



Raport kwartalny Grupy Kapitałowej za III kwartał 2024 r.

zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku



Spis treści

Wybrane dane finansowe	3
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego	9
1. Informacje ogólne	9
1.1. Informacje o jednostce dominującej	9
1.2. Skład organów Spółki	9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze	9
1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej	10
1.5. Podmioty powiązane	11
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności	12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
2.1. Oświadczenie o zgodności	12
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	13
2.3. Okresy prezentowane	14
2.4. Zasady konsolidacji	14
2.5. Kontynuacja działalności	15
2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	16
2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych	17
3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	18
3.1. Wartość firmy	18
3.2. Rzeczowe aktywa trwałe	19
3.3. Prawo do użytkowania aktywów	19
3.4. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	20
3.5. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	20
3.6. Należności krótkoterminowe	21
3.7. Inwestycje krótkoterminowe	21
3.8. Środki pieniężne	21
3.9. Kapitał własny	22
3.10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	22
3.11. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	22
3.12. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23
3.13. Rozliczenia międzyokresowe bierne	23
4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	23
4.1. Przychody z umów z klientami	23
4.2. Segmenty operacyjne	24
4.3. Działalność zaniechana	26
4.4. Podatek dochodowy	26
5. Pozostałe noty objaśniające	27
5.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
5.2. Zobowiązania warunkowe	27
5.3. Sprawy sądowe	27
Komentarz Spółki do postępowań sądowych	29
5.4. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy	31
5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy	31
5.6. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności	34

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2024 r.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.



5.7. Zdarzenia po dacie bilansu	34
Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu.....	35
Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej, oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w okresie III kwartału 2024 r	39
Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta	40
Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	41
Udzielone poręczenia i gwarancje	41
Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w najbliższych kwartałach	42
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r.	46
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku	46
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	46
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	47
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	48
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	49



Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	24 028	19 568	5 585	4 274
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	288	1 197	67	261
Zysk (strata) brutto	-859	-71	-200	-15
Podatek dochodowy	76	14	18	3
Zysk (strata) netto	-783	-85	-182	-19
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	-783	-85	-182	-19
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 847	260	429	57
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-152	-187	-35	-41
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-712	-1 822	-165	-398
Przepływy pieniężne netto razem	983	-1 749	228	-382
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0097	-0,0011	-0,0011	-0,0002
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	54 255	53 705	12 679	13 352
Wartość firmy	6 915	6 915	1 616	1 590
Zobowiązania długoterminowe	3 086	3 876	721	891
Zobowiązania krótkoterminowe	21 895	20 448	5 117	4 703
Kapitał własny	39 439	39 417	9 217	9 066
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	15 087	14 848
Liczba akcji w szt.	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,51	0,49	0,12	0,11
Zadeklarowana lub 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 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	5 929	4 655	1 378	1 017
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	209	16	49	3
Zysk (strata) brutto	-360	-459	-84	-100
Podatek dochodowy	-24	-49	-6	-11
Zysk (strata) netto	-336	-410	-78	-90
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 154	880	268	192
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-859	915	-200	200
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-437	-1 793	-101	-392
Przepływy pieniężne netto razem	-142	2	-33	0
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	-0,0042	-0,0051	-0,0010	-0,0011
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	128 311	128 166	29 986	29 477
Inwestycje długoterminowe	123 148	122 360	28 779	28 142
Zobowiązania długoterminowe	3 059	3 809	715	876
Zobowiązania krótkoterminowe	17 956	18 035	4 196	4 148
Kapitał własny	133 751	132 088	31 257	30 379
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	15 087	14 848
Liczba akcji w szt.	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,66	1,64	0,39	0,38
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

Kurs EUR / PLN	
	1.01 - 30.09.2024
Kurs średni w okresie	4,3022
	1.01 - 30.09.2023
	30.09.2024
Kurs średni na dzień	4,2791
	31.12.2023
	4,3480



Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.07 - 30.09.2024	1.07 - 30.09.2023	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	4.1, 4.2	8 960 281	6 933 651	24 028 187	19 567 596
Pozostałe przychody operacyjne		43 776	154 201	66 197	321 489
Koszty działalności operacyjnej		9 111 875	6 799 022	23 806 797	18 692 381
Amortyzacja		294 132	132 950	935 803	476 106
Zużycie materiałów i energii		389 331	160 788	1 084 614	516 024
Usługi obce		5 665 394	4 364 916	14 291 439	11 306 164
Podatki i opłaty		(3 949)	3 465	9 662	12 302
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze		2 511 029	1 783 333	6 787 298	5 591 874
Pozostałe koszty		255 940	353 570	697 983	789 911
Zysk z działalności operacyjnej		(107 818)	288 830	287 587	1 196 704
Przychody finansowe		268 326	(123 309)	505 000	327 498
Koszty finansowe		660 057	505 051	1 697 549	1 537 868
Wynik na wycenie jednostek stowarzyszonych		10 547	73 017	45 640	(57 217)
Strata przed opodatkowaniem		(489 003)	(266 513)	(859 323)	(70 883)
Podatek dochodowy	4.4	79 964	26 312	75 960	14 471
Strata netto		(417 047)	(292 825)	(783 363)	(85 354)
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		(417 047)	(292 825)	(783 363)	(85 354)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00	0,00	0,00
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,00	0,00	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.07 - 30.09.2024	1.07 - 30.09.2023	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Zysk (strata) netto	(417 047)	(292 825)	783 363	(85 354)
Inne całkowite dochody netto	(945 788)	-	(1 194 689)	-
Suma dochodów całkowitych za okres	(1 362 835)	(292 825)	(411 326)	(85 354)
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	(1 362 835)	(292 825)	(411 326)	(85 354)



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.09.2024	30.06.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe		54 255 202	55 221 408	53 705 341	52 008 050
Wartość firmy	3.1	6 914 666	6 914 666	6 914 666	6 914 666
Rzeczowe aktywa trwałe	3.2	138 883	116 668	143 634	145 727
Prawo do użytkowania aktywów	3.3	4 060 098	4 369 435	4 964 757	453 152
Należności długoterminowe		385 249	388 517	328 095	0
Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone	3.4	2 700 521	2 689 974	2 654 882	2 665 061
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	3.5	38 573 335	39 734 668	38 049 624	41 160 574
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	4.4	1 246 463	825 546	649 683	668 870
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		235 986	181 934	0	0
Aktywa obrotowe		10 720 148	8 009 620	10 035 268	8 580 340
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.6	6 033 754	4 752 229	4 668 917	6 055 431
Inwestycje krótkoterminowe	3.7	105 772	125 888	1 980 603	75 745
Środki pieniężne	3.8	4 020 617	2 696 667	3 037 607	2 032 364
Pozostałe aktywa		560 006	434 836	348 141	416 800
Aktywa Razem		64 975 350	63 231 028	63 740 609	60 588 390
Kapitał własny	3.9	39 438 790	40 801 624	39 416 841	39 557 371
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		39 438 790	40 801 624	39 416 841	39 557 371
Kapitał podstawowy		64 560 000	64 560 000	64 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		44 285 415	44 285 415	44 285 415	44 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		281 436	1 227 224	-523 875	0
Zyski zatrzymane		-69 688 062	-69 271 015	-68 904 699	-69 288 044
Zobowiązania		25 536 560	22 429 404	24 323 768	21 031 019
Zobowiązania długoterminowe		3 086 135	3 357 935	3 875 751	17 228 379
Długoterminowe zobowiązania finansowe			0	0	16 972 154
Zobowiązania długoterminowe z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.3	3 086 135	3 357 935	3 875 751	256 225
Zobowiązania krótkoterminowe		21 895 074	19 071 469	20 448 017	3 802 640
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.10	15 617 272	15 289 540	16 296 050	940 245
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		3 857 356	1 717 623	1 767 182	1 699 658
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.11	1 287 619	795 852	1 067 634	967 463
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.3	1 132 826	1 150 907	1 178 604	173 027
Rozliczenia międzyokresowe	3.12	555 352	117 547	138 547	22 247
Pasywa Razem		64 975 350	63 231 028	63 740 609	60 588 390



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 842	-	39 416 842
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	-783 363	-783 363	-	-783 363
Inne całkowite dochody	-	-1 194 689	-	-	-1 194 689	-	-1 194 689
Całkowite dochody	-	-1 194 689	-	-783 363	-1 978 052	-	-1 978 052
Podwyższenie kapitału (niezarejestrowane)	-	2 000 000	-	0	2 000 000	-	2 000 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	-	805 311	-	-783 363	21 948	-	21 948
Stan na dzień 30.09.2024	64 560 000,00	281 436,48	44 285 415	-69 688 062	39 438 790	-	39 438 790
Stan na dzień 1.01.2023	64 560 000	-	44 285 415	-69 202 690	39 642 725	-	39 642 725
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	297 991	297 991	-	297 991
Inne całkowite dochody	-	-523 875	-	-	-523 875	-	-523 875
Całkowite dochody	-	-523 875	-	297 991	-225 884	-	-225 884
Zmiana kapitałów własnych w okresie	-	-523 875	-	297 991	-225 884	-	-225 884
Stan na dzień 31.12.2023	64 560 000	-523 875	44 285 415	-68 904 699	39 416 841	-	39 416 841
Stan na dzień 1.01.2023	64 560 000	-	44 285 415	-69 202 690	39 642 725	-	39 642 725
Zysk/(strata) bieżącego okresu	-	-	-	-85 354	-85 354	-	-85 354
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	-85 354	-85 354	-	-85 354
Zmiana kapitałów własnych w okresie	-	-	-	-85 354	-85 354	-	-85 354
Stan na dzień 30.09.2023	64 560 000	-	44 285 415	-69 288 044	39 557 371	-	39 557 371



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Zysk (strata) netto	-859 323	-85 354
Korekty razem	2 958 408	557 355
Amortyzacja	935 803	476 106
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-134 969	-113 306
Odsetki i udziały w zyskach	1 277 670	1 233 067
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-45 640	57 217
Zmiana stanu należności	-1 356 770	267 530
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	2 310 159	-1 352 825
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-27 845	
Inne korekty	-	-10 434
Środki pieniężne z działalności	2 099 085	472 001
Podatek dochodowy	-251 852	211 649
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 847 233	260 352
Wpływy	85 145	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych		0
Splata pożyczek udzielonych	50 142	0
Otrzymane dywidendy	35 003	
Wydatki	237 516	186 771
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	98 606	96 079
Udzielenie pożyczek	80 000	0
Aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych	-	90 692
Inne wydatki inwestycyjne	58 910	
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-152 372	-186 771
Wpływy	2 000 000	15 104
Wpływy netto z na poczet wydania udziałów (emisji akcji)	2 000 000	0
Kredyty i pożyczki	-	15 104
Wydatki	2 711 851	1 836 849
Splaty kredytów i pożyczek	848 379	455 215
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	920 362	342 565
Odsetki	943 110	1 039 069
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	-711 851	-1 821 745
Przeptywy pieniężne netto razem	983 010	-1 748 164
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	983 010	-1 753 418
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-1	-5 254
Środki pieniężne na początek okresu	3 037 607	3 785 782
Środki pieniężne na koniec okresu	4 020 617	2 032 364



Dodatkowe objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

1.2. Skład organów Spółki

Zarząd Spółki dominującej

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 2024 r. wchodził Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

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

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 30 września 2024 r. oraz publikacji raportu za trzeci kwartał 2024 r. wchodzili:

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

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

1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 30 września 2024 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 64.560.000,00 zł. i dzieli się na 80.700.000 akcji w tym:

a) 781.250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2024 r. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.



- 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.

Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 80.700.000 głosów.

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

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 30 września 2024 r. oraz na dzień przekazania raportu okresowego.

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
Radostaw Świątkowski	17 415 382	21,58%
Dorota Latkowska-Diniejk	17 413 682	21,58%
Justyna Tinc	6 492 248	8,04%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,94%
Rafał Prądyński	5 129 728	6,36%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,38%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	56 391 040	69,88%
Pozostali	24 308 960	30,12%
Łącznie	80 700 000	100,00%

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

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

- **REINO Capital** - podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także



stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach,

- **REINO Partners** oraz spółka stowarzyszona **REINO IO Logistics** – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management),
- **YATRE** - spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

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

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

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

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

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia większościowym właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji. Ma to kluczowe znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek, zgodnie z koncepcją i strategią całego holdingu. Dodatkowo istotną kwestią w powyższym kontekście jest zapewnienie akcjonariuszom Spółki dominującej możliwie najwyższego, najlepiej pełnego, udziału w przepływach finansowych spółek zależnych.

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

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

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

1.5. Podmioty powiązane

Spółki objęte konsolidacją pełną:

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



Spółki stowarzyszone objęte konsolidacją metodą praw własności:

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

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

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

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

1.6. Sezonowość i cykliczność działalności

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych przychodów, w zależności od kwalifikacji instrumentów do odpowiedniej grupy aktywów finansowych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 25 kwietnia 2024 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów, ani korekt prezentacyjnych.

W okresie sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły pozycje nietypowe, poza tymi opisanymi w części Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu.

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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



Sporządzając śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2024 r. Grupa Kapitałowa zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023, z wyjątkiem zmian do standardów oraz nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku. W 2024 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2024 r.

Sporządzając skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2024 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości, jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing – zobowiązanie z tytułu leasingu przy sprzedaży i leasingu zwrotnym”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie,
 - Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe;
 - Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie;
 - Zobowiązania długoterminowe z zobowiązaniami.
- zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe. Ujawnienia: ustalenia dotyczące finansowania dostawców”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie,

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 30 września 2024 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – brak możliwości wymiany”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe: zmiany w klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,
- Roczne poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (wersja 11), niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie.

Grupa zamierza zastosować zmiany, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności, od momentu ich wejścia w życie. Powyższe regulacje nie będą mieć istotnego wpływu na przyszłe sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej.

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Transakcje i salda

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



2.3. Okresy prezentowane

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane dla skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy od 1 lipca do 30 września 2024 r. oraz za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. Dane porównawcze prezentowane za analogiczne okresy poprzedniego.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są według stanu na dzień 30 września 2024 r. oraz wg stanów na dzień 30 czerwca 2024 r., 31 grudnia 2023 r. i 30 września 2023 r.

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 r. za analogiczny okres roku poprzedniego oraz cały poprzedni rok obrotowy.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych prezentowane są za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 r. oraz dla analogicznego okresu roku poprzedniego.

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

2.4. Zasady konsolidacji

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

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

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

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

Jednostki zależne

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

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

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



Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

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

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz

(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

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

Jednostki stowarzyszone

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

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

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

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

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

2.5. Kontynuacja działalności

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

W ocenie Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

W ramach linii biznesowej związanej z usługami zarządzania aktywami, spółki REINO Partners oraz REINO IO Logistics zwiększyły wartość aktywów pod zarządem do ok. 600 mln EUR (co oznacza mniej więcej 5-krotny wzrost od przyjęcia strategii).



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

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

W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 3.540.000,00 EUR. Środki pozyskane w ten sposób zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy. Termin zapadalności wykupu obligacji przypada na 23 grudnia 2024 roku. 26 września 2024 r. spółka otrzymała list, w którym obligatariusze pozytywnie oceniają zarówno portfel nieruchomości będących przedmiotem koinwestycji finansowanych środkami pochodzącymi z emisji Obligacji, jak i strategię rozwoju biznesu Emitenta oraz sposób jej realizacji. Jednocześnie wyrażają intencję wydłużenia terminu wykupu na okres do 3 lat. Spółka jest w bieżącym kontakcie z obligatariuszami, przekazała dokumenty wymagane procedurą inwestycyjną domu maklerskiego, ustalono również warunki przedłużenia terminu spłaty. W związku z powyższym, Zarząd ocenia prawdopodobieństwo wydłużenia terminu wykupu obligacji na wysokie, a tym samym nie zakłada konieczności spłaty zobowiązań w pierwotnie przewidzianym terminie.

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

2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie nie występują, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów został przypisany.

Test na utratę wartości firmy

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



Wycena rezerw

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Ujmowanie przychodów

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

Stawki amortyzacyjne

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

2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

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

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

Metody wyceny

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

Dla pozostałych instrumentów finansowych Grupa stosuje metody wyceny oparte na technikach wewnętrznych, takich jak modele zdyskontowanych przepływów pieniężnych, które bazują na założeniach dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych, ryzyka kredytowego, stóp procentowych oraz innych istotnych czynników rynkowych. Dane wejściowe używane do wyceny są szacowane przez Zarząd na podstawie dostępnych informacji oraz przewidywań dotyczących przyszłych warunków rynkowych.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
30.09.2024				
Udziały lub akcje			26 779 989	26 779 989
Udzielone pożyczki			11 793 346	11 793 346
Należności krótkoterminowe			6 033 754	6 033 754
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			4 020 617	4 020 617
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			105 772	105 772
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 617 272	15 617 272
Kredyty i pożyczki			0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			3 857 356	3 857 356



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

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	30.09.2024	30.09.2024	31.12.2023	31.12.2023
	Wartość księgowa	Wartość godziwa	Wartość księgowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	26 779 989	26 779 989	28 254 914	28 254 914
Udzielone pożyczki	11 793 346	11 793 346	11 699 568	11 699 568
Należności krótkoterminowe	6 033 754	6 033 754	4 668 917	4 668 917
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 020 617	4 020 617	3 037 607	3 037 607
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	105 772	105 772	75 745	75 745
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 617 272	15 617 272	15 443 850	15 443 850
Kredyty i pożyczki	0	0	852 200	852 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 857 356	3 857 356,3	1 767 182	1 767 182

3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

3.1. Wartość firmy

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

Ostatni test na utratę wartości, przeprowadzony na 31.12.2023 r., został przygotowany na podstawie założeń, które są aktualne na dzień raportowania, w związku z czym nie stwierdzono przesłanek do przeprowadzania testu na 30 września 2024 r.

	REINO Dywidenda Plus	Razem
Nabyte aktywa netto spółki	11 007 992	11 007 992
Cena nabycia	17 922 658	17 922 658
Wartość firmy/Ujemna wartość firmy	6 914 666	6 914 666



3.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2024	51 155	430 489	260 940	-	742 584
Zwiększenia, z tytułu:	0	0	0		
- nabycia środków trwałych	0	64 026	0	34 580	
Zmniejszenia	0	0	0	-	
Wartość brutto na dzień 30.09.2024	51 155	494 515	260 940	34 580	841 190
Umorzenie na dzień 1.01.2024	26 856	343 359	228 734		598 949
Zwiększenia, z tytułu:	3 837	93 400	6 121		103 358
- amortyzacji okresu	3 837	93 400	6 121		103 358
Zmniejszenia	0	0	0		0
Umorzenie na dzień 30.09.2024	30 693	436 759	234 855		702 307
Wartość netto na dzień 1.01.2024	24 299	87 130	32 206		143 634
Wartość netto na dzień 30.09.2024	20 462	57 755	26 085	34 580	138 883

3.3. Prawo do użytkowania aktywów

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

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

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do użytkowania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2023	216 229	603 655	819 884
Amortyzacja	357 606	196 008	553 614
Nowa umowa	4 714 251		4 714 251
Różnice kursowe	15 764		15 764
Wartość na dzień 31.12.2023	4 557 110	407 647	4 964 757
Amortyzacja	695 932	136 513	832 445
Różnice kursowe	72 214	0	72 214
Wartość na dzień 30.09.2024	3 788 964	271 134	4 060 098
Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2023	233 885	560 528,07	794 413
Płatności	246 754	134 061,30	380 816
Nowa umowa	4 714 251		4 714 251
Odsetki	31 350	39 161	70 511
Różnice kursowe	2 983		2 983
Wartość na dzień 31.12.2023	4 667 049	387 306	5 054 355
Płatności	768 901	151 461	920 362
Odsetki	-129 435	-20 380	-149 815
Różnice kursowe	64847	0	64847
Wartość na dzień 30.09.2024	3 962 736	256 225	4 218 961



3.4. Inwestycje długoterminowe w jednostki stowarzyszone

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

	30.09.2024	31.12.2023
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	323 288	272 888
REINO IO Co Invest LLP	2 377 234	2 381 994
Suma	2 700 521	2 654 882

3.5. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

Udziały w pozostałych jednostkach

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca Sarl wycena do wartości godziwej opiera się o wartość aktywów netto (NAV) pochodzącą ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca Sarl, co w ocenie Zarządu, najlepiej oddaje wartość godziwą wehikulu (główne komponenty bilansu: nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne, kredyt bankowy, zostały wycenione zgodnie z ich wartością rynkową). Wartość NAV przypisana udziałem Grupie REINO wykazała konieczność zmniejszenia wartości udziałów o 307 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

W odniesieniu do udziałów w spółkach wchodzących w skład Funduszu Luksemburskiego REINO RF CEE Real Estate - ze względu na spór z Grupą RF CorVal, stosując podejście ostrożnościowe, przyjęto, iż wartość historyczna prezentowana w sprawozdaniu najlepiej odzwierciedla wartość godziwą na dzień bilansowy 30 września 2024 r. Ponowna ocena inwestycji i wycena do wartości godziwej będzie możliwa dopiero po zakończeniu sporu i wypracowaniu scenariusza wyjścia z inwestycji. Udziały wyceniane są do wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

	REINO RF CEE Real Estate S.C.A	REINO RF Management Sarl	Polacca Sarl	Razem
Wartość na dzień 1.01.2023	13 348 888	25 903	15 526 882	28 901 673
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach			-646 759	-646 759
Wartość na dzień 31.12.2023	13 348 888	25 903	14 880 123	28 254 914
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach			-1 474 925	-1 474 925
Wartość na dzień 30.09.2024	13 348 888	25 903	13 405 198	26 779 989

Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	30.09.2024	31.12.2023
Polacca Sarl	7 633 197	7 621 342
Poligo Capital	1 977 253	-
REINO RF Management Sarl*	2 182 896	2 173 368
Suma	11 793 346	9 794 710

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



Ryzyko spłaty pożyczki udzielonej Poligo przez spółki Grupy Kapitałowej

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

Struktura zapadalności

	Kapitał	Odsetki naliczone	%	Data umowy	Termin spłaty
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	1 326,21	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	81 376,15	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	85 605,84	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	35 433,16	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	97 430,46	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	68 762,59	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	1 369 312	183 830	3,00%	30.04.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	464 219	61 625	3,00%	22.05.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	92 064	11 846	3,00%	10.07.2020	24.02.2030
Pożyczka udzielona Polacca Sarl	7 211 119	422 078	2,45%	13.05.2022	23.12.2051
	10 744 033	1 049 313			

3.6. Należności krótkoterminowe

	30.09.2024	31.12.2023
Należności z tytułu podatków cel i ubezpieczeń społecznych brutto	450 693	497 791
Należności handlowe	4 724 078	3 342 714
Należności pozostałe	858 983	828 413
Suma	6 033 754	4 668 917

3.7. Inwestycje krótkoterminowe

	30.09.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	30 026	1 904 858
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
Aktywa finansowe	105 772	1 980 603

3.8. Środki pieniężne

	30.09.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	4 020 617	3 037 607
- środki pieniężne na rachunkach VAT	104 455	69 174
Razem środki pieniężne	4 020 617	3 037 607



3.9. Kapitał własny

Na kapitał zakładowy jednostki dominującej składa się 80 700 000 akcji o wartości nominalnej 0,80 zł serii od A do J. Struktura nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2023 r. i na 30 września 2024 r. przedstawiała się następująco:

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

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

W wykonaniu Uchwały emisyjnej, Spółka zawarła umowę objęcia akcji, na podstawie której Inwestor obejmie 1 250 000 akcji w zamian za wkład pieniężny w wysokości 2 000 000 zł. Pokrycie akcji wkładem pieniężnym nastąpiło 29 kwietnia 2024 r.

Emisja akcji serii K została zamknięta 8 października. Do dnia publikacji podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kwota wpłacona na poczet objęcia akcji została zaprezentowana w pozycji pozostałe kapitały rezerwowe.

3.10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

3.11. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe

	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15 617 272	15 443 850
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek		852 200
	15 617 272	16 296 050

Obligacje

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. Termin zapadalności wykupu obligacji przypada na 23 grudnia 2024 roku, ze względu na ten termin zostały one zakwalifikowane jako zobowiązania krótkoterminowe.



Zarówno Spółka jak i obligatariusze wyrazili intencję przedłużenia terminu spłaty obligacji o 3 lata. Spółka jest w bieżącym kontakcie z obligatariuszami, przekazała dokumenty wymagane procedurą inwestycyjną domu maklerskiego, ustalono również warunki przedłużenia terminu spłaty.

Pożyczki

W okresie objętym raportem Spółka spłaciła zaciągnięte pożyczki i tym samym na 30 września 2024 r. Spółka nie ma zobowiązań z tytułu otrzymanych pożyczek.

3.12. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	39 836	46 047
Zobowiązania publiczno-prawne	978 704	827 654
Pozostałe	269 080	193 933
	1 287 619	1 067 634

3.13. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	30.09.2024	31.12.2023
Rezerwy na badanie bilansu	141 105	116 300
Rezerwy na koszty wynagrodzeń	22 247	22 247
Przychody przyszłych okresów	392 000	
Razem	555 352	138 547

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

4.1. Przychody z umów z klientami

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Grupy

	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	24 028 187	19 567 596
Pozostałe przychody operacyjne	66 197	321 489
Przychody finansowe	505 000	327 498
Suma przychodów ogółem	24 599 384	20 216 583

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

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



	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Usługi doradcze i zarządcze	23 972 428	18 915 800
Usługi najmu samochodu	17 760	36 387
Usługi najmu nieruchomości	238 000	615 408
Suma przychodów ze sprzedaży ogółem	24 228 187	19 567 596

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

4.2. Segmenty operacyjne

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

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

Asset Management – usługi świadczone przez REINO Partners oraz REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management). Obecnie łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, wynosi niemal 600 mln euro.

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

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

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

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

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za III kwartał 2024 r.
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r.

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01 - 30.09.2024						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów		8 110 301	15 728 822	255 262		24 094 385
Koszty działalności operacyjnej	223 343	8 412 848	14 674 753	576 710	-80 855	23 806 797
Amortyzacja	-	82 787	38 805	18 780	795 431	935 803
Zużycie materiałów i energii	-	64 031	980 014	40 568	-	1 084 614
Usługi obce	153 562	5 402 703	10 525 512	-914 052	-876 287	14 291 439
Podatki	-	2 054	4 804	2 804	-	9 662
Wynagrodzenia i inne świadczenia	63 000	2 575 191	3 042 066	1 107 040	-	6 787 298
Pozostałe koszty rodzajowe	6 780	286 081	83 552	321 569	-	697 983
Wynik brutto segmentu	-223 343	-302 546	1 054 069	-321 448	80 855	287 587
Przychody z tytułu odsetek	133 167	72 395	-	44 448	-	250 011
Koszty z tytułu odsetek	1 141 291	389 644	819	0	-	1 531 754
Udział w zysku	-	45 640	-	0	-	45 640
Przychody podatkowe	94	7 706 012	19 071 696	6 396 084	-	33 173 885
Koszty podatkowe	219 038	8 812 411	17 494 571	6 561 708	-	33 087 728
30.09.2024						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	998 094	243 965	38 000	-33 596		1 246 463
Suma aktywów	41 273 857	5 125 100	6 860 293	11 716 101		64 975 350
Suma zobowiązań	12 046 406	3 931 011	4 651 469	4 907 673		25 536 560

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Pozostała działalność, w tym najem *	Korekty (MSSF 16)	Razem
1.01 - 30.09.2023						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	-	8 996 858	9 973 958	596 781		19 567 596
Koszty działalności operacyjnej	240 601	8 624 537	8 465 389	1 144 360	3 593	18 478 480
Amortyzacja	-	141 658	17 558	3 666	313 224	476 106
Zużycie materiałów i energii	-	80 383	401 115	34 526		516 024
Usługi obce	139 664	5 161 080	6 293 572	21 479	-309 631	11 306 164
Podatki		564	288	11 450		12 302
Wynagrodzenia i inne świadczenia	99 000	2 904 378	1 709 629	878 867		5 591 874
Pozostałe koszty rodzajowe	1 937	336 474	43 227	194 372		576 010
Wynik brutto segmentu	-240 601	372 321	1 508 568	-547 580	-3 593	1 089 115
Przychody z tytułu odsetek	141 763	72 131	-	46 998		260 892
Koszty z tytułu odsetek	1 143 770	382 767	189	11 142		1 537 868
Udział w zysku	-	-57 217	-	-		-57 217
Przychody podatkowe	61 807	8 696 388	9 974 402	1 756 712		20 489 309
Koszty podatkowe	262 041	9 039 329	8 565 157	2 477 727		20 344 254
30.09.2023						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	345 255	53 699	-	269 916		668 870
Suma aktywów	37 207 719	5 340 707	3 101 455	14 938 509		60 588 389
Suma zobowiązań	12 811 272	4 771 757	1 461 190	1 986 801		21 031 019

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



4.3. Działalność zaniechana

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

4.4. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	30.09.2024	31.12.2023
Wycena pozycji walutowych	449 965	353 875
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	2 464 301	2 067 253
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	1 466 971	87 455
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	222 380	17 000
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	2 121 684	646 759
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	6 725 300	3 172 341
Pozostałe rezerwy	118 725	121 547
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	88 656	60 793
Odsetki naliczone od obligacji	620 738	205 849
Wycena pozycji walutowych	1 545 810	1 176 209
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	8 686 089	8 391 459
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	4 218 961	5 054 356
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	15 278 979	15 010 212
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 652 915	1 953 664

	30.09.2024	31.12.2023
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	792 012	609 916
Wycena pozycji walutowych 19%	1 315 461	1 111 995
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	2 107 473	1 721 911
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	2 810 284	1 901 551
Wycena pozycji walutowych	1 184 459	899 497
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	4 060 098	4 964 757
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	8 054 841	7 765 805
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 125 356	1 026 086

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	30.09.2024	31.12.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 652 915	1 953 664
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-1 125 356	-1 026 086
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 527 559	927 578
Stała korekta konsolidacyjna - rezerwa dotycząca różnic na pozycjach wyłączonych	-281 096	-281 096
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 246 463	646 483



5. Pozostałe noty objaśniające

5.1. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

Transakcje z jednostkami powiązаныmi i stowarzyszonymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
30.09.2024				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	2 975 876 -	-	-	35 340
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	18 000 -	-	-	245
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	18 000 -	-	-	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	18 000 -	-	-	2 460
REINO IO Co Invest LLP	-	-	512	-
Razem	3 029 876 -		509	1 252 221
31.12.2023				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	3 397 765	-	-	1 455 310
REINO IO GP1 Sp. z o.o.	18 000	-	-	2 460
REINO IO GP2 Sp. z o.o.	18 000	-	-	2 460
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	18 000	-	-	2 460
REINO IO Co Invest LLP	-	-	535	-
Razem	3 451 765	0	535	1 462 690

Transakcje z jednostkami powiązаныmi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01 - 30.09.2024	-	2 024 214	24 690	57 475
1.01 - 30.09.2023	-	1 895 898	26 267	75 056

5.2. Zobowiązania warunkowe

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą Emitent dokonał inwestycji w portfel aktywów oraz cesję wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2026 r.

5.3. Sprawy sądowe

Pozew Grupy RF CorVal

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew o zapłatę złożony w Gospodarczym Sądzie Okręgowym w Londynie o zapłatę kwoty 2.910.538 EUR należnej według powodów na dzień 30 września 2021 r. wraz z odsetkami w wysokości 8 % w skali roku. Pozew złożony został przez podmioty z Grupy RF Corval. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie jest umowa zawarta pomiędzy Grupą RF Corval a Emitentem oraz jego spółką zależną – REINO Partners Sp. z o.o. (współpozwaną), dotycząca inwestycji realizowanych przez powołań w ramach umowy o strategicznym partnerstwie fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.



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

Niezależnie od powyższego, Strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów, jednak na moment sporządzania sprawozdania nie osiągnięto porozumienia.

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.

Pozew Apleona FMS sp z o.o.

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

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

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

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

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



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

Komentarz Spółki do postępowań sądowych

Pozew Grupy RF CorVal oraz Prime Hold 17 Management Kft

W odniesieniu do pozwu Grupy RF Corval oraz Prime Hold 17 Management Kft należy zwrócić uwagę, że zarówno działania powodów, jak i wszelkie działania podejmowane – aktualnie i w przyszłości – przez Grupę Kapitałową REINO Capital, w odniesieniu do przywołanych powyżej 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 spółek będących 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 Grupy Kapitałowej REINO Capital.

Z uwagi na kluczowe znaczenie projektów prowadzonych z Grupą RF Corval, Grupa Kapitałowa REINO Capital od samego początku, działając w jak najlepszej wierze i wykazując maksimum dobrej woli, dochowywała najwyższej staranności w celu najpierw doprowadzenia do sukcesu wszystkich wspólnych projektów, a następnie do ugodowego zakończenia wszelkich spraw pozostałych pomiędzy byłymi partnerami strategicznymi.

W ocenie Spółki Grupa RF Corval, w szczególności w odniesieniu do transakcji nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma, planowała całkowite usunięcie Grupy Kapitałowej REINO Capital z tej transakcji i przeprowadzenie jej bez udziału Spółki lub przynajmniej całkowite zmarginalizowanie pozycji Grupy REINO jako polskiego partnera, przede wszystkim w zakresie udziałowym i decyzyjnym. REINO Capital poniosłoby zarówno koszty, jak i całą odpowiedzialność za niepowodzenie wspólnego przedsięwzięcia.

Ostatecznie do skutku doszła transakcja nabycia części aktywów Grupy BUMA z udziałem innego inwestora. REINO Partners jest asset managerem dla tego portfela, a REINO Capital koinwestorem. Niemniej Grupa Kapitałowa REINO Capital poniosła konkretne szkody na skutek działań RF Corval.

Z uwagi na złożony charakter przedsięwzięć oraz przekonanie, zgodnie z którym ugodowe rozwiązania w sposób możliwie najlepszy dla akcjonariuszy służą rozwojowi biznesowemu i sytuacji finansowej, Spółka przez 2 lata po wycofaniu się Grupy RF Corval z większości wspólnych projektów – działając w jak najlepszej wierze – szukała możliwości polubownego zakończenia i rozliczenia wszystkich wspólnych spraw. Kluczowym momentem i działaniem w tym zakresie było złożenie formalnej oferty odkupienia od Grupy RF Corval wszystkich posiadanych przez nią udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jej komplementariuszu. Wraz z transakcją na udziałach funduszu zrealizowane zostałyby wszystkie wymienione wyżej cele.

Niestety Grupa RF Corval nie odpowiedziała wówczas na ofertę Spółki i nie podjęła żadnych rzeczywistych negocjacji. Równolegle konsekwentnie realizowała szkodliwy scenariusz, którego celem była sprzedaż nieruchomości Malta House za cenę nieodpowiadającą jej wartości rynkowej, usiłując przerzucić konsekwencje tego na Grupę kapitałową REINO Capital. W ramach potencjalnej transakcji z Prime, forsowanej przez przedstawicieli Grupy RF Corval w zarządzie Funduszu i spółki celowej posiadającej to aktywo, wbrew sprzeciwom Spółki i przedstawicieli Grupy Kapitałowej REINO Capital we władzach tych podmiotów, nieruchomość Malta House miałaby zostać sprzedana za cenę niższą o ponad 2 mln EUR od wartości z ostatniego operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę.

Działania Prime służą nabyciu bardzo dobrego aktywa, jakim jest Malta House, na warunkach uzgadnianych z Grupą RF Corval jako większościowym udziałowcem spółek celowych funduszu REINO RF CEE Real Estate 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, służą 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.

Grupa RF Corval zdecydowała się skorzystać z drogi sądowej jako najkorzystniejszego dla niej sposobu zakończenia i rozliczenia partnerstwa strategicznego, w ramach którego – z uwagi na decyzje i działania Grupy RF Corval - przeprowadzono wyłącznie jedną transakcję. Intencją Grupy RF Corval jest dowiedzenie roszczenia związanego z nieuzyskanymi dochodami z jedyne sfinalizowanego projektu. Zgodnie z tą intencją, Grupa Kapitałowa REINO Capital miałaby docelowo wyrównać brak oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji i w tym celu przedstawiciele Grupy RF Corval forsują sprzedaż nieruchomości Malta House na niekorzystnych warunkach.

Z związku z niepowodzeniem dotychczasowych działań REINO Capital, których celem jest polubowne zakończenie i rozliczenie wszelkich relacji z Grupą RF Corval, Spółka zdecydowała się również sięgnąć po sądowe środki prawne. Kolejnym etapem jest pozew Spółki przeciwko podmiotom z Grupy RF Corval. Stosowne wezwanie do zapłaty zostało skierowane przez podmioty Grupy Kapitałowej REINO Capital do podmiotów z grupy RF Corval i osób je reprezentujących.

Jeżeli polubowne zakończenie sporów nie powiedzie się, Spółka jest przygotowana do prowadzenia spraw wytoczonych przeciwko niej oraz dochodzenia swoich praw i roszczeń na drodze sądowej. Interes Spółki i akcjonariuszy pozostaną najistotniejszym kryterium dalszego postępowania w powyższych kwestiach.

Pozew Apleona FMS sp z o.o.

Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji w odniesieniu do obszaru działalności facility management – powód zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązania zawartych przez niego umów.

Zarząd pragnie podkreślić, że nakazy i zakazy, których nałożenia domaga się Apleona FMS dotyczą przyszłych działań Spółki Dominującej i spółki zależnej. Ponadto, roszczenia zgłoszone w pozwie mają charakter niepieniężny – poza żądaniem zwrotu kosztów procesu powód nie domaga się zapłaty żadnych kwot pieniężnych. Pozew nie ma bezpośredniego wpływu na bieżącą działalność Emitenta i jego spółki zależnej. Wszystkie umowy w zakresie facility management zawarte z pracownikami, współpracownikami oraz kontrahentami są wykonywane zgodnie z ich treścią i nie są przy tym ujawniane, ani wykorzystywane informacje stanowiące tajemnicę handlową powoda. Nie ma miejsca również nakłanianie innych osób do niewykonania lub rozwiązania umów zawartych przez nie z powodem.

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie i podejmie niezbędne kroki prawne w celu obrony interesów pozwanych przed bezpodstawnymi działaniami powoda. Co więcej, w ocenie Emitenta, działania Apleona FMS Sp. z o.o. mogą nosić znamiona nieuczciwej gry rynkowej, w której podmiot nadużywa działań i instrumentów prawnych do zapewnienia sobie specjalnej ochrony, w szczególności poprzez ograniczenie, na lokalnym rynku, swobody zawierania kontraktów przez zleceniodawców usług oraz swobody zawierania umów przez pracowników i kontrahentów (podwykonawców), co w tym wąskim zakresie rynkowym, może ograniczyć swobodę prowadzenia działalności YATRE Sp. z o.o.

Strony wyrażają wolę zakończenia sporu w formie ugody sądowej, w tym kierunku podejmowane są działania obu stron, natomiast do dnia sporządzenia raportu ugoda nie została zawarta.



5.4. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

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

	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Zarząd jednostki dominującej	90 000	90 000
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	153 000	154 890
Razem	243 000	244 890

5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe:
 - ryzyko stopy procentowej,
 - ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności
- ryzyko kapitałowe
- ryzyko utraty wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

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

Przychody ze sprzedaży w walucie (EUR) wyniosły w okresie sprawozdawczym 1 166 184 EUR (brutto).

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

Ryzyko kredytowe

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 Grupa zastosowała metodę uproszczoną przy wyliczaniu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie polegające na wyliczeniu oczekiwanych strat



kredytowych przy wykorzystaniu współczynników, wyliczonych na podstawie historycznych wskaźników niewykonania zobowiązań przez dłużników, skorygowanych o czynniki specyficzne dla dłużników, w szczególności ich obecna i przewidywaną sytuację finansową.

Na dzień bilansowy saldo oczekiwanych strat kredytowych nie było istotne.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

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

Ryzyko kapitałowe

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

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

Ryzyko wynikające z prowadzonych i przyszłych sporów sądowych

Grupa Kapitałowa realizuje liczne działania i dokłada wszelkiej staranności, by współpraca z Grupą RF Corval zakończyła się w sposób ugodowy, w szczególności poprzez odkupienie od Grupy RF Corval udziałów w funduszu REINO RF CEE Real Estate oraz jego komplementariuszu.

Aktualnie RF Corval realizuje strategię sporu na drodze sądowej, której kluczowym działaniem jest złożenie pozwu sądowego (opisany we wcześniejszej części sprawozdania). Istnieje istotne ryzyko, że Grupa RF nie zdecyduje się porzucić tej agresywnej strategii, a wręcz będzie eskalować swoje działania i roszczenia, w szczególności po otrzymaniu wezwania do zaspokojenia roszczeń podmiotów z Grupy Kapitałowej REINO oraz wszczęciu innych procedur prawnych. Istnieje zatem ryzyko powiększenia kwoty domniemanych roszczeń przeciwko podmiotom Grupy Kapitałowej, w szczególności po przeforsowaniu przez Grupę RF Corval transakcji sprzedaży nieruchomości Malta House na warunkach znacząco odbiegających od realnej wartości aktywa. Ich łączna kwota może przekroczyć 5 mln EUR.

Istnieje również ryzyko wynikające z opisanego poniżej pozwu Prime, które jednak w ocenie Spółki i jej doradców prawnych jest relatywnie niskie, a w przypadku sprzedaży nieruchomości Malta House na rzecz powoda powinno ulec dalszemu obniżeniu. Pozew Prime należy traktować jako element strategii prowadzącej do zrealizowania przez Prime transakcji na warunkach właściwych dla sprzedaży wymuszonej, która jest forsowana przez Grupę RF Corval z uwagi na jej partykularny interes.

Grupa Kapitałowa będzie konsekwentnie ponawiać próby ugodowego zakończenia spraw związanych z partnerstwem z Grupą RF Corval. Równocześnie i niezmiennie Grupa Kapitałowa będzie wykorzystywać wszelkie możliwości na drodze prawnej służące ochronie interesów spółek Grupy Kapitałowej i jej akcjonariuszy. We wszystkich istotnych jurysdykcjach Spółka współpracuje ze starannie wybranymi doradcami prawnymi, a także podejmuje i będzie podejmować zdecydowane działania biznesowe i formalnoprawne zarówno w celu ochrony przed agresywnymi działaniami Grupy RF Corval, jak i uzyskania odszkodowania z tytułu poniesionych szkód. Rezygnacja z tych roszczeń może nastąpić wyłącznie po doprowadzeniu do rozwiązania ugodowego na warunkach zaakceptowanych przez Grupę Kapitałową. Jednakże do tego czasu ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest bardzo istotne.



Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

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

Ograniczenia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne warunki takiego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z obligacji, umów kredytowych lub pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na zakres i harmonogram realizacji strategii inwestycyjnej, działalność i wyniki 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 Spółki dominującej lub spółek wchodzących w skład Grupy w stopniu uniemożliwiającym wywiązywanie się z zobowiązań wynikających z obsługi swojego zadłużenia. W przypadku zaistnienia takiego zdarzenia Spółka może okresowo lub trwale ponieść straty, lub negatywnie zweryfikować bilansową wartość należności w sposób wpływający na wartość aktywów netto Spółki dominującej, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

W celu ograniczenia powyższego ryzyka, Spółka dominująca będzie korzystała z finansowania dłużnego w sposób zapewniający odpowiednią równowagę pomiędzy kapitałem własnym a kapitałem obcym, w szczególności poprzez każdorazowe korzystanie z finansowania zewnętrznego wyłącznie w zakresie i na warunkach, które z punktu widzenia planów finansowych, stworzonych z dochowaniem należytej staranności i zgodnie z jak najlepszą wiedzą, zapewniają odpowiedni margines bezpieczeństwa, z punktu widzenia czynników ryzyka związanych zarówno ze źródłami spłaty, jak i kosztem obsługi zadłużenia. Dodatkowo Spółka dominująca będzie dążyła do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Spółce dominującej i poszczególnym podmiotom wchodzącym w skład holdingu odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Spółka dominująca nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

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

Termin zapadalności wykupu obligacji przypada na 23 grudnia 2024 roku. 26 września 2024 r. Spółka otrzymała list, w którym obligatariusze pozytywnie oceniają zarówno portfel nieruchomości będących przedmiotem koinwestycji finansowanych środkami pochodzącymi z emisji obligacji, jak i strategię rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej oraz sposób jej realizacji. Jednocześnie wyrażają intencję wydłużenia terminu wykupu na okres do 3 lat. Spółka jest w bieżącym kontakcie z obligatariuszami, przekazała dokumenty wymagane procedurą inwestycyjną domu maklerskiego, jak również ustalono warunki przedłużenia terminu spłaty. W związku z powyższym, Zarząd ocenia prawdopodobieństwo wydłużenia terminu wykupu obligacji na wysokie, a tym samym nie zakłada konieczności spłaty zobowiązań w pierwotnie przewidzianym terminie.



5.6. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Konflikt zbrojny w Ukrainie

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

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

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

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

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

Oszacowanie wpływu tego ryzyka na działalność i wyniki finansowe 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.

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

5.7. Zdarzenia po dacie bilansu

Nie miały miejsca istotne zdarzenia po dacie bilansu.



Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu

Pierwsze trzy kwartały 2024 roku były dla Grupy Kapitałowej okresem kontynuowania kluczowych działań z roku poprzedzającego, a zatem:

- 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 FM (która powinna zostać sfinalizowana w bieżącym roku finansowym, jednakże nie później niż w I kwartale 2025),
- intensywnej pracy nad dalszym skokowym wzrostem skali biznesu w linii biznesowej związanej z zarządzaniem aktywami (ang. asset management), w tym w szczególności nad kolejnymi projektami inwestycyjnymi (ang. investment pipeline), umacnianiem relacji z posiadanymi partnerami biznesowymi oraz pozyskaniem kolejnych partnerów (zarówno jako nabywców tych aktywów wchodzących w skład investment pipeline, jak i podmiotów zainteresowanych usługami zarządzania aktywami dla istniejących/ zainwestowanych portfeli nieruchomości),
- rozpoczęciem prac nad wejściem Grupy Kapitałowej na szeroko rozumiany rynek mieszkaniowy (residential, living), w szczególności poprzez docelowe stworzenie platformy inwestycyjnej i świadczenie na jej rzecz usług zarządzania,
- realizowania działań prowadzących do ostatecznego zamknięcia spraw związanych ze wspólnym przedsięwzięciem z Grupą RF, w szczególności poprzez wykupienie udziałów w luksemburskim funduszu REINO RF CEE Real Estate i jego dalszy rozwój zgodnie z założeniami strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, a także jak najlepszą ochronę interesów Spółki i jej akcjonariuszy w prowadzonym sporze, będącym w szczególności konsekwencją wycofania się Grupy RF ze zdecydowanej większości projektów przedstawionych przez Spółkę i realizowanych w ramach partnerstwa strategicznego. Spółka dąży do jak najszybszego zakończenia tego sporu.

W związku z agresją Rosji na Ukrainę, a także wynikających z niej globalnych turbulencji gospodarczych, w szczególności bezprecedensowego wzrostu inflacji, a w konsekwencji stóp procentowych, opóźnia się realizacja nowych projektów prowadzących do kolejnego znaczącego zwiększenia wartości zarządzanych aktywów (i uzyskania efektów skali). Zdecydowana większość inwestorów, w tym potencjalnych partnerów biznesowych Grupy Kapitałowej, nadal wstrzymywała procesy i decyzje inwestycyjne, w oczekiwaniu na ustabilizowanie sytuacji oraz rynkowe określenie kluczowych parametrów (kryteriów).

Należy zaznaczyć, że dokonane i oczekiwane obniżki stóp procentowych w strefie EUR (łącznie do 150 pp.) stanowią istotną zmianę okoliczności, co powinno przetożyć się na „odmrożenie” rynku inwestycyjnego w kolejnym roku, co dla Spółki jest kwestią decydującą dla osiągnięcia kolejnych skokowych wzrostów wartości zarządzanych aktywów (docelowo do nie mniej niż 1,8 mld EUR). W osiągnięciu tak określony celu kluczową rolę powinno odegrać również bliskie wprowadzenie regulacji dla polskich instytucji typu REIT, czego beneficjentem będzie zarówno polski rynek nieruchomości, jak i Spółka.

Grupa Kapitałowa uzupełnia kompetencje, pracuje nad projektami oraz podtrzymuje bieżące relacje z wyselekcjonowanym gronem inwestorów. W opinii Zarządu Spółki, utrzymywanie gotowości w zakresie zasobów i celów inwestycyjnych będzie miało kluczowe znaczenie w momencie zmiany nastrojów inwestycyjnych i odblokowania decyzyjności, do czego powinno dojść począwszy od IV kwartału bieżącego roku, w szczególności w związku z kolejnymi obniżkami stóp procentowych (strefa euro i USA).

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.

Warto zaznaczyć, że dzięki sfinalizowaniu przejęcia Spółki FM i jej połączeniu z YATRE, Grupa Kapitałowa uzyska możliwość maksymalizowania przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (do poziomu stanowiącego nie mniej niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa) oraz efektywnego zabiegania o kontrakty zewnętrzne (na obsługę techniczną budynków z portfeli aktywów nie zarządzanych przez spółki z Grupy REINO). Tym samym,



możliwa będzie maksymalizacja efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO, są znaczące i pojawiają się już przy kolejnych kontraktach w zakresie zarządzania.

Wyniki pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku potwierdzają trwałą zmianę skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością zarządzanych aktywów, która sięga obecnie blisko 600 mln EUR. Pozwala to Grupie na uzyskiwanie stabilnych, powtarzalnych przychodów za zarządzanie aktywami nieruchomościowymi (tzw. asset management) oraz obsługę techniczną budynków (ang. facility management) oraz realizację kolejnych projektów, których celem jest dalszy skokowy wzrost biznesu.

Skonsolidowana wartość przychodów za trzy kwartały 2024 roku odzwierciedla pozytywne tendencje wynikające ze wzrostu skali biznesu, poprzez poszerzenie działalności operacyjnej Grupy o spółkę świadczącą usługi z zakresu technicznej obsługi budynków. Wartość skonsolidowanych przychodów netto w ujęciu narastającym wzrosła o 24 % w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Ten efekt w całości wynika z rozwijającej się działalności facility management.

Przychody z działalności asset management utrzymują się na stałym poziomie, okresowe wahania wynikają z niewielkiego spadku wartości zarządzanych nieruchomości, co stanowi podstawę do wyliczenia opłat za zarządzanie a także różnic kursowych. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że w całości są to przychody uzyskiwane ze stałych umów, generujących okresowe opłaty, co ma istotne pozytywne znaczenie dla oceny zdolności przychodowej Grupy w długim okresie.

Na wynikach Grupy wyraźnie zawarzył wzrost kosztów działalności, który wyniósł 27% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Wynika on w dużej mierze z rozbudowy zdolności do świadczenia usług na potrzeby wzrostu skali działalności (gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów poprzez zwiększenie zespołu) oraz zaplecza organizacyjnego z tym związanego. Daje to wyraźny wzrost ponoszonych kosztów usług obcych oraz kosztów wynagrodzeń (i innych świadczeń pracowniczych). Grupa nadal ponosi wysokie koszty usług obcych, w szczególności usług doradztwa prawnego, co jest konsekwencją działań zmierzających do rozliczenia spraw związanych z zakończeniem partnerstwa z RF CorVal oraz obsługą sporów.

W związku z powyższym, narastająco za pierwsze trzy kwartały bieżącego roku, Grupa odnotowała stratę netto w kwocie 621 tys. zł. Wynik na poziomie brutto obniżają istotnie koszty finansowe związane z obsługą odsetek od obligacji.

Grupa konsekwentnie realizuje swoje cele strategiczne związane z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości. Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków. Usługi te są świadczone przez dedykowaną spółkę zależną YATRE Sp. z o.o. Obecnie w zarządzanym przez nią portfelu aktywów znajduje się 14 obiektów, w tym parki logistyczne. Intensywny, organiczny wzrost w tym obszarze, skutkuje tym, iż odpowiada już za większość przychodów Grupy. Wartość przychodów netto ze sprzedaży usług facility management w trzech kwartałach 2024 r. osiągnęła ponad 15 mln zł, co przekroczyło wartość osiągniętą w całym 2023r. Warto zwrócić uwagę, że są to w przeważającej mierze usługi generujące stałe comiesięczne przychody.

Grupa jest w trakcie procesu nabycia do 100% udziałów podmiotu prowadzącego działalność w tym obszarze, co istotnie poszerzy 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 zwiększy jej skalę działania. Zamknięcie transakcji planowane jest na IV kwartał br, najdalej w I kwartale 2025.

Wskaźniki płynności Grupy

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu od 1 stycznia 2024 do 30 września 2024 r. oraz analogicznego okresu za 2023 r. i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30 września 2024 r.

Wskaźniki	30.09.2024	30.09.2023
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,49	2,26
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,46	2,16
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,18	0,53



Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe

Realizacja prognoz wyników finansowych

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2024 rok.

Inwestycje spółki i grupy

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, Spółka dominująca ani spółki Grupy Kapitałowej nie prowadziły istotnych inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

Aktywa finansowe

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2024 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe (udziały oraz udzielone pożyczki) w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane w kwocie 41.274 tys. zł. Wartość udziałów w spółkach zależnych uległa wyłączeniu w wyniku korekt konsolidacyjnych.

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. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Maksymalny termin wykupu Obligacji przypada 23 grudnia 2024 roku. Szczegóły zagadnienia zostały opisane w notcie 2.4 Kontynuacja działalności.

Udziały w jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, stowarzyszonych 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%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	17 150	100%
REINO RF Managment Sarl	6 000	10%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
YATRE Sp. z o.o.	4 000	100%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	62 500	2%
Udziały posiadane przez REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.		
REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	250 215	8%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca Sarl	1	0%
Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.		
Polacca Sarl	235 629	4%
Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.		
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	100	100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	150	100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	50	100%



Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone przez REINO Capital SA

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners Sp. z o.o.	PLN	1 000 000	6%	12.03.2021	30.12.2024
REINO RF Management S a r l	EUR	320 000	3%	04.05.2020	24.02.2030
REINO RF Management S a r l	EUR	108 485	3%	22.05.2020	24.02.2030
REINO RF Management S a r l	EUR	21 515	3%	10.07.2020	24.02.2030
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	200 000	6%	25.09.2020	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	26.02.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	25 000	6%	26.08.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	17.12.2021	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	06.05.2022	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	04.10.2022	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	27.02.2023	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	30.08.2023	30.12.2024
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	29.12.2023	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	6%	29.04.2024	30.12.2025
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	4 525 794	4%	31.01.2022	23.12.2024
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2025
REINO IO Logistics Sp. z o.o	PLN	30 000	8%	26.09.2024	31.10.2024
YATRE Sp. z o.o.	PLN	600 000	6%	24.02.2024	30.12.2025

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2024	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

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca Sarl	EUR	1 685 195	2,45%	13.05.2022	23.12.2051

Pożyczki udzielone przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.09.2024	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	PLN	35 000	4%	17.02.2021	30.12.2025
REINO IO GP3 Sp. z o.o.	PLN	10 000	4%	02.06.2021	30.12.2025



Ani 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.

Akcje posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu prezentują poniższe zestawienia. Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (tj. raportu półrocznego Grupy 26 września 2024r.) do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 30 września 2024r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Radostaw Świątkowski	17 415 382	13 932 305

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30.09.2024 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.03.2024r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Kamil Majewski	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 30.09.2024 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.

Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w okresie III kwartału 2024 r

W III kwartale 2024 r. nie miały miejsca istotne zdarzenia mające wpływ na wynik za raportowany okres. Spółki Grupy prowadzą działalność operacyjną koncentrując się na usługach zarządzania aktywami w portfelu biurowym i logistycznym oraz działalności w zakresie technicznej obsługi budynków, dążąc w każdym wymiarze do optymalizacji efektywności prowadzonej działalności.

Jednocześnie Grupa poszukuje możliwości dalszego rozwoju rozpoznając i identyfikując szanse inwestycyjne i potencjalnych inwestorów, oraz rozpoznając możliwości rynkowe w zakresie nowych projektów.

Podejmowane projekty opisane zostały w Komentarzu Zarządu, w poprzedzającej części niniejszego raportu, natomiast zdarzenia jakie miały miejsce w raportowanym okresie w kierunku realizacji strategii opisano poniżej.

Złożenie propozycji nabycia do 100% udziałów spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management

W wyniku spełnienia się dwóch istotnych warunków zawieszających określonych we wstępnych warunkach transakcji nabycia do 100 % udziałów spółki prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility



management) („Spółka FM”), („Transakcja”), 28 sierpnia 2024 r. Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o realizacji działań zmierzających do finalizacji Transakcji.

Za pośrednictwem Zarządu Spółki FM, skierowano do jej wspólników propozycję nabycia 100% jej udziałów, uruchamiając w ten sposób przewidzianą w umowie Spółki FM procedurę skorzystania z przysługującego wspólnikom prawa pierwszeństwa nabycia udziałów Spółki FM.

Przed podjęciem powyższej decyzji, spełniły się dwa istotne warunki Transakcji:

- uzyskano pozytywny wynik badania stanu prawnego, finansowego oraz gospodarczego (due dilligence),
- pozyskano opinię biegłego rewidenta potwierdzającą wartość godziwą udziałów Spółki FM, określoną przez renomowanego i niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, która nie odbiega od pierwotnie przyjętych założeń.

Złożona propozycja zakłada, że w braku skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia udziałów przez dotychczasowych wspólników i za zgodą zgromadzenia wspólników Spółki FM, REINO Capital nabędzie pakiety udziałów należące do poszczególnych wspólników w zamian za akcje nowej emisji, oferowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję. Wspólnicy zainteresowani zbyciem udziałów bez objęcia w zamian akcji Spółki, zostaną sptaceni w gotówce. Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów Spółki FM.

Emitent oczekuje, od wspólników Spółki FM, deklaracji dotyczących zamiaru zbycia udziałów, na podstawie których określone zostaną parametry uchwały emisyjnej, a także potwierdzenia, czy i który ze wspólników będzie korzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa.

Po uzyskaniu wymaganych zgód korporacyjnych przez Spółkę FM i REINO Capital, Zarząd podejmie niezwłocznie uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w celu zaoferowania akcji uprawnionym wspólnikom Spółki FM.

Warunkiem dojścia do skutku Transakcji, zastrzeżonym na korzyść REINO Capital, jest nabycie przez Spółkę nie mniej niż 80% udziałów Spółki FM, co oznacza że Transakcja może dotyczyć mniejszej liczby udziałów.

Intencją Spółki dominującej jest sfinalizowanie Transakcji w IV kwartale 2024 r., najdalej w I kwartale 2025 r. oraz konsolidacja wyników Spółki FM jeszcze w 2024 roku, a następnie potężenie Spółki FM ze spółką zależną Yatre, co pozwoli na uzyskanie efektu synergii.

Poza zdarzeniami szczegółowo opisanymi w dalszej części raportu, w analizowanym okresie nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta

Sytuacja geopolityczna oraz gospodarcza wpłynęła na nastroje wśród inwestorów zmniejszając istotnie ich skłonność do rozpoczynania nowych projektów. W efekcie realizacja nowych projektów opóźnia się, a źródłem przychów Grupy Kapitałowej pozostają projekty sfinalizowane w latach ubiegłych.

Niezależnie od tego, od końca roku 2019, pomimo niezwykle niesprzyjających okoliczności, wynikających najpierw z pandemii COVID, a następnie wojny w Ukrainie, wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej wzrosła 5-krotnie, a skala biznesu mierzona wartością skonsolidowanych przychodów zwiększyła się ponad 8-krotnie.

Grupa pracuje intensywnie nad dalszym skokowym wzrostem wartości zarządzanych aktywów, co jest niezbędne do osiągnięcia efektów skali przekładających się na oczekiwany wzrost wyników finansowych i rentowności. W tym kontekście, kluczowe znaczenie ma wyczekiwany powrót inwestorów do podejmowania decyzji i realizowania transakcji. W związku z bezprecedensowym wzrostem inflacji i stóp procentowych, inwestorzy pozostawali niezwykle pasywni w okresie ostatnich niemalże 2 lat (praktycznie od początku inwazji Rosji na Ukrainę). Ostrożnościowo zakłada się pozytywną i powolną zmianę sytuacji począwszy od IV kwartału 2024 r., co w szczególności powinno wynikać z kolejnych obniżek stóp procentowych w strefie



euro i w USA, co przełoży się na istotną zmianę punktu odniesienia dla stóp kapitalizacji oraz obniżenie kosztów kredytu bankowego w EUR.

W kontekście skali, ważnym przedsięwzięciem jest także dalsza znacząca rozbudowa biznesu na rynku usług facility management. W tym celu Grupa inwestuje swoje zasoby ludzkie i finansowe w sposób prowadzący do rozwoju działalności w tym obszarze, zarówno w sposób organiczny, jak i poprzez fuzje i przejęcia. Finalizowana transakcja przejęcia Spółki FM, z ponad 20-letnią historią oraz przychodami na poziomie ok. 50 mln zł, znacząco przyspieszy realizację powyższego celu oraz przygotuje Grupę do osiągnięcia dużych efektów synergii w przypadku pozyskania kolejnych dużych kontraktów w obszarze usług asset management.

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.

Zarząd Spółki nie zanotował wpływu konfliktu na wyniki finansowe w bieżącym okresie sprawozdawczym. Niemniej jednak oszacowanie wpływu konfliktu na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej w przyszłości 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.

W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie, inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą wstrzymać 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 realizację planów rozwoju oraz wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne 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.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

Pozostałe informacje istotne dla oceny działalności Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej znajdują się w pozostałych częściach niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 5.1. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Udzielone poręczenia i gwarancje

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. Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2026 r.



Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w najbliższych kwartałach

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 akwizycję spółek uzupełniających dotychczasowe kompetencje i doświadczenia, nie tylko w obszarze nieruchomości komercyjnych. W odniesieniu do działalności na rynku facility management, intencją jest intensywny rozwój biznesu tej spółki, zarówno organiczny, jak i poprzez transakcje fuzji i przejęć.

Długoterminowa koncepcja rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej zakłada zachowanie istotnego znaczenia działalności na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie, strategicznym zamiarem jest rozbudowa holdingu o spółki o charakterze usługowym, uzupełniających kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa. Efektywność działalności tego typu podmiotów jest silnie skorelowana z jej skalą. Strategicznym celem jest istotny wzrost wartości aktywów zarządzanych przez podmioty zależne Spółki dominującej, a także aktywów wehikułów inwestycyjnych, dla których spółki wchodzące w skład holdingu pełnią rolę doradcy przy zarządzaniu.

W wybranych przypadkach Spółka dominująca bezpośrednio lub poprzez podmiot zależny, pełni rolę koinwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy przy zarządzaniu. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczających finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

Zakres i tempo realizacji określonej powyżej koncepcji są ściśle związane z pojawiającymi się okazjami rynkowymi oraz możliwością skorzystania z nich, co tylko częściowo zależy od potencjału i sytuacji Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

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.

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:

Wykupienie Grupy RF CorVal i dalszy rozwój funduszu luksemburskiego REINO CEE Real Estate w alternatywnym scenariuszu

Luksemburski fundusz inwestycyjny, działający aktualnie jako REINO RF CEE Real Estate SCA, został utworzony w okresie poprzedzającym zawarcie umów przedwstępnych związanych z nabyciem aktywów Grupy BUMA i na potrzeby tejże transakcji. Przed decyzją Grupy RF CorVal o wycofaniu się z inwestycji w Polsce i odstąpieniu od transakcji na spółkach i aktywach Grupy BUMA, fundusz zdążył sfinalizować jedną transakcję, związaną z nabyciem spółki celowej, będącej właścicielem nieruchomości biurowej Malta House w Poznaniu.

Aktualnie fundusz luksemburski (wraz z komplementariuszem), jego jedyna inwestycja oraz wszelkie sprawy powiązane, to jedyna pozostałość po współpracy strategicznej Grupy Kapitałowej z Grupą RF CorVal. Intencją Grupy Kapitałowej jest całkowite zakończenie tej współpracy. Wariantem preferowanym jest wykupienie udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.

17 grudnia 2021 r. REINO Capital złożył większościowemu wspólnikowi ofertę nabycia wszystkich posiadanych przez niego udziałów w Funduszu. Złożona oferta stanowiła propozycję uregulowania relacji wynikających ze współpracy między byłymi partnerami.



Zgodnie z ofertą wraz z udziałami w Funduszu zostałyby nabyte wszystkie udziały w spółce będącej komplementariuszem Funduszu, co zapewni Spółce dominującej przejęcie pełnej, operacyjnej kontroli na tą strukturą oraz nad obecnymi i przyszłymi inwestycjami Funduszu. Następnie struktura Funduszu byłaby wykorzystana do realizacji pierwotnych planów strategicznych Grupy, stworzenia platformy inwestycyjnej dla rynku nieruchomości w Polsce i krajach naszego regionu, dla której Malta House ma stanowić pierwsze aktywne. Grupa RF CorVal nie odpowiedziała na złożoną ofertę.

Niezależnie od tego w marcu 2023 rozpoczęły się rozmowy z RF CorVal na temat możliwości całkowitego uregulowania spraw pomiędzy stronami i wykupienia wszystkich udziałów w strukturze Funduszu.

Rozwijanie współpracy z Partners Group, nie tylko na rynku nieruchomości biurowych

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości przekraczającej 100 mld USD. Możliwość dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia 2021 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 ramach wspólnego przedsięwzięcia z IO Asset Management, w szczególności 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 zyskuje w aktualnych okolicznościach, a pewne zmiany pojawiające 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 przekracza 250 mln EUR.

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 REINO IO Logistics Sp. z o.o.

Rozwój działalności w zakresie usług Facility Management

Wraz z początkiem roku 2023 Grupa rozpoczęła działalność w obszarze usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management). Usługi te są 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.

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

Rozwój biznesu Grupy w tym obszarze może dokonać się również poprzez transakcje fuzji i przejęć. W tym zakresie podjęto działania zmierzające do nabycia do 100% udziałów spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management. Przygotowania do transakcji są na zaawansowanym etapie a planowany termin jej sfinalizowania to IV kwartał 2024 r. najdalej I kwartał 2025 r.

Realizacja tego przedsięwzięcia istotnie poszerzy 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 zwiększy jej skalę działania.

Uzupelnienie holdingu o spółki operacyjne uzupełniające posiadane dotychczas kompetencje i doświadczenia

Rozbudowa holdingu o spółki operacyjne uzupełniające kompetencje i doświadczenia z zakresu asset management pozostaje istotnym celem strategicznym.

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

Powołanie własnej struktury typu REIT

REINO Partners, spółka zależna Spółki dominującej, była pomysłodawcą i twórcą pierwszej zarejestrowanej w Polsce spółki powołanej zgodnie z modelem podmiotu typu REIT. Spółka, jak i jej udziałowcy, działają aktywnie na rzecz wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa odpowiednich przepisów, w szczególności poprzez Stowarzyszenie REIT Polska.

Grupa Kapitałowa ma także wieloletnie doświadczenia z tworzeniem wehikułów inwestycyjnych dla polskich inwestorów, będąc jednym z liderów na rynku tego typu produktów. Działalność w tym zakresie jest systematycznie wygaszana w związku z niemożliwością osiągnięcia odpowiedniej skali.

Wprowadzenie przepisów dot. polskich podmiotów typu REIT stanowi czynnik, który w sposób znaczący może zmienić sposób postrzegania wehikułów dla polskich inwestorów. W przypadku wprowadzenia dobrych rozwiązań prawnych, ambicją i intencją Grupy Kapitałowej jest zaoferowanie takiego rozwiązania polskim inwestorom, być może w sposób pozwalający na wspólne koinwestowanie z podmiotami zagranicznymi współpracującymi z Grupą Kapitałową.

Tego typu przedsięwzięcie stanowiłoby dodatkowe istotne źródło przychodów, a także dodatkową dywersyfikację grona inwestorów.

Uzupelnienie holdingu o podmioty licencjonowane

Uzupelnienie holdingu o podmioty licencjonowane, których działalność związana jest z zarządzaniem funduszami (w oparciu o Dyrektywę AIFMD) oraz oferowaniem papierów wartościowych, nadal mieści się w koncepcji rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej, prowadzącej działalność istotnie związaną z inwestowaniem oraz zarządzaniem aktywami. W przypadku podmiotów typu AIFM (ang. Alternative Investment Fund Manager), preferencją są podmioty działające w jurysdykcji zagranicznej, w szczególności luksemburskiej. W zakresie oferowania papierów wartościowych, alternatywą dla inwestycji w tego typu podmiot, jest wystąpienie o właściwe zezwolenie przez jedną ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Intencją ewentualnego uzupełnienia holdingu o wymienionej powyżej podmioty, jest z jednej strony uzyskanie pełnej swobody i kontroli w zakresie tworzenia i zarządzania funduszami inwestycyjnymi, a drugiej – umożliwienie dystrybuowania certyfikatów inwestycyjnych funduszy tworzonych i zarządzanych z udziałem Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku polskim.



Ryzyko negatywnego wpływu kryzysu w Ukrainie na wyniki finansowe spółki i grupy kapitałowej

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.

Zarząd Spółki nie wyklucza, że trwający konflikt może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w bieżącym roku obrotowym lub w kolejnych latach, w szczególności poprzez opóźnienie kolejnych 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 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 wartości transakcji.

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

Oszacowanie wpływu tego ryzyka na działalność i wyniki finansowe 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.

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



Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 r.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.07 - 30.09.2024	1.07 - 30.09.2023	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	2 231 394	1 660 640	5 929 034	4 654 742
Koszty działalności operacyjnej	2 136 097	1 837 144	5 719 621	4 762 323
Amortyzacja	271 667	72 818	814 211	316 890
Zużycie materiałów i energii	13 441	11 429	40 568	34 526
Usługi obce	1 367 949	1 365 360	3 511 023	3 334 498
Podatki i opłaty	590	400	2 804	3 170
Wynagrodzenia	343 138	282 854	939 212	767 745
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	61 507	38 258	167 828	111 122
Pozostałe koszty rodzajowe	77 805	66 026	243 975	194 372
Zysk ze sprzedaży	95 297	-176 505	209 413	(107 581)
Pozostałe przychody operacyjne	38 341	183 952	77 590	339 383
Pozostałe koszty operacyjne	38 343	183 496	77 595	216 095
Zysk z działalności operacyjnej	95 294	-176 049	209 407	15 706
Przychody finansowe	357 063	420 726	1 098 429	1 231 195
Koszty finansowe	573 836	149 747	1 668 263	1 705 760
Strata przed opodatkowaniem	(121 479)	94 930	(360 427)	(458 859)
Podatek dochodowy	(26 347)	11 885	(24 234)	(48 639)
Strata netto	(95 131)	83 045	(336 193)	(410 220)
Strata netto	-95 131	83 045	(336 193)	(410 220)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	(0,0012)	0,0010	(0,0042)	(0,0051)
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	(0,0012)	0,0010	(0,0030)	(0,0061)

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.07 - 30.09.2024	1.07 - 30.09.2023	1.01 - 30.09.2024	1.01 - 30.09.2023
Zysk (strata) netto	(95 131)	83 045	(336 193)	(410 220)
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	(95 131)	83 045	(336 193)	(410 220)



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30.09.2024	30.06.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	128 311 040	128 452 556	128 166 173	145 962 741
Rzeczowe aktywa trwałe	64 894	32 553	28 539	24 470
Prawa do używania aktywów	3 977 845	4 274 843	4 845 489	321 546
Należności długoterminowe	384 449	386 917	326 495	-
Inwestycje długoterminowe	123 147 826	123 038 272	122 360 213	145 065 368
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	629 671	603 323	605 437	551 357
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	106 356	116 648	-	-
Aktywa obrotowe	26 587 671	26 098 408	25 874 609	5 451 584
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 183 969	1 660 123	1 847 674	2 580 901
Udzielone pożyczki	23 446 199	23 417 710	23 104 679	1 706 761
Środki pieniężne	573 362	651 355	715 055	874 649
Pozostałe aktywa	384 141	369 220	207 201	289 273
Aktywa razem	154 898 711	154 550 964	154 040 782	151 414 325
Kapitał własny	133 751 498	133 846 629	132 087 692	132 504 004
Kapitał podstawowy	64 560 000	64 560 000	64 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy	75 061 371	75 061 371	75 061 371	75 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe	2 000 000	2 000 000	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-7 533 680	-7 533 680	-6 707 147	-6 707 147
Zysk (strata) netto	-336 193	-241 062	-826 532	-410 220
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 147 213	20 609 088	21 843 843	18 888 074
Zobowiązania długoterminowe	3 059 442	3 317 461	3 808 741	17 148 595
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	17 148 595
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3 059 442	3 317 461	3 808 741	-
Zobowiązania krótkoterminowe	17 956 025	17 291 627	18 035 102	1 739 480
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	15 617 272	15 289 540	16 296 050	895 340
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	67 511	67 508	104 547	535
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 191 506	691 175	505 113	843 605
- z tytułu dostaw i usług	1 023 635	649 036	239 135	509 867
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	125 623	144 261	223 858	166 061
- wynagrodzeń	39 836	39 836	39 836	40 848
- inne	2 412	2 303	2 284	1 785
Zobowiązania z tytułu praw do używania aktywów	1 079 735	1 099 142	1 129 392	125 044
Rozliczenia międzyokresowe	131 747	95 247	109 247	22 247
Pasywa razem	154 898 711	154 550 964	154 040 782	151 414 325



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na dzień 1.01.2024	64 560 000	75 061 371	-	-6 707 147	-826 532	132 087 692
Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji (niezarejestrowane)			2 000 000	-	-	2 000 000
Agio od emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	0
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	-826 532	826 532	0
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-336 193	-336 193
Stan na dzień 30.09.2024	64 560 000	75 061 371	2 000 000	-7 533 679	-336 193	133 751 499
Stan na dzień 1.01.2023	64 560 000	75 061 371	-	-5 899 126	-808 022	132 914 223
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	-808 022	808 022	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-826 532	-826 532
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2023 r.	64 560 000	75 061 371	-	-6 707 147	-826 532	132 087 692
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2023 r.	64 560 000	75 061 371	-	-5 899 126	-808 022	132 914 223
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	-808 022	808 022	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-410 220	-410 220
Kapitał własny na dzień 30 września 2023 r.	64 560 000	75 061 371	-	-6 707 147	-410 220	132 504 004



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01 -30.09.2024	01.01 -30.09.2023
Zysk (strata) brutto	-360 427	-458 859
Korekty razem	1 514 273	1 338 864
Amortyzacja	814 211	316 890
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	175 502	168 506
Odsetki i udziały w zyskach	472 294	644 249
Zmiana stanu należności	-336 295	271 220
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	649 357	184 037
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-260 796	-246 038
Inne korekty	-	-
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 153 845	880 005
Wpływy	85 145	3 606 494
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Splata pożyczek	50 142	3 606 494
Otrzymane dywidendy	35 003	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(944 045)	2 691 572
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-55 135	25 880
Udzielenie pożyczek	-830 000	100 000
Na aktywa finansowe	-	2 565 692
Inne wydatki inwestycyjne	-58 910	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-858 901	914 922
Wpływy	2 231 138	-
Wpływy netto na poczet wydania udziałów (emisji akcji)	2 000 000	-
Inne wpływy finansowe	231 138	-
Wydatki	-2 667 775	1 792 773
Splaty kredytów i pożyczek	-848 379	455 215
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-876 286	309 631
Odsetki	-943 110	1 027 927
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-436 637	-1 792 773
Przepływy pieniężne netto razem	-141 692	2 154
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-141 693	2 091
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1	-63
Środki pieniężne na początek okresu	715 055	872 558
Środki pieniężne na koniec okresu	573 362	874 649

Warszawa, dnia 28 listopada 2024 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu

dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym