

REINO GROUP



We make a difference
in real estate



WSTĘP

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ



IM/AM: inwestycyjne i operacyjne wyjście poza Polskę jako priorytet oraz sposób na kolejny skokowy wzrost zarządzanych aktywów (AUM)

(gdy na polskim rynku nadal brak REIT-ów, a zagraniczny kapitał jest szczególnie wrażliwy na niepewności geopolityczne i gospodarcze)

FM: intensywna rozbudowa biznesu

(maksymalne wykorzystanie potencjału YTR PZN oraz kolejne akwizycje)

DM: budowa nowej linii biznesowej w ramach wydzielonej spółki – REINO Development

(wykorzystanie momentum Allegro BTS oraz akwizycje)



Koszty: skala oszczędności po ugodzie w sporze z Grupą RF

Przychody: skokowy wzrost biznesu FM

(w modelu AM + FM oraz konsolidacja PZN i wykorzystanie synergii YTR + PZN)

(skonsolidowane dane finansowe pro forma 2025)

Wyniki II półrocza 2025: przychody oraz EBIDTA (kwota oraz rentowność)

(pierwsze pełne półrocze bez kosztów sporów z Grupą RF oraz konsolidacją PZN, a także pierwszymi efektami synergii YTR + PZN)

Zysk netto: wpływ skali na rentowność przy stałym koszcie obligacji



Płynność: wzrost liczby akcji w obrocie oraz free float

(po zatwierdzeniu prospektu „dopuszczeniowego” i wprowadzeniu do obrotu akcji E – M)

(bariera cenowa ogranicza podaż i płynność)

Wartość: relacja aktualnej wyceny rynkowej do wyników za II półrocze 2025

(EV/EBIDTA)

(atrakcyjność inwestycji w akcje i potencjał wzrostu)

PODSTAWOWE INFORMACJE



Holding notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Zintegrowana obsługa rynku nieruchomości (Investment Management, Asset Management, Development Management, Facility Management) oraz koinwestycje w zarządzane aktywa.

WIARYGODNOŚĆ

Lokalny partner pierwszego wyboru dla renomowanych globalnych inwestorów, w tym Partners Group i Grosvenor.

PARTNERSTWO

Prekursor produktów typu REIT dla polskich inwestorów.

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Aktywna polityka ESG od początku działalności.



5-krotny wzrost wartości zarządzanych aktywów (GAV)

25-krotny wzrost skali biznesu (przychody)

4 linie biznesowe - AM, FM, DM, koinwestycje

FM już ponad 80 mln PLN rocznie (YATRE + PZN pro forma)
potrojenie przychodów z zarządzanych aktywów (AM Fee + FM Fee)



≈ 600 mln EUR

aktywów pod zarządzaniem REINO Partners i REINO IO Logistics

w tym: > 350 mln euro na rynku biurowym
> 250 mln euro na rynku logistycznym

500 000 m²

GLA zarządzanych przez REINO Partners & REINO IO Logistic
(Asset Management)

50 mln EUR

kapitału pozyskanego od polskich inwestorów

2 800 000 m²

GLA obsługiwanych przez YATRE oraz PZN (Facility Management)

8,5 mln EUR

kapitał zainwestowany przez REINO w aktualnie zarządzane aktywa



200+

specjalistów i menedżerów łączących doświadczenia z nieruchomości oraz rynku kapitałowego

15* lat

obecności na rynku

>5 mld EUR

łącznie wartość transakcji zrealizowanych przez kluczowy personel

62%

łącznie udział kluczowych osób w akcjonariacie Spółki

**PZN działa na rynku FM od prawie 30 lat*



Radosław Świątkowski	19,92%
Dorota Latkowska-Diniejkó	19,91%
Justyna Tinc	7,42%
Rafał Prączyński	5,87%
Andrzej Zalega	3,11%
Maciej Komorowski	2,93%
Tomasz Buczak	1,47%
Paweł Żuczek	1,47%
założyciele i osoby kluczowe Grupy REINO	62,10%
pozostali Akcjonariusze	37,90%
Andrzej Kurasik	6,40%
pozostali właściciele akcji serii A - M	31,49%
łączna liczba akcji REINO Capital	100,00%

REINO Capital jest obecna na Giełdzie Papierów Wartościowych od listopada 2018 r.

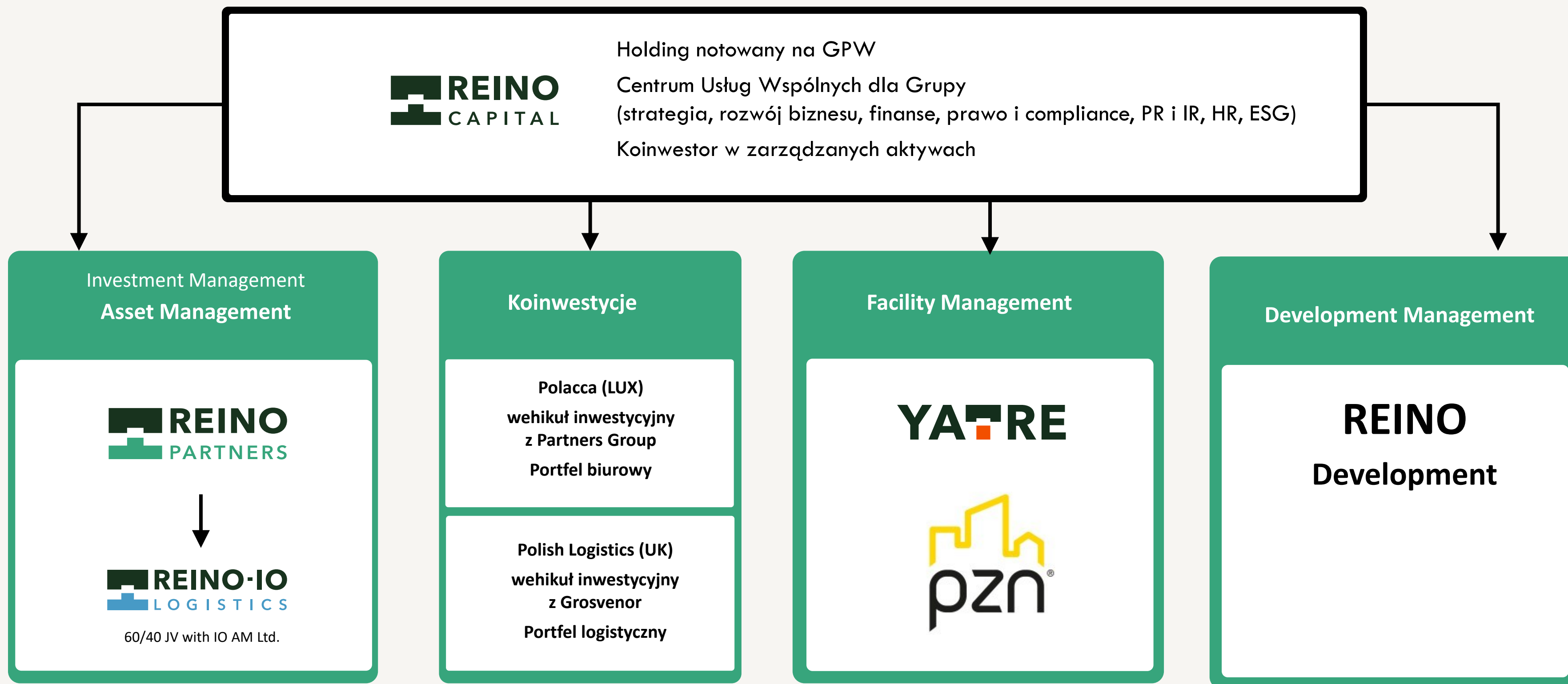
Akcje spółki notowane są pod nazwą skróconą **REINO**.

TICKER: **RNC**

Liczba akcji: 87 442 895

Wartość nominalna akcji: 0,80 zł

Kapitał zakładowy: 69 954 316 zł



BIZNES

MODEL I STRATEGIA



Grupa REINO zarabia na świadczeniu usług.

Inwestycje w nieruchomości:

- ⇒ tylko koinwestycje w zarządzane aktywa,
- ⇒ minimum niezbędne do pozyskania kontraktu AM.

Cykliczne zmiany wartości nieruchomości są dla nas szansą, a nie problemem.
Problemem był brak transakcji w ciągu ostatnich 2 lat, gdy inflacja i stopy procentowe były bezprecedensowo wysokie.
Fala obniżek stóp procentowych w strefie EUR to powrót warunków do dalszego intensywnego wzrostu skali biznesu.

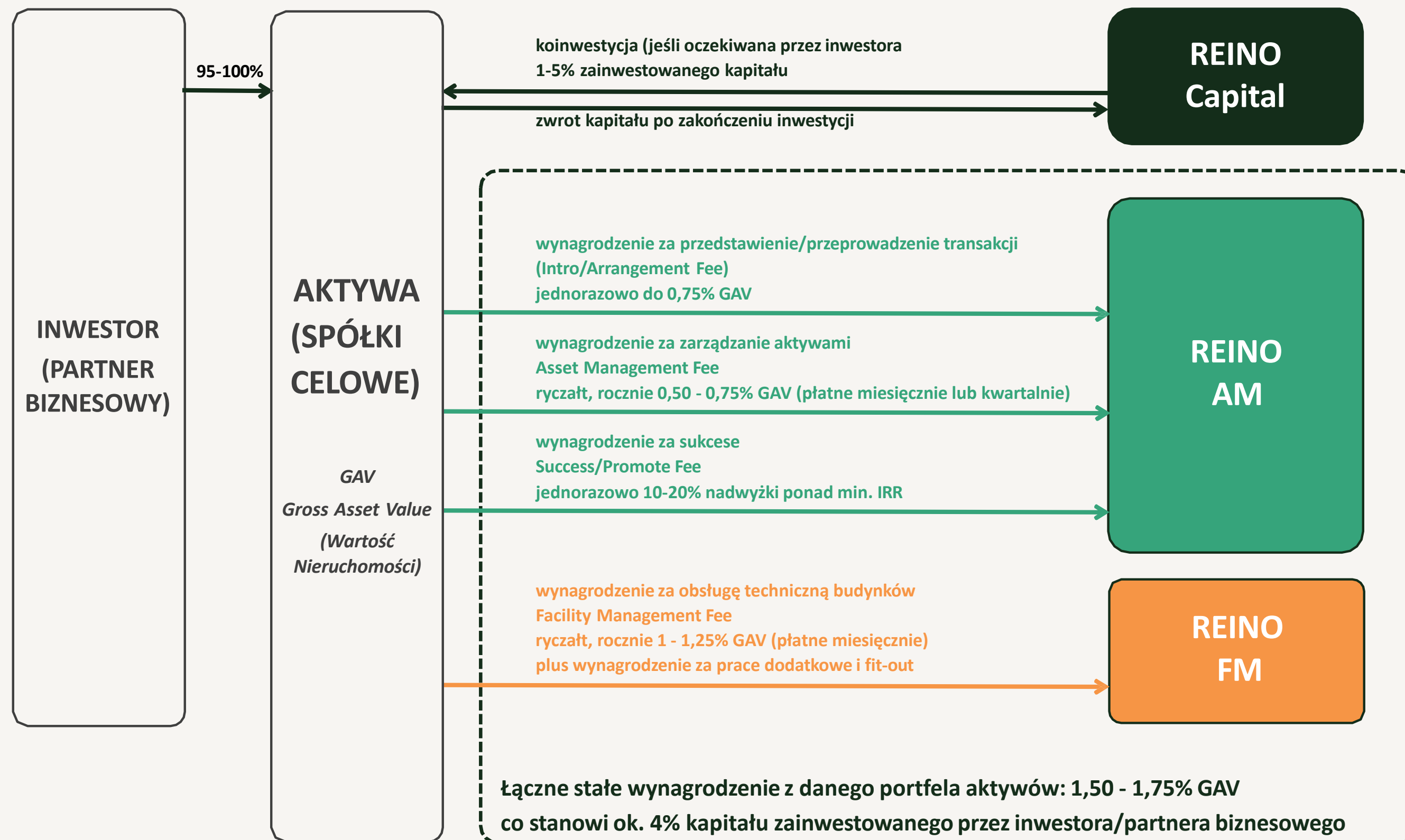
REINO Capital jako właściciel, Centrum Usług Wspólnych, koinwestor.

Asset Management + Facility Management (naturalnie uzupełniające się linie biznesowe):

- ⇒ obniżają koszt pozyskania klientów/kontraktów (jednorazowy koszt rozkładający się na dwa biznesy),
- ⇒ zwiększają efektywność finansową współpracy z danym inwestorem (do poziomu $\geq 1,5\%$ GAV).

Kolejne linie biznesowe:

- ⇒ Development Manager (usługi w zakresie DMA bez posiadania aktywów – nie chcemy być deweloperem),
- ⇒ szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy (living),
- ⇒ inwestycje Venture Capital (działalność związana z rynkiem nieruchomości)







AM Fee = 0,50% GAV (wartości nieruchomości)

Jeśli dług stanowi średnio 60% (LTV),
wynagrodzenie za Asset Management wynosi 1,25% zainwestowanego kapitału

AM Fee = 1,25% NAV (kapitału własnego)

Dodanie kontraktu za techniczną obsługę budynków (FM), zwiększa przychody z zarządzanych aktywów o nie mniej niż 1% GAV, a z uwzględnieniem kontraktów fit-out o nie mniej niż 1,25% GAV

AM + FM Fee = 4,00% NAV (kapitału własnego)

Połączenie usług AM i FM zwiększa przychodowość z zarządzanych aktywów do ok. 4% kapitału zainwestowanego przez inwestorów.

Jest to poziom przychodowości na poziomie opłat pobieranych przez TFI od zarządzania portfelami akcji, przy czym TFI oddają sieci dystrybucji do 70% swoich przychodów.

Przy odpowiedniej skali, biznes Grupy REINO łączący AM i FM jest bardzo dochodową działalnością.



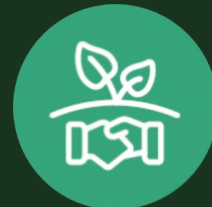
Silny nacisk na kwestie środowiskowe, społeczne i ład korporacyjny (ESG) w każdym aspekcie naszej działalności.

Najwyższe standardy ładu korporacyjnego.

Zrównoważony biznes, w którym wszyscy interesariusze mogą liczyć na uczciwość i zaufanie.



ESG



Naszym celem jest bycie odpowiedzialną organizacją, minimalizowanie naszego wpływu na środowisko i maksymalizowanie wyników dla wszystkich naszych interesariuszy.

Nasza strategia jest wspierana przez partnerów i pracowników wyższego szczebla, którzy są odpowiedzialni za uwzględnianie zasad zrównoważonego rozwoju nie tylko w procesach analizy i podejmowania decyzji inwestycyjnych, ale także w codziennym zarządzaniu i ładzie korporacyjnym.

Certyfikacja



Jako członek PLGBC (Polish Green Building Council), w ramach szerszych inicjatyw REINO Partners, zwracamy szczególną uwagę na rozwiązania w zakresie budownictwa ekologicznego. Aktywa zarządzane przez REINO są certyfikowane i recertyfikowane według metodologii LEED, BREEAM i Fitwell. Spełniają one jednocześnie najwyższe międzynarodowe standardy zrównoważonego budownictwa.

Nasze nieruchomości są przystosowane dla osób niepełnosprawnych, o ograniczonej sprawności ruchowej, a także osób starszych i rodziców z dziećmi. Część portfolio posiada certyfikat „Budynki bez barier”.

Energy savings and PropTech



Stale rozwijamy strategię w zakresie efektywności energetycznej i zrównoważonego projektowania budynków.

Grupa REINO wprowadziła rozwiązania PropTech, w tym analizę zużytej energii. Aktywnie współpracuje również ze start-upami PropTech oraz uczestniczy w programach dewelopersko-akceleryjnych. W Grupie mamy ekspertów WiredScore, którzy posiadają rozległą wiedzę na temat infrastruktury cyfrowej w naszych nieruchomościach.

RAPORT ROCZNY 2025



	31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	44 646 592	42 071 161	42 215 359	30 901 574
Aktywa obrotowe	21 663 702	18 969 591	16 669 556	9 950 689
Aktywa Razem	66 310 294	61 040 752	58 884 914	40 852 263
Kapitał własny	25 612 576	24 348 498	24 014 789	15 921 115
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania DT	14 287 398	4 913 861	5 024 858	2 995 834
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania KT	26 410 320	31 778 392	29 845 267	21 935 315
Pasywa Razem	66 310 294	61 040 752	58 884 914	40 852 263

Wzrost sumy bilansowej w 2025
związany z przejęciem PZN
oraz dynamicznym rozwojem FM



	2025	2024	III 2025	I 2025
Przychody	75 009 457	35 009 146	53 612 942	21 396 515
Koszty operacyjne	71 357 535	34 850 206	50 123 238	21 234 297
Amortyzacja	2 121 242	1 247 595	1 340 880	780 362
Zysk ze sprzedaży	3 651 922	158 940	3 489 704	162 218
EBIT	4 098 624	208 136	3 747 191	351 433
% EBIT	5,46%	0,59%	6,99%	1,64%
EBITDA	6 219 866	1 455 731	5 088 071	1 131 795
% EBITDA	8,29%	4,16%	9,49%	5,29%
Zysk brutto	2 062 750	-10 438 090	2 430 595	-367 845
Zysk netto	1 522 373	-10 892 327	1 859 145	-336 772
% zysku netto	2,03%	-31,11%	3,47%	-1,57%



↑ **PRZYCHODÓW o 170%**
(IIIH26/IIIH25)

19,9 mln PLN ⇒ 53,6 mln PLN

EBITDA
(6 miesięcy)

5,1 mln PLN

9,5%

- ⇒ **pierwsze półrocze pełnej konsolidacji PZN** (spółki FM przejętej w 5/2025) **oraz pierwszych efektów synergii YTR + PZN**
- ⇒ **pierwsze półrocze wolne od kosztów sporów z Grupą RF** (porozumienie zawarte w 5/2025)



	2025	2024	H2 2025	H2 2024
	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN	tys. PLN
Przychody netto ze sprzedaży	75 009	35 009	53 613	19 941
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 099	208	3 747	-187
Zysk (strata) brutto	2 159	-10 432	2 527	-10 062
Podatek dochodowy	636	460	667	464
Zysk (strata) netto	1 522	-10 892	1 859	-10 526
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	1 522	-10 892	1 859	-10 526
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 823	2 483	4 251	2 291
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 625	-124	-1 534	-18
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 178	-1 980	-2 940	-1 552
Przepływy pieniężne netto razem	-980	379	-223	721

- Wynik brutto/netto istotnie obniżają koszty obsługi finansowania zewnętrznego (obligacje, kredyt w rachunku bieżącym oraz faktoring, odsetki od leasingów; łącznie ok 2,7 mln PLN)
- Wpływy z ostatniej emisji (2,3 mln PLN) pozwoliły na sfinansowanie inwestycji w udziały PZN oraz MH Management (ta druga spółka w ramach porozumienia z Grupą RF)



Dane roczne

	Dane skonsolidowane		Dane jednostkowe	
	2025	2024	2025	2024
Amortyzacja	2 121 242	1 247 595	1 049 997	1 090 828
Zużycie materiałów i energii	5 405 621	1 534 054	65 062	57 676
Usługi obce	43 610 086	21 954 598	4 466 341	5 414 042
Podatki i opłaty	190 552	59 365	5 244	9 416
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	18 920 623	9 201 397	1 255 264	1 230 913
Pozostałe koszty	1 342 094	1 141 829	229 272	213 433
Koszty działalności operacyjnej	71 590 217	35 138 838	7 071 179	8 016 308

- Wzrost amortyzacji związany głównie z amortyzacją praw do użytkowania aktywów
- Koszt doradztwa prawnego przy obsłudze sporów w 2025 wyniósł ok. 1 mln PLN (z czego zdecydowana większość przypadła na obsługę sporów z Grupą RF w I półroczu).

Dane za 2 półrocze

	Dane skonsolidowane		Dane jednostkowe	
	H2 2025	H2 2024	H2 2025	H2 2024
Amortyzacja	1 340 880	605 924	518 392	548 284
Zużycie materiałów i energii	4 141 391	838 771	35 951	30 549
Usługi obce	31 400 579	13 328 553	1 967 601	3 270 968
Podatki i opłaty	114 765	45 754	238	7 202
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	12 519 686	4 925 128	521 028	528 519
Pozostałe koszty	838 620	699 786	64 238	8 010
Koszty działalności operacyjnej	50 355 921	20 443 916	3 107 449	4 393 531

- W półrocznych danych jednostkowych widać istotny spadek kosztów usług obcych (zakończenie sporów z Grupą RF)
- Koszty REINO Capital stanowią coraz mniejszy odsetek kosztów Grupy, co spowodowane jest intensywnym rozwojem działalności operacyjnej Grupy, w szczególności w obszarze FM



	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.07.2025 - 31.12.2025					
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	5 909 829	39 573 561	7 973 553	156 000	53 612 942
<i>udział w przychodach ogółem</i>	<i>11%</i>	<i>74%</i>	<i>15%</i>	<i>0%</i>	
1.01.2025 - 31.12.2025					
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	10 825 506	53 292 089	10 579 863	312 000	75 009 457
<i>udział w przychodach ogółem</i>	<i>14%</i>	<i>71%</i>	<i>14%</i>	<i>0%</i>	
1.01.2024 - 31.12.2024					
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	10 739 973	23 997 620	0	609 380	35 346 973
<i>udział w przychodach ogółem</i>	<i>30%</i>	<i>68%</i>	<i>0%</i>	<i>2%</i>	
1.01.2023 - 31.12.2023					
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	12 217 680	14 754 226	0	937 625	27 909 531
<i>udział w przychodach ogółem</i>	<i>44%</i>	<i>53%</i>	<i>0%</i>	<i>3%</i>	

Wyniki linii biznesowych potwierdzają słuszność poszerzenia działalności GK RNC o usługi na rynku facility management (powołanie YTR i przejęcie PZN)



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

Dane finansowe pro forma prezentują hipotetyczny wynik Grupy za 2025 r.
(gdyby przejęcie PZN nastąpiło 1 stycznia 2025 r.)



	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	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

PODSUMOWANIE



	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Przychody	75 009 457	35 009 146	27 564 606	14 175 131	10 664 175	3 506 005
Koszty operacyjne	71 357 535	34 850 206	25 799 420	13 332 096	9 814 965	6 776 096
Amortyzacja	2 121 242	1 247 595	691 513	657 021	512 670	494 620
Zysk ze sprzedaży	3 651 922	158 940	1 765 186	843 035	849 210	-3 270 091
EBIT	4 098 624	208 136	1 853 647	847 358	649 185	-3 178 136
% EBIT	5,46%	0,59%	6,72%	5,98%	6,09%	-90,65%
EBITDA	6 219 866	1 455 731	2 545 160	1 504 379	1 161 855	-2 683 516
% EBITDA	8,29%	4,16%	9,23%	10,61%	10,89%	-76,54%
Zysk brutto	2 062 750	-10 438 090	456 471	-879 973	670 540	-3 843 690
Zysk netto	1 522 373	-10 892 327	297 991	-821 344	474 578	-3 623 400
% zysku netto	2,03%	-31,11%	1,08%	-5,79%	4,45%	-103,35%



SKALA BIZNESU

- ⇒ **przynajmniej podwojenie AUM: 1,2 mld EUR**
- ⇒ **maksymalizacja efektu YTR + PZN: 100 mln PLN**
z FM (jak najszybciej)
- ⇒ **nowe biznesy: Development Management, Living,
Venture Capital**



KONTRAKTY

od przejęcia PZN

⇒ **470k m.kw. GLA w nowych kontraktach YTR dla klientów zewnętrznych.**

(magazyny 315k m.kw. oraz biura 156k m.kw.)
(+150k m.kw od poprzedniej aktualizacji)

⇒ **kontrakty zewnętrzne to już 58% GLA obsługiwanego przez YTR!**

WYNIKI

2025 pro forma

⇒ **przychody FM: 80,9 mln PLN**

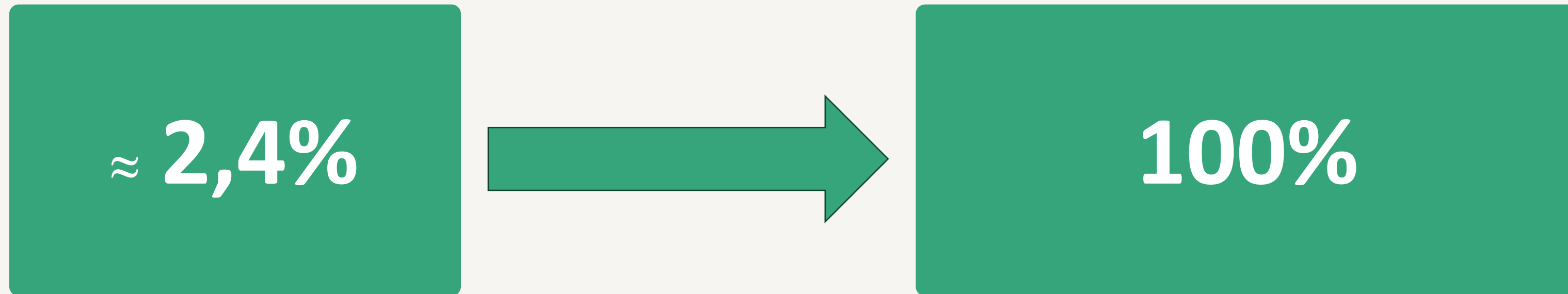
(YTR: 28,8 mln PLN, PZN: 52,1 mln PLN)

⇒ **EBIT FM: 3,0 mln PLN**

(YTR: 1,1 mln PLN, PZN: 1,9 mln PLN)

⇒ **zysk netto FM: 2,4 mln PLN**

(YTR: 0,83 mln PLN, PZN: 1,37 mln PLN)



- ⇒ **prospekt „dopuszczeniowy” zatwierdzony 3 marca 2026**
- ⇒ **wszystkie akcje RNC notowane od 3 marca 2026**
- ⇒ **3-letnie zobowiązanie do niesprzedawania akcji przez menedżerów REINO**
- ⇒ **free float ok. 38%**
- ⇒ **silna bariera cenowa** (wprowadzane do obrotu akcje, stanowiące 97,64% kapitału, były obejmowane po nie mniej niż 1,60 PLN)



- ⇒ od ponad pół roku cena kształtuje się na granicy wartości nominalnej (0,80 zł)
- ⇒ aktualna wartość rynkowa $\approx 6 \cdot \text{EBITDA}$ (wg danych za II półrocze),
- ⇒ wyniki za 2025 oraz 1Q26 szansą na istotne zwiększenie popytu i wzrost ceny



- ⇒ **spółki AM** zarządzające alternatywnymi klasami aktywów (w tym nieruchomości)
wyceniane są na poziomie **15* - 25*EBITDA**
(z uwagi na wyższe stawki wynagrodzenia, atrakcyjne wynagrodzenia za sukces
oraz długoterminowe zaangażowanie zarządzanego kapitału, zwykle przynajmniej 3-5 lat)
lub na poziomie stanowiącym **3-6% AUM** (wartości zarządzanych aktywów)
- ⇒ typowo **techniczne spółki FM** (z silnym udziałem HVAC)
wyceniane są przynajmniej na poziomie **8*EBITDA**,
- ⇒ **giełdowe, większe, dobrze zdywersyfikowane spółki FM**
wyceniane są na poziomie do **15*EBITDA**



REINO Capital SA
Polna Corner
8 piętro

ul. Waryńskiego 3a
00-645 Warszawa

+48 22 273 97 50

office@reinocapital.pl

reinocapital.pl

