nie mamy do czynienia z podmiotem lub podmiotami sprawującymi kontrolę. Osiem osób z grona założycieli i kluczowych menedżerów posiada akcje Emitenta, których udział w kapitale i głosach sumuje się obecnie do ponad 62%, jednakże na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją jakiegokolwiek porozumienia między tymi osobami, które mogłyby skutkować sprawowaniem kontroli nad Emitentem. Niemniej należy zauważyć, że w przypadku wykonania przez Grupę RF opisanej powyżej opcji, łączny udział założycieli i kluczowych menedżerów obniżyłby się do poziomu poniżej 50%, a Grupa RF mogłaby stać się największym akcjonariuszem Emitenta, posiadającym do 40 % akcji i głosów na WZA. Należy zwrócić uwagę, że w tym scenariuszu, Emitent zyskałby silnego kapitałowo inwestora strategicznego. Równocześnie należy zwrócić uwagę, że obecnie suma akcji posiadanych przez głównych akcjonariuszy i kadrę menadżerską przewyższa udział możliwy do uzyskania przez Grupę RF w przypadku wykonania opcji.

W powyższym kontekście Emitent zwraca uwagę, iż wynagrodzenie Grupy RF, o którym mowa w powyższym akapicie, tj. w kwocie 1,5 mln. EUR, będzie należne niezależnie od efektów wspólnie prowadzonych działań. Emitent będzie zobowiązany do jego zapłaty, adekwatnie do zrealizowanych usług – zgodnie z przyjętym harmonogramem świadczenia usług i wymagalności kolejnych płatności, najpóźniej do 31 marca 2028 r.– także w przypadku, gdy wspólne działania nie przełożą się na inwestycje w aktywa przedstawiane przez spółki z Grupy Emitenta oraz przychody z zarządzania tymi aktywami.

Emitent będzie ograniczał powyższe ryzyko poprzez dobieranie celów inwestycyjnych w sposób możliwie najbardziej odpowiadający kryteriom i oczekiwaniom inwestycyjnym Grupy RF i pozyskiwanym przez Grupę RF koinwestorów, wykorzystując posiadane kompetencje i doświadczenia, a także doskonale rozpoznanie rynku i relacje z jego uczestnikami. Nie należy jednak wykluczyć, że działania te zakończą się niepowodzeniem z



powodów niezależnych od Grupy Emitenta, co będzie wiązało się ze zmaterializowaniem się opisanego powyżej ryzyka. W tym kontekście istotne są postanowienia umowy, zgodnie z którymi płatności z niej wynikające nie mogą pogorszyć sytuacji finansowej Emitenta w sposób powodujący naruszenie postanowień Warunków Emisji Obligacji.

Ryzyko niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Emitenta

Podstawowym celem strategii rozwoju biznesu Grupy Emitenta jest konsekwentny wzrost skali działalności w długim okresie, zarówno poprzez kolejne skokowe wzrosty wartości aktywów zarządzanych, jak i stałe poszerzanie zakresu świadczonych usług, w sposób umożliwiający konsolidację opłat za usługi zarządzania (investment management, asset management, facility management, development management), nie tylko na rynku nieruchomości komercyjnych, oraz maksymalizujący przychodowość ze współpracy z partnerami biznesowymi.

Koncepcja biznesowa zakłada zachowanie istotnego znaczenia Grupy na rynku nieruchomości komercyjnych i rozbudowę istniejącej struktury o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa.

W ramach strategii rozwoju biznesu określonej pod koniec 2018 roku i od tego czasu konsekwentnie realizowanej, Emitent dąży do:

- (i) pozyskiwania do zarządzania (w zakresie asset management) dużych portfeli nieruchomości, zarówno poprzez współpracę z dotychczasowymi partnerami, jak i pozyskiwanie nowych inwestorów,
- (ii) rozbudowy holdingu poprzez powiększanie grupy kapitałowej o podmioty zapewniające osiągnięcie docelowej struktury w zakresie linii biznesowych,

Należy zwrócić uwagę, że każda strategia obarczona jest możliwością niepowodzenia. Istnieje ryzyko, że działania Emitenta prowadzące do dalszej rozbudowy holdingu nie przyniosą sukcesu w odniesieniu do części lub całości planów. Emitent nie gwarantuje osiągnięcia tego celu. Błędne decyzje związane z założeniami lub realizacją strategii mogą dodatkowo prowadzić do strat związanych z trwałym obniżeniem wartości Emitenta, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jego rozwoju. Wpływ na realizację strategii Emitenta mogą mieć również czynniki niezależne od działań operacyjnych Zarządu i kadry menadżerskiej Spółki i jej podmiotów zależnych, w szczególności czynniki makroekonomiczne i geopolityczne takie jak: wysokość stóp procentowych, negatywna ocena polskiego rynku nieruchomości przez inwestorów zagranicznych, z punktu widzenia bezpieczeństwa i atrakcyjności w porównaniu do innych rynków europejskich czy światowych (tj. położenie geograficzne, narracja polityczna w sprawie gwarancji bezpieczeństwa NATO, rozwój konfliktu w Ukrainie, konflikt na Bliskim Wschodzie, ustawodawstwo, w tym w obszarze REIT, stabilność tworzonego prawa etc.) skutkująca odpływem lub brakiem kapitału wystarczającego do uzyskania wzrostu skali biznesu zakładanego przez Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka realizacji strategii rozwoju biznesu, Emitent na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju jej biznesu, a także dochowuje należytej staranności przy wyborze potencjalnych celów inwestycyjnych i partnerów biznesowych oraz określaniu założeń biznesowych, finansowych i prawnych związanych z dalszą rozbudową holdingu, korzystając przy tym z opinii, wiedzy i doświadczeń profesjonalnych podmiotów o ustalonej renomie. Spółka na bieżąco dostosowuje swoje cele biznesowe do zmieniającego się otoczenia, rozwijając holding w możliwych kierunkach, wybierając działania i inwestycje możliwie najlepiej odpowiadające założonym celom strategicznym i finansowym, w szczególności w odniesieniu do potencjalnych efektów skali. Niemniej Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

W odniesieniu do dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów, a zatem wzrostu skali biznesu w obszarze asset management, Emitent ocenia powyższe ryzyko jako wysokie, zarówno z punktu widzenia możliwego wpływu na działalność Grupy i osiągnięte przez nią wyniki finansowe, niemniej ogólny poziom ryzyka, biorąc pod uwagę rozwój pozostałych linii biznesowych Emitent ocenia jako średni. Prawdopodobieństwo jego wystąpienia w ocenie Emitenta również jest średnie.



Powyższe ryzyko zmaterializowało się częściowo w okresie ostatnich 3 lat w obszarze asset management, z uwagi na wpływ czynników geopolitycznych na polski rynek nieruchomości, począwszy od wybuchu wojny w Ukrainie.

Biorąc pod uwagę standardowe zależności oraz doświadczenia rynkowe, Emitent przewiduje, że w związku z istotną obniżką stóp procentowych w strefie EUR, skłonność inwestorów do zwiększania aktywności inwestycyjnej będzie systematycznie rosła, niemniej nastroje inwestycyjne pozostają znacząco gorsze w porównaniu z okresem przez pandemią COVID i wojną w Ukrainie, a wpływ niepewności geopolitycznej pozostaje wysoki.

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.

W związku z otwarciem likwidacji Funduszu REINO RF CEE Real Estate S.C.A. w dniu 30 grudnia 2024 roku, (o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 2/2025 z dnia 20 stycznia 2025 r.), Emitent zaproponował alternatywne formy zabezpieczenia Obligacji.



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 S.C.A. w wyniku działań likwidatora REINO RF CEE Real Estate S.C.A. 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 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 oraz 460 tys. EUR do 23 czerwca 2026 oraz 600 tys. EUR do 23 grudnia 2026 r. przy czym kwota 150 tys. EUR została już zapłacona. Ryzyko braku możliwości spłaty powyższych kwot nie jest wysokie, ale należy je brać pod uwagę, w szczególności w scenariuszu, w którym zmaterializują się ryzyka związane z realizacją strategii rozwoju biznesu w zakresie umożliwiającym uzyskanie oczekiwanych przepływów finansowych z działalności operacyjnej.

Ryzyko związane z koinwestowaniem w aktywa wraz z partnerami strategicznymi

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

W celu ograniczenia powyższego ryzyka Emitent dokonuje tego typu inwestycji wyłącznie w przypadku, gdy jest to konieczne dla realizacji danego projektu i uzyskania przez spółkę wchodzącą w skład holdingu przychodów o istotnej wartości, a także wyłącznie po dokonaniu wnikliwej i kompleksowej analizy i doborze odpowiednich celów inwestycyjnych.

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

Ryzyko związane ze współpracą operacyjną z partnerami strategicznymi oraz umowami wynikającymi z tej współpracy

Grupa Emitenta to holding spółek operacyjnych świadczących usługi w różnych liniach biznesowych związanych z zarządzaniem na rynku nieruchomości – inwestycjami czy też procesem inwestycyjnym (investment management), aktywa (asset management), obsługą techniczną budynków (facility management) czy przedsięwzięciami deweloperskimi (development management). Usługi są świadczone dla inwestorów, będących właścicielami nieruchomości (zwykle poprzez wehikuły inwestycyjne i spółki celowe).

W związku z powyższym, kluczowa dla rozwoju biznesu i utrzymania jego skali jest współpraca z partnerami strategicznymi – inwestorami, właścicielami aktywów, dla których spółki z grupy kapitałowej Emitenta świadczą usługi (tj. Grosvenor i Partners Group).

W relacji z każdym partnerem biznesowym występuje zwykle cały pakiet umów:



- (i) umowy na świadczenie usług w poszczególnych obszarach biznesowych, których stroną są spółki celowe oraz – w szczególności w przypadku zarządzania aktywami – fundusz czy inny wehikuł inwestycyjny, zwykle w zagranicznej jurysdykcji, poprzez który partner biznesowy inwestuje kapitał i jest właścicielem portfela aktywów,
- (ii) umowy związane z koinwestycją w zarządzany portfel aktywów (różnego rodzaju umowy udziałowców lub o wspólnym inwestowaniu). Ryzyka wynikające ze wspólnego z inwestorami koinwestowania w aktywa opisane są odrębnie w punkcie 1.7.

Powyższe umowy są zwykle powiązane ze sobą klauzulami, w szczególności w zakresach związanych ze złamaniem postanowień przez usługodawcę lub koinwestora (z grupy kapitałowej Emitenta).

Podstawowe ryzyka związane z umowami serwisowymi zawieranymi z partnerami strategicznymi to:

- (i) błędny wybór i ocena nieruchomości przedstawianych jako cele inwestycyjne (w szczególności w przypadku dokonania inwestycji)
- (ii) błędne rekomendacje w odniesieniu do inwestycji oraz zarządzania kupionymi nieruchomościami,
- (iii) negatywna ocena usług świadczonych przez spółki operacyjne Emitenta, w szczególności w zakresie asset management,
- (iv) zwiększone ryzyko reputacyjne w przypadku łączenia usług, np. asset management i facility management, gdy asset manager, reprezentujący interes inwestora, nadzoruje usługi świadczone przez facility managera i za ich efekt odpowiada.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyka budując zespół w sposób zapewniający możliwie najlepsze połączenie kompetencji i doświadczeń, dochowując wszelkiej staranności na każdym etapie współpracy, a także wdrażając i rozszerzając zakres niezbędnych procedur, weryfikowanych na bieżąco w ramach systemu kontroli wewnętrznej (w tym poprzez wydzielone stanowisko audytora wewnętrznego).

W powyższym kontekście należy również wspomnieć o ryzyku związanym z aktualną koncentracją partnerów biznesowych. Niespełna 90% zarządzanych aktywów należy do ww. dwóch partnerów strategicznych. Ich wyjście z inwestycji i niereinwestowanie środków w kolejne projekty przy równoczesnym niepozyskaniu innych partnerów wiąże się z ryzykiem istotnego/skokowego zmniejszenia się skali biznesu grupy Emitenta. Powyższe dotyczy w szczególności współpracy z Partners Group. Źródłem aż 52% rocznych przychodów z asset management są umowy związane ze świadczeniem usług na rzecz portfela nieruchomości posiadanego przez fundusze Partners Group, przy czym w skali skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta (z uwzględnieniem usług facility management) przychody z tego portfela stanowią ok. 38%.

W celu ograniczenia powyższych ryzyk Emitent pracuje intensywnie nad pozyskaniem kolejnych partnerów biznesowych, których inwestycje nie tylko zminimalizują powyższe ryzyka, ale także zapewnią dalszy intensywny wzrost skali biznesu. Równocześnie, dokonane w bieżącym roku przejęcie PZN znacząco zmieniło punkt odniesienia dla powyższych ryzyk, zarówno w ujęciu skonsolidowanym, jak i w linii biznesowej związanej z usługami facility management.

W przypadku usług asset management, ograniczenie ryzyk wiąże się jednak z koniecznością pozyskiwania kolejnych partnerów strategicznych. Sukces w tym zakresie wiąże się zarówno ze wzrostem aktywności inwestorów międzynarodowych, jak i możliwością sfinansowania przez Emitenta koinwestycji w aktywa zarządzane dla nowych partnerów biznesowych. Ten drugi jest wprost skorelowany z przyszłą możliwością pozyskiwania kapitału.

Niezależnie od powyższego, należy zaznaczyć, że wyjście partnerów strategicznych z inwestycji poprzez sprzedaż nieruchomości nie jest jednoznaczne ze zmianą asset managera oraz w szczególności facility managera.



Ryzyko związane z nietrafnie przyjętymi założeniami modeli finansowych

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

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

Negatywne kształtowanie się istotnych założeń, w tym kluczowych parametrów lub trendów na rynku nieruchomości, na którym działa Emitent (w tym kształtowanych przez czynniki makroekonomiczne i geopolityczne opisane w pkt. 1.1. wyżej) może prowadzić do odmiennego od zakładanego efektu ekonomicznego prowadzonych działań oraz realizowanych akwizycji.

Ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych

Emitent lub spółki zależne są stroną sporów sądowych prowadzonych z powództwa Prime Hold 17 Management Kft oraz Apleona FMS Sp. z o.o. (obecnie Apleona Polska Sp. z o.o.)

Spór z Prime Hold 17 Management Kft dotyczy zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 12.854.042 EUR wraz z odsetkami z tytułu odszkodowania za 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 powodowi szkody, strony wymieniły się dalszymi pismami procesowymi, w toku czynności procesowych odbywają się zaplanowane rozprawy sądowe, podczas których przesłuchiwani są świadkowie.

Pozew Apleona FMS dotyczy zaś żądania zaniechania czynów nieuczciwej konkurencji. Pozwanymi w tej sprawie, oprócz Emitenta jest również spółka zależna: YATRE oraz jeden z jej członków zarządu. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – Apleona FMS zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jej tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązania zawartych przez nią umów i dąży do zakazania pozwanym podejmowania określonych w pozwie działań i czynności prawnych, które mogłyby w ocenie powódki naruszać uczciwą konkurencję. W wyroku z dnia 7 kwietnia 2026 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił w większości roszczenia powódki, nakazując jedynie pozwanym zaniechanie podejmowania działań, których celem lub skutkiem jest ujawnienie osobom nieuprawnionym oraz wykorzystanie informacji o danych osobowych pracowników powódki oraz warunkach zawieranych przez nią umów z pracownikami, współpracownikami i klientami, które to informacje sąd uznał za tajemnicę przedsiębiorstwa powódki. Wyrok jest nieprawomocny i pozwani wystąpili o jego uzasadnienie, na podstawie którego podejmą decyzję o sformułowaniu zarzutów apelacyjnych. Jednocześnie Sąd uchylił w całości udzielone powodce zabezpieczenie powództwa w postaci zakazu zawierania umów z jej pracownikami, współpracownikami i klientami w zakresie usług facility management przez okres sześciu miesięcy od dnia ich rozwiązania.

Co do sprawy sądowej wniesionej do sądu brytyjskiego przez RF CorVal, w dniu 5 maja 2025 roku Emitent zawarł porozumienie, którego celem jest zakończenie wszelkich sporów pomiędzy stronami. Ugoda została zawarta na prawie brytyjskim i kończy wszelkie spory w Wielkiej Brytanii, Polsce i Luksemburgu oraz stanowi o ostatecznym zrzeczeniu się przez strony roszczeń wynikających z dotychczasowej współpracy. Ostateczne wycofanie pozwów i zrzeczenie się roszczeń przez strony nastąpiło po zapłacie drugiej raty ceny sprzedaży udziałów w spółce HM Management S.a.r.l. w kwocie 267.000 euro po dniu 31 października 2025 roku.

Szczegółowy opis sporów znajduje się w punkcie dotyczącym Sporów sądowych w dalszej części niniejszego sprawozdania



W odniesieniu do pozwu Prime Hold 17 Management Kft, a także sporów z RF CorVal należy zwrócić uwagę, że zarówno działania powodów, jak i wszelkie działania podejmowane – aktualnie i w przyszłości – przez Emitenta, w odniesieniu do powyższych podmiotów i kwestii są ściśle związane z relacjami biznesowymi i formalnoprawnymi z Grupą RF CorVal. Są to zdarzenia mające miejsce w czasie trwania tej relacji, w której jedynym zrealizowanym przedsięwzięciem okazało się nabycie spółki będącej właścicielem nieruchomości Malta House przez luksemburski fundusz REINO RF CEE Real Estate, i dla której punktem zwrotnym było wycofanie się Grupy RF CorVal z transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma oraz transakcji nabycia kompleksu nieruchomości biurowych Dom50. Stanowi to kontekst zarówno dla analizy poszczególnych zdarzeń, jak i postrzegania decyzji i działań Emitenta, a także wpływa na ocenę zasadności i oceny szans powoda w powyższym procesie, również w kontekście ugody zawartej z RF CorVal.

Rozstrzygnięcie w sporze z Apleona FMS, także w przypadku jego uprawomocnienia, nie wpływa istotnie na działalność Emitenta i Grupy. Aktualna skala działalności prowadzonej łącznie przez dwie spółki zależne Emitenta w obszarze facility management, a także brak istotnej koncentracji rynkowej, powalają na pozyskiwanie nowych kontraktów, rozwój działalności oraz zwiększanie przychodów bez ujawniania lub wykorzystywania danych osobowych oraz informacji o warunkach kontraktów Apleona FMS. Żaden z pozwanych nie robił tego także przed złożeniem pozwu i dlatego jest wysoce prawdopodobne złożenie przez nich apelacji od wydanego wyroku. W przypadku ostatecznego niepowodzenia w procesie o roszczenia niepieniężne (Apleona FMS również przysługuje prawo do złożenia apelacji), Emitent dostrzega ryzyko wystąpienia w przyszłości przez stronę tego sporu z roszczeniami pieniężnymi, których kwota może być istotna dla Grupy. Jednocześnie, w ocenie Emitenta, prawdopodobieństwo wystąpienia takiego scenariusza jest bardzo niskie a wyrok w pierwszej instancji wpływa dodatkowo na jego obniżenie).

W związku z zakończeniem sporów z RF CorVal Emitent znacznie ograniczył wydatki ponoszone na obsługę prawną za granicą, które stanowiły istotną część kosztów w poprzednich okresach.

Ryzyko wynikające z nabycia udziałów w PZN

W dniu 20 maja 2025 r. Emitent nabył 100 % udziałów spółki PZN, prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). PZN prowadzi działalność na terenie całego kraju od niemal 30 lat, zatrudniając w tym celu liczny zespół doświadczonych pracowników i współpracowników. Usługi o zasięgu ogólnokrajowym świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów. Skala działalności PZN mierzona wartością obrotów wynosi ok. 50 mln zł w skali roku. Większość (90%) udziałów w PZN została nabyta w zamian za 4.117.895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę. Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta. Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, dotyczącej rozwoju w segmencie usług facility management jako elementu rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners oraz REINO IO Logistics, tj. podmiotów świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management), co pozwoli na uzyskanie skokowego wzrostu skali biznesu Grupy. Docelowo działalność na rynku usług facility management będzie prowadzona w ramach podmiotu, który powstanie przez połączenie PZN ze spółką YATRE.

W związku z nabyciem 100% udziałów w PZN istnieje ryzyko wynikające z nieosiągnięcia zamierzonych efektów synergii lub też uzyskania ich w mniejszym stopniu albo w dłuższym, niż zakładany, horyzoncie czasowym. Wpływ na nieuzyskanie tych efektów może wynikać z braku możliwości lub umiejętności połączenia siły sprzedażowej Grupy Emitenta i silnych stron przejętej Spółki (w szczególności ogólnopolskich zasobów ludzkich oraz doświadczeń wynikających z prawie 30-letniej historii) do pozyskiwania kolejnych znaczących kontraktów i skokowego wzrostu przychodów w segmencie facility management. Dodatkowo, przejęcie PZN i łączenie tej spółki z YATRE, wiąże się z typowymi ryzykami dla transakcji fuzji i przejęć, takich jak utrata części klientów, odejścia kluczowego personelu, czy też zmniejszenie efektywności biznesowej przedsiębiorstwa, z uwagi na ujednolicanie zasad działania w ramach Grupy i zmiany korporacyjne. Materializacja powyższego ryzyka może wpłynąć na wycenę udziałów PZN wykazywaną w aktywach Emitenta.



Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej o nabyciu udziałów w PZN Emitent przeprowadził prawne, finansowe i biznesowe badanie due diligence, dokonując całościowej oceny ryzyk działalności nowej spółki zależnej. W ramach przeprowadzonego procesu badania stanu spółki jako istotne dla działalności Grupy Emitent sklasyfikował ryzyko związane z zawieraniem różnych umów z tymi samymi podmiotami, przewidujących krótkie okresy wypowiedzenia, których łączna wartość ma istotny wpływ na przychody PZN. Niemniej żadna z powyższych umów samodzielnie nie wpływa istotnie na wartość przychodów spółki zależnej. Ponadto, kontrakty te są wieloletnie i opierają się na dobrych i niezakończonych relacjach biznesowych oraz jakości i renomie usług świadczonych przez PZN, co ogranicza ryzyko ich wypowiedzenia lub nieprzedłużenia – w przypadku umów na czas określony. Ziszczenie się ryzyk dotyczących rozwiązania istotnych kontraktów może mieć bezpośredni wpływ na ryzyko dotyczące uzyskania zakładanych efektów synergii oraz ryzyko utraty wartości nabytych udziałów.

Emitent kontynuuje również partnerską współpracę z dotychczasowym większościowym udziałowcem PZN - Panem Andrzejem Zalegą, który pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu PZN, wiążąc się z nim kontraktem menadżerskim na okres nieokreślony i zobowiązaniem do pozostawania w relacjach ze Spółką przez okres co najmniej trzech lat. Zdecydowana większość udziałów PZN posiadanych przez Pana Andrzeja Zalegę została wniesiona do Emitenta w zamian za akcje, które na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stanowią 3,11% łącznej liczby udziałów Emitenta. Docelowo Pan Andrzej Zalega będzie pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu spółki facility management powstałej z połączenia PZN i YATRE, a także pozostanie w gronie osób kluczowych będących akcjonariuszami Emitenta. Celem Emitenta jest budowanie wartości PZN również na dotychczasowych relacjach właścicieli z kadrą menadżerską i pracownikami, a także w oparciu o renomę PZN w połączeniu z kompetencjami Grupy REINO w obszarze pozyskiwania nowych zleceń i klientów, w tym wśród grup dotychczas nieobsługiwanych przez PZN.

Ryzyko utraty kadry zarządzającej

Skuteczność Grupy Emitenta w prowadzeniu działalności operacyjnej oparta jest o doświadczenie, wiedzę i dotychczasowe osiągnięcia jej kluczowej kadry menadżerskiej i zespołu. Dotyczy to w szczególności kompetencji w obszarze doradztwa przy zarządzaniu inwestycjami (właściwym doborze składników portfela, a także określeniu odpowiedniego momentu zakupu i sprzedaży poszczególnych nieruchomości), a także znajomości branży i wiedzy technicznej w obszarze usług facility management.

Sukces rynkowy Spółki zależy od możliwości pozyskania i utrzymania wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej wysokiego szczebla, którą w chwili obecnej stanowią menedżerowie oraz profesjonaliści, a także wykwalifikowana kadra techniczna spółek świadczących usługi facility management, stanowiący zespół spółek Grupy. Nie jest wykluczone, że w przyszłości menedżerowie REINO Partners, YATRE lub PZN przestaną zarządzać tymi spółkami.

W konsekwencji Spółka może nie być w stanie skutecznie pozyskiwać i utrzymywać kadry zarządzającej o odpowiednim poziomie wiedzy i doświadczenia. Utrata, a także niemożność pozyskania lub utrzymania takich osób może istotnie negatywnie wpływać na możliwość realizacji strategii biznesowej, a w konsekwencji na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyko, oferując konkurencyjne warunki pracy oraz rynkowe wynagrodzenia, a także wspierając rozwój swoich kluczowych pracowników. Istotnym elementem ograniczającym powyższe ryzyko jest łączenie funkcji menadżerskich w kluczowych obszarach z rolą współwłaściciela. Osoby o najistotniejszym wpływie na utworzenie Grupy REINO i jej rozwój w dotychczasowym okresie, są - często znaczącymi - akcjonariuszami Emitenta. Osoby te związane są ze Spółką również umowami ograniczającymi zbywalność akcji.

Ryzyko walutowe

Grupa Emitenta prowadzi działalność na rynku nieruchomości, w tym w zakresie świadczenia usług doradztwa i zarządzania, uzyskując część przychodów w walucie obcej, głównie w euro (EUR). Jednocześnie znacząca część kosztów operacyjnych, nakładów inwestycyjnych oraz zobowiązań finansowych ponoszona jest w złotych



polskich (PLN). Taka struktura przepływów finansowych wiąże się z ryzykiem kursowym, polegającym na możliwości niekorzystnych zmian wartości EUR względem PLN.

W szczególności umocnienie złotego może prowadzić do zmniejszenia wartości przychodów wyrażonych w euro po ich przeliczeniu na PLN, co może negatywnie wpływać na rentowność wybranych projektów. Warto jednak podkreślić, że kurs EUR/PLN cechuje się relatywnie niską zmiennością w porównaniu z innymi parami walutowymi, co w praktyce oznacza ograniczoną skalę potencjalnych wahań i ograniczony wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Dodatkowo, Emitent ogranicza ryzyko walutowe poprzez denominowanie części istotnych kosztów Grupy w EUR (np. obsługa obligacji, koszty dostawców zagranicznych), co częściowo kompensuje ekspozycję netto. Spółka na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i, w razie potrzeby, może stosować instrumenty zabezpieczające, takie jak kontrakty forward lub opcje walutowe. Niemniej jednak, nie ma gwarancji, że zastosowane środki zabezpieczające całkowicie wyeliminują wpływ zmian kursów walutowych na wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko ograniczonej kontroli nad wspólnymi przedsięwzięciami oraz pakietami mniejszościowymi

Intencją Spółki jest uczestniczenie we wspólnych przedsięwzięciach w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Spółki jako holdingu, a także stanowiących inwestycję kapitałową, w zakresie i w sposób umożliwiający sprawowanie efektywnej współkontroli i posiadanie wpływu na podejmowanie decyzji o kluczowym dla nich znaczeniu.

Udział w strukturze właścicielskiej tych spółek w ramach koinwestycji ma służyć przede wszystkim uczestniczeniu w ryzyku finansowym związanym z zarządzanym portfelem aktywów. Jest to zatem udział niski (do 5% łącznej wartości kapitału własnego, standardowo nie więcej niż 10%), który nie przekłada się na współkontrolę lub współdecydowanie. Kontrola i zarządzanie ryzykiem koinwestycji adresowane są na poziomie operacyjnym, z poziomu usługodawcy (a nie współwłaściciela).

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

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

Ryzyko niesprawności nadzoru właścicielskiego

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

W przypadku spółek operacyjnych, ryzyko jest minimalizowane przez sprawowanie nadzoru w sposób bezpośredni (bez rad nadzorczych). W tym kontekście istotna jest również rola Emitenta jako centrum usług wspólnych dla wszystkich spółek operacyjnych. Skonsolidowanie kluczowych funkcji, w tym zakresie zarządzania finansami oraz w obszarze prawnym i zgodności (legal & compliance), sprzyja efektywności sprawowania



nadzoru, w którym funkcjonowanie spółki zależnej sprowadza się wyłącznie do jej działalności operacyjnej. Zakres i efektywność nadzoru została również zwiększona, wraz ze wzrostem skali działalności oraz rozbudową Grupy Emitenta, poprzez utworzenie wyodrębnionej funkcji Audytora Wewnętrznego, który w sposób systematyczny kontroluje procesy i procedury. Dodatkowo, stosowany jest mechanizm unii personalnej, w ramach której funkcja prezesa zarządu Emitenta łączona jest z funkcją w zarządach spółek operacyjnych. Powyższy model sprzyja również optymalizacji kosztów nadzoru w Grupie Emitenta.

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

16. Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocie nr 6.1 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy REINO Capital za 2025 rok.

Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej są wskazane w punkcie 26 niniejszego Sprawozdania.

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

Pożyczki udzielone przez podmioty w ramach Grupy Kapitałowej w 2025 roku.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.12.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Capital S.A.	REINO Partners Sp. z o.o.	PLN	400 000	8%	30.01.2025	31.12.2027
REINO Capital S.A.	REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	9.01.2025	31.12.2027
REINO Capital S.A.	REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.06.2025	31.12.2026
REINO Capital S.A.	REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	30 000	8%	3.12.2025	31.12.2027
REINO Partners Sp. z o.o.	Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	337 681,10	8%	2.01.2025	30.12.2030
REINO Partners Sp. z o.o.	Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	470 000	8%	30.01.2025	30.12.2030
REINO Partners Sp. z o.o.	REINO Capital	EUR	150 000	4%	22.12.2025	30.12.2026

Kredyt w rachunku bieżącym

W dniu 15.12.2025 roku doszło do aneksowania umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartej przez Spółkę PZN Sp. z o.o. z Bankiem Millennium S.A. z dnia 14 grudnia 2023 r. z limitem do wykorzystania do wysokości 3 000 000 zł. Na podstawie aneksu okres kredytowania został wydłużony do 14 grudnia 2026 r.

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

18. Informacje o zobowiązaniach warunkowych w tym poręczeniach i gwarancjach udzielonych i otrzymanych w roku obrotowym o istotnej wartości

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



Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji. Ostateczny termin spłaty obligacji przypada na 23 grudnia 2027 roku

Ponadto, na podstawie Aneksu nr 3 z dnia 5 listopada 2025 r. ustanowiono dodatkowe zabezpieczenia na wszystkich udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o. oraz ustanowieniem hipoteki łącznej na rzecz administratora zabezpieczeń na nieruchomości (działka) będącej własnością spółki PZN Sp. z o.o.

Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 roku.

W związku z przejęciem PZN Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2025 roku w zobowiązaniach warunkowych Grupy wykazano wystawione gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe z czego większość dotyczyła gwarancji należytego (dobrego) wykonania umowy (kontraktu) oraz gwarancji usuwania wad i usterek.

Bankom przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec spółek Grupy. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Grupy stanowią alternatywny, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych, sposób zabezpieczenia ewentualnych roszczeń zleceniodawców z tytułu realizacji kontraktów budowlanych/serwisowych.

Celem gwarancji należytego wykonania umowy jest zabezpieczenie roszczeń powstałych w przypadku niewykonania bądź nieprawidłowego wykonania umowy. W okresie sprawozdawczym Emitent nie udzielał poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

Wystawione weksle własne stanowią zabezpieczenie spłaty zobowiązań wobec instytucji finansowych czy ubezpieczeniowych i strategicznych dostawców spółek Grupy.

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 719zł;
 - usunięcia ewentualnych wad i usterek na kwotę 390 864 zł.

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.

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.

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

Spółka REINO Capital S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej REINO Capital SA

Struktura Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 4 Sprawozdania.

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

Inwestycje kapitałowe

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.

Emitent nabył 100% udziałów należących do poszczególnych wspólników. Większość (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję - 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.

REINO Capital odkupiło od Grupy RF Corval 90,08% udziałów w spółce MH Management S.a r.l., za cenę 517 tys. EUR, Należność za udziały została uregulowana, Transfer udziałów nastąpił w 7 listopada 2025 r. i obecnie REINO Capital posiada 100% udziałów w tym podmiocie.

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

Pozew Grupy RF CorVal

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

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 SARL (poprzednia nazwa REINO RF Management SARL), 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 rozwiązywania 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 Intelktualnej 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 Emitenta pragnie podkreślić, że wyrok sądu nie będzie miał wpływu na bieżącą działalność Emitenta i jego spółki zależnej, także w przypadku jego uprawomocnienia. Wszystkie umowy w zakresie facility management zawarte z pracownikami, współpracownikami oraz kontrahentami są zawierane zgodnie z prawem i wykonywane zgodnie z ich treścią i nie są przy tym ujawniane, ani wykorzystywane informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa powódki. Wszyscy pozwani złożyli wnioski o uzasadnienie wyroku i jest wysoce prawdopodobne złożenie przez nich apelacji od wyroku w celu oddalenia powództwa w całości.

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

Emisja akcji serii L

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

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

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

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

W dniu 16 maja 2025 r. emisja została zamknięta. 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 serii L były emitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

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

Emisja akcji serii M

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.

Na podstawie ww. uchwały dokonano podwyższenia kapitału Spółki o kwotę 3 294 316 zł, w drodze emisji 4 117 895 akcji serii M, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Akcje serii M są akcjami zwykłymi, na okaziciela i zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.



Celem emisji było zaoferowanie nowo emitowanych akcji w zamian za udziały w spółce świadczącej usługi w obszarze facility management 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).

Wartość godziwa Udziałów Aportowych wynosi 6 994 578,23 zł. Wartość godziwa Udziałów Aportowych na dzień 30 listopada 2024 roku została potwierdzona w opinii biegłego rewidenta.

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

22. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników

Spółka dominująca w 2025 roku nie przedstawiła prognoz wyników finansowych na poziomie jednostkowym ani skonsolidowanym.

23. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w tym inwestycji kapitałowych

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

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

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

Ponadto, uruchomiono program emisji obligacji. 23 grudnia 2021 r. podjęto uchwałę w sprawie emisji obligacji i dokonano przydziału 3.540 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 990,00 EUR. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Maksymalny termin wykupu Obligacji przypada 23 grudnia 2027 roku. Przy czym, 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 2 grudnia 2025 oraz 470 tys. EUR w czerwcu 2026 i 600 tys. EUR w grudniu 2026 r.

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

24. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W 2025 roku Spółka dominująca wypłaciła członkowi Zarządu łącznie 120 000 zł wynagrodzenia z tytułu pełnienia przez niego funkcji prezesa zarządu. Członek Zarządu Spółki dominującej nie otrzymywał innych dodatkowych świadczeń od Spółki dominującej natomiast pobierał wynagrodzenie za pełnienie funkcji w zarządach spółek zależnych oraz świadczenie usług dla spółek zależnych w kwocie 594 500,00 zł.

	Okres pełnienia funkcji w 2024 roku	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji - rok 2025 (zł)
Radosław Świątkowski	1.01. – 31.12.2025	120 000,00

W 2025 roku Spółka dominująca wypłaciła członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia łącznie w kwocie 231 000,00 zł brutto. Poszczególni członkowie Rady Nadzorczej otrzymali wynagrodzenie z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej w wysokości określonej odpowiednimi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

	Okres pełnienia funkcji w 2025 roku	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji - rok 2025 (zł)
zej Kowal	1.01. – 31.12.2025	57 000,00
Beata Binek-Ćwik	1.01. – 31.12.2025	45 000,00
Karolina Janas	1.01. – 31.12.2025	39 000,00
Małgorzata Kosińska	1.01. – 31.12.2025	45 000,00
Kamil Majewski	1.01. – 31.12.2025	45 000,00



Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2025 r. prezentuje poniższe zestawienie

	Liczba akcji	Wart.nominalna w zł
Radosław Świątkowski	17 419 282	13 935 426,60

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2025 r. prezentuje poniższe zestawienie:

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

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. żaden z pozostałych członków Rady Nadzorczej bezpośrednio ani pośrednio nie posiadał akcji Spółki dominującej. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

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

Porozumienie zawarte z Grupą RF w dniu 5 maja 2025r., zawiera zapisy zgodnie z którymi w wypadku niewywiązania się przez Emitenta z zaciągniętych w porozumieniu zobowiązań, oraz nieskorzystania przez Emitent z prawa opcji do wykupienia Grupy RF ze wspólnego przedsięwzięcia w uzgodnionym terminie, Grupa RF może skutkować opcją zamiany udziałów we wspólnym przedsięwzięciu na akcje Emitenta skutkujące zmianą struktury akcjonariatu Spółki - zmniejszenia udziału dotychczasowych większościowych akcjonariuszy i jej założycieli oraz rozwodnieniem akcjonariatu Emitenta.

W przypadku Emitenta nie mamy do czynienia z podmiotem lub podmiotami sprawującymi kontrolę. Osiem osób z grona założycieli i kluczowych menedżerów posiada akcje Emitenta, których udział w kapitale i głosach sumuje się obecnie do ponad 62%, jednakże na obecnie nie istnieją jakiegokolwiek porozumienia między tymi osobami, które mogłyby skutkować sprawowaniem kontroli nad Emitentem. Niemniej należy zauważyć, że w przypadku wykonania przez Grupę RF opisanej powyżej opcji, łączny udział założycieli i kluczowych menedżerów obniżyłby się do poziomu poniżej 50%, a Grupa RF mogłaby stać się największym akcjonariuszem Emitenta, posiadającym do 40 % akcji i głosów na WZA. Należy zwrócić uwagę, że w tym scenariuszu, Emitent zyskałby silnego kapitałowo inwestora strategicznego. Równocześnie należy zwrócić uwagę, że obecnie suma akcji posiadanych przez głównych akcjonariuszy, posiadających ponad 5 %w kapitale zakładowym Emitenta i kadrę menadżerską przewyższa udział możliwy do uzyskania przez Grupę RF w przypadku wykonania opcji.

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

28. Informacja o programach akcji pracowniczych

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(viii) akcjonariusz Andrzej Zalega zobowiązał się wobec Emitenta na podstawie umowy z dnia 20.05.2025 r. do niezbywania ani dysponowania 2.720.800 akcjami serii M Emitenta objętymi w dniu 20 maja 2025 roku w zamian za udziały w spółce PZN. Zobowiązanie obowiązuje do wcześniejszego z terminów: trzy lata, licząc od dnia pierwszego dnia notowania akcji serii M na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub cztery lata od dnia zawarcia umowy.

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

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



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

Spółka dominująca nie emitowała papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

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

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

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

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

Umowa przewiduje, że za wykonanie wyżej wymienionych usług, firma audytorska otrzyma wynagrodzenie w następującej wysokości:

- za usługi dotyczące roku obrotowego 2023 – 130 000 zł w tym 32 000 zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej, 38 000 zł za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej;
- za usługi dotyczące roku obrotowego 2024 – 146 000 zł w tym 36 000 zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej, 43 000 zł za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej;
- za usługi dotyczące roku obrotowego 2025 – 182 000 zł, w tym 39 000 zł za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki dominującej, 58 000 zł za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej;

Firma audytorska przeprowadza również badania statutowe dla Spółek REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO Co-Invest Sp. z o.o., oraz PZN Sp. z o.o. oraz przeprowadzała badanie dla spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., (do badania za rok 2024).

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie sprawozdań finansowych podmiotów z Grupy kapitałowej kształtowało się następująco: 38 000 zł za 2024 rok oraz 61 000 za 2025 r.



Firma audytorska w 2025 roku świadczyła dodatkowe usługi atestacyjne polegające na przeprowadzeniu weryfikacji poprawności kompilacji informacji finansowych pro forma zawartych w prospekcie REINO Capital, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku i otrzymała za to wynagrodzenie w wysokości 22.500 zł netto.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na świadczenie dodatkowych usług atestacyjnych przez firmę audytorską przeprowadzającą ustawowe badania Spółki.

32. Polityka sponsoringowa i odpowiedzialność społeczna Grupy

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

33. Niefinansowe wskaźniki efektywności dotyczące zagadnień środowiska naturalnego i zatrudnienia

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

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

34. Opis polityki różnorodności – wyjaśnienie o niestosowaniu

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

35. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

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

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

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

Oświadczenie o stosowaniu przez REINO Capital SA zasad ładu korporacyjnego w 2025 roku stanowi odrębny załącznik do Raportu Roczno REINO Capital SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Warszawa, 28 kwietnia 2026 roku

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu

podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym