



Raport kwartalny Grupy Kapitałowej za I kwartał 2026 r.



zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku



Spis treści

I. Wybrane dane finansowe	3
II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.	5
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
III. Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	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. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej	11
1.5. Podmioty powiązane	12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności	12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
2.1. Oświadczenie o zgodności	13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	14
2.3. Okresy prezentowane	14
2.4. Zasady konsolidacji	14
2.5. Kontynuacja działalności	16
2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych	18
2.8. Połączenia jednostek	20
3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	20
3.1. Wartość firmy	20
3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne	21
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe	21
3.4. Prawo do użytkowania aktywów	22
3.5. Inwestycje w nieruchomości	22
3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	23
3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	24
3.8. Inne aktywa	26
3.9. Zapasy	26
3.10. Należności krótkoterminowe i długoterminowe	26
3.11. Inwestycje krótkoterminowe	27
3.12. Środki pieniężne	27
3.13. Kapitał własny	27
3.14. Rezerwy na zobowiązania	28
3.15. Zobowiązania finansowe	28
3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30
3.17. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30
3.18. Rozliczenia międzyokresowe bierne	30
4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku	30



4.1. Przychody z umów z klientami.....	30
4.2. Segmenty operacyjne	32
4.3. Działalność zaniechana	34
4.4. Pozostałe przychody i koszty.....	35
4.5. Przychody i koszty finansowe	35
4.6. Podatek dochodowy.....	35
5. Pozostałe noty objaśniające	37
5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych.....	37
5.2. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	37
5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy.....	37
5.4. Zobowiązania warunkowe	37
5.5. Sprawy sądowe.....	38
5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy.....	39
5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności	44
5.8. Zdarzenia po dacie bilansu	45
IV. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe wraz z komentarzem Zarządu.....	46
V. Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w I kwartale 2026 r.	51
VI. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	54
VII. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	54
VIII. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnęte przez emitenta w najbliższych kwartałach ...	56
IX. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.	59
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku.....	59
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	59
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	60
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	61
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	62



I. Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	29 856	7 976	7 036	1 906
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 700	217	636	52
Zysk (strata) brutto	2 008	76	473	18
Podatek dochodowy	333	38	79	9
Zysk (strata) netto	1 674	39	395	9
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	1 674	39	395	9
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 510	899	592	215
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29	-808	7	-193
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-773	-334	-182	-80
Przepływy pieniężne netto razem	1 766	-243	416	-58
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0191	0,0005	0,0045	0,0001
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	43 267	44 647	10 087	10 563
Wartość firmy	8 818	8 818	2 056	2 086
Zobowiązania długoterminowe	14 342	14 287	3 344	3 380
Zobowiązania krótkoterminowe	27 548	26 410	6 422	6 248
Kapitał własny	25 948	25 613	6 049	6 060
Kapitał podstawowy	69 954	69 954	16 309	16 551
Liczba akcji w szt.	87 442 895	87 442 895	87 442 895	87 442 895
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	0,30	0,29	0,07	0,07
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

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	2 117	2 116	499	506
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	424	116	100	28
Zysk (strata) brutto	303	-239	71	-57
Podatek dochodowy	-80	0	-19	0
Zysk (strata) netto	383	-240	90	-57
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	383	-240	90	-57
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	296	1 023	70	244
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	-498	0	-119
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	54	-309	13	-74
Przepływy pieniężne netto razem	350	216	82	52
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0044	-0,0029	0,0010	-0,0007
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	137 218	136 937	31 990	32 398
Zobowiązania długoterminowe	12 260	12 076	2 858	2 857
Zobowiązania krótkoterminowe	8 647	8 092	2 016	1 915
Kapitał własny	117 858	117 474	27 476	27 793
Kapitał podstawowy	69 954	69 954	16 309	16 551
Liczba akcji w szt.	87 442 895	87 442 895	87 442 895	87 442 895
Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	1,35	1,34	0,31	0,32
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 sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu.

Kurs EUR /PLN	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2025 - 31.03.2025
Kurs średni w okresie	4,2435	4,2372	4,1848
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Kurs średni na dzień	4,2894	4,2267	4,1839



II. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	4.1, 4.2, 4.3	29 855 707	7 976 098
Pozostałe przychody operacyjne	4.4	285 738	158 260
Amortyzacja		734 488	321 960
Zużycie materiałów i energii		2 067 534	327 699
Usługi obce		16 572 842	4 466 382
Podatki i opłaty		90 545	26 309
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze		7 327 169	2 435 777
Pozostałe koszty operacyjne	4.4	649 148	339 254
Zysk z działalności operacyjnej		2 699 720	216 976
Przychody finansowe	4.5	200 685	394 495
Koszty finansowe	4.5	885 336	651 016
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności		-7 303	115 934
Odpis wartości firmy		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 007 765	76 390
Podatek dochodowy	4.6	333 383	37 676
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		1 674 382	38 714
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		1 674 382	38 714
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		1 674 382	38 714
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,02	0,00
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,02	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		0,02	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto	1 674 382	38 714
Inne całkowite dochody netto, w tym:		
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-1 338 596	-1 160 280
Suma dochodów całkowitych za okres	335 786	-1 121 566
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	335 786	-1 121 566



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Aktywa trwałe		43 267 275	44 646 592	30 170 018
Wartość firmy	3.1	8 817 770	8 817 770	0
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	3.2	632 246	602 191	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3.3	141 757	281 525	135 146
Prawo do użytkowania aktywów	3.4	5 501 832	5 754 083	3 629 358
Należności długoterminowe	3.10	967 769	996 498	378 319
Inwestycje w nieruchomości	3.5	1 331 000	1 331 000	0
Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	3.6	2 749 623	2 756 926	2 776 828
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	3.7	21 951 203	23 391 372	22 256 355
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.6	1 129 474	645 280	816 295
Inne aktywa trwałe	3.8	44 601	69 946	177 716
Aktywa obrotowe		24 571 167	21 663 702	8 512 285
Zapasy	3.9	187 440	128 310	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.10	18 607 702	17 717 572	4 464 743
Inwestycje krótkoterminowe	3.11	75 745	75 745	75 745
Środki pieniężne	3.12	4 201 942	2 432 367	3 169 242
Inne aktywa obrotowe	3.8	1 498 337	1 309 707	802 554
Aktywa Razem		67 838 442	66 310 294	38 682 302
Kapitał własny	3.13	25 948 362	25 612 576	14 799 549
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		25 948 362	25 612 576	14 799 549
Kapitał podstawowy		69 954 316	69 954 316	65 560 000
Kapitały zapasowy (agio)		49 679 731	49 679 731	45 285 415
Pozostałe kapitały rezerwowe		-17 085 416	-15 746 819	-16 287 555
Zyski zatrzymane		-76 600 270	-78 274 652	-79 758 312
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		41 890 080	40 697 718	23 882 753
Zobowiązania długoterminowe		14 341 828	14 287 398	17 973 383
Rezerwy długoterminowe	3.14	149 543	149 543	0
Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.15	10 349 292	9 696 505	15 275 812
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.16	481 653	760 395	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	3 361 341	3 680 954	2 697 571
Zobowiązania krótkoterminowe		27 548 252	26 410 320	5 909 370
Rezerwy krótkoterminowe	3.14	811 820	598 626	0
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.15	7 042 043	6 960 866	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.16	12 801 472	13 194 202	3 745 960
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.17	3 923 646	2 885 206	866 276
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	2 746 199	2 601 350	1 105 994
Rozliczenia międzyokresowe	3.18	223 070	170 070	191 140
Pasywa Razem		67 838 442	66 310 294	38 682 302



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitał zapasowy (agio)	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2026	69 954 316	-15 746 819	49 679 731	-78 274 652	25 612 576	0	25 612 576
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	1 674 382	1 674 382	0	1 674 382
Inne całkowite dochody	0	-1 338 596	0	0	-1 338 596	0	-1 338 596
Całkowite dochody	0	-1 338 596	0	1 674 382	335 786	0	335 786
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	-1 338 596	0	1 674 382	335 786	0	335 786
Stan na dzień 31.03.2026	69 954 316	-17 085 416	49 679 731	-76 600 270	25 948 362	0	25 948 362
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	1 522 373	1 522 373	0	1 522 373
Inne całkowite dochody	0	-519 544	0	0	-519 544	0	-519 544
Całkowite dochody	0	-519 544	0	1 522 373	1 002 829	0	1 002 829
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	-100 000	0	0	-100 000	0	-100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	4 394 316	-619 544	4 394 316	1 522 373	9 691 461	0	9 691 461
Stan na dzień 31.12.2025	69 954 316	-15 746 819	49 679 731	-78 274 652	25 612 576	0	25 612 576
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-15 127 275	45 285 415	-79 797 026	15 921 114	0	15 921 114
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	38 714	38 714	0	38 714
Inne całkowite dochody	0	-1 160 280	0	0	-1 160 280	0	-1 160 280
Całkowite dochody	0	-1 160 280	0	38 714	-1 121 566	0	-1 121 566
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	-1 160 280	0	38 714	-1 121 566	0	-1 121 566
Stan na dzień 31.03.2025	65 560 000	-16 287 555	45 285 415	-79 758 312	14 799 549	0	14 799 549



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto	1 674 382	38 714
Korekty razem	815 735	834 136
Amortyzacja	734 488	321 960
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	123 235	-108 153
Odsetki i udziały w zyskach	528 147	398 681
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	7 303	-115 934
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	0	0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	0	0
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	0	0
Zmiana stanu należności	-939 184	1 234 860
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	498 069	-871 414
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-294 875	5 775
Zmiana stanu rezerw	158 552	0
Inne korekty	0	-31 639
Środki pieniężne z działalności	2 490 117	872 849
Podatek dochodowy	-20 243	-25 974
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 510 360	898 823
Wpływy	134 430	0
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	134 430	0
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	0	0
Splata pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Wydatki	105 420	807 681
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	105 420	0
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych - PZN i MHM	0	0
Udzielenie pożyczek	0	807 681
Aktywa finansowe we wspólnych przedsięwzięciach	0	0
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne	0	0
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29 010	-807 681
Wpływy	643 867	0
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
Kredyty i pożyczki	643 867	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	1 417 273	334 286
Splaty kredytów i pożyczek	0	489
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	629 686	291 379
Odsetki	157 808	42 418
Inne wypływy finansowe - faktoring	629 779	0
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	-773 407	-334 287
Przeptywy pieniężne netto razem	1 765 964	-243 144
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 769 575	-245 032
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	3 611	-1 888
Środki pieniężne na początek okresu	2 432 367	3 414 274
Środki pieniężne na koniec okresu	4 201 942	3 169 242



III. Dodatkowe objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

Spółka REINO Capital 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 31 marca 2026 r. oraz na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2026 roku wchodzi Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

Od 1 stycznia 2026 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2026 roku wchodzi:

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

Od 1 stycznia 2026 r. do dnia sporządzenia raportu nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej.

1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 31 marca 2026 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 69 954 316,00 zł. i dzieli się na 87 442 895 akcji w tym:

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

- a) 781 250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- b) 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- c) 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- d) 1 031 250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- e) 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- f) 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- g) 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- h) 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- i) 4 953 082 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- j) 25 768 868 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- k) 1 250 000 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- l) 1 375 000 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- m) 4 117 895 akcji zwykłych na okaziciela serii M, o wartości nominalnej 0,80 zł każda

Ogólna liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki dominującej odpowiada liczbie akcji i wynosi 87 442 895 głosów.

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

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 31 marca 2026 r.

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

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

Zmiany w strukturze akcjonariatu

W okresie od dnia przekazania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025 do dnia przekazania raportu okresowego za pierwszy kwartał 2026 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. Przedmiot działalności / Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

- **REINO Capital** – podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach (m.in. finanse, administracja, HR);
- **REINO Partners** – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management), przy czym za działalność w tym obszarze na rynku logistycznym odpowiada REINO IO Logistics będące wspólnym przedsięwzięciem REINO Capital oraz partnera strategicznego;
- **YATRE** – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management);
- **PZN** – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) oraz profesjonalnego wsparcia procesów dla kredytów hipotecznych, tj. wycen nieruchomości, kontroli zaawansowania inwestycji mieszkaniowych, inspekcji nieruchomości oraz świadectw charakterystyki energetycznej;
- **REINO Development** – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresie kompleksowego zarządzania projektami/przedsięwzięciami deweloperskimi (ang. development management); działalność w tym obszarze została wyodrębniona jako osobny podmiot w roku bieżącym w celu budowy nowej linii biznesowej.

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

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej. W wyniku realizacji kluczowych projektów łączna wartość aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej wynosi obecnie 565 mln euro.

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

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia 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, 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%
YATRE Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
PZN Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
MH Management SARL	spółka zależna	100%
REINO Development 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	wspólne przedsięwzięcie	REINO Co-Invest Sp. z o.o. - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	wspólne przedsięwzięcie*	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%

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

W raportowanym okresie skład Grupy ulegał następującym zmianom:

- nabycie przez REINO Capital S.A. 100% udziałów w REINO Development Sp. z o.o. (działającej wcześniej pod nazwą Wobena Sp. z o.o.) za łączną cenę nabycia wynoszącą 2 zł., w wyniku transakcji w dniu 26 stycznia 2026 r.

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. Poprzednie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

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



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 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 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 31 marca 2026 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekty błędów poprzednich okresów ani korekty prezentacyjne.

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 3 miesiące 2026 roku grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2025, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów oraz interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie:

- Roczne poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (wersja 11), zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 „Umowy na energię elektryczną uzależnione od natury”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: zmiany w klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie,
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych”, zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie.

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 31 marca 2026 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia”, niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,



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

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Transakcje i salda

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

2.3. Okresy prezentowane

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane dla skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy od 1 stycznia do 31 marca 2026 r. Dane porównawcze prezentowane są za analogiczny okres roku poprzedniego.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są według stanu na dzień 31 marca 2026 r., za analogiczny okres roku poprzedniego oraz cały poprzedni rok obrotowy.

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 31 marca 2026 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 31 marca 2026 r. oraz za analogiczny okres 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., YATRE Sp. z o.o., REINO Co-Invest Sp. z o.o., PZN Sp. z o.o., MH Management s.a r.l. oraz REINO Development 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 w szczególności:

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

Jednostki zależne

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

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 przejścia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę kosztu przejścia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejścia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z wyniku.

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

Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami/akcjonariuszami niekontrolującymi

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

- wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz
- zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

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

Jednostki stowarzyszone

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



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

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

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

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

2.5. Kontynuacja działalności

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

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

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

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

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

W 2025 roku Grupa rozpoczęła także działalność w obszarze development management, pozyskując pierwszy kontrakt w segmencie magazynowym dla spółki REINO IO Logistics. Projekt obejmuje rozbudowę parku logistycznego w Piotrkowie Trybunalskim o budynek magazynowy o powierzchni ponad 27,5 tys. m² GLA, który po zakończeniu inwestycji ma zostać objęty zarządzaniem w ramach umowy asset management. Pierwsze przychody z tego tytułu zanotowane zostały w IV Q 2025 r.

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

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż Grupa Kapitałowa posiada zdolność do dalszego powiększania grona partnerów oraz pozyskania nowych kontraktów (umów), zarówno na rynku asset management, jak i facility management. Grupa intensywnie pracuje nad nowymi projektami, w tym stworzenia paneuropejskiej platformy na rynku logistycznym, które w najbliższej przyszłości powinny przynieść widoczne efekty. Z każdym kolejnym skokowym wzrostem biznesu, efekty skali w wynikach finansowych Grupy powinny być coraz bardziej widoczne.



W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 3 540 000,00 EUR. Środki pozyskane w ten sposób zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy. Dzień wykupu przypada na 23 grudnia 2027 r.

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

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

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

2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach, zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

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

Test na utratę wartości firmy

Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Oszacowanie wartości użytkowej polega na zaprognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do



zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Grupa przeprowadza taki test na koniec roku obrotowego lub w przypadku stwierdzenia przesłanek.

Wycena rezerw

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Ujmowanie przychodów

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

Stawki amortyzacyjne

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

2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

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

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

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

Metody wyceny

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

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

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.03.2026				
Udziały lub akcje			10 324 875	10 324 875
Udzielone pożyczki			11 037 318	11 037 318
Należności handlowe i pozostałe			18 766 416	18 766 416
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			4 201 942	4 201 942
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			14 938 950	14 938 950
Kredyty i pożyczki			1 863 433	1 863 433
Inne zobowiązania finansowe			588 952	588 952
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			13 283 125	13 283 125
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
31.12.2025				
Udziały lub akcje			12 566 473	12 566 473
Udzielone pożyczki			10 824 899	10 824 899
Należności handlowe i pozostałe			17 905 015	17 905 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			2 432 367	2 432 367
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			14 219 074	14 219 074
Kredyty i pożyczki			1 219 566	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe			1 218 731	1 218 731
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			13 954 597	13 954 597

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	31.03.2026 Wartość księgowa	31.03.2026 Wartość godziwa	31.12.2025 Wartość księgowa	31.12.2025 Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	10 324 875	10 324 875	12 566 473	12 566 473
Udzielone pożyczki	11 037 318	11 037 318	10 824 899	10 824 899
Należności handlowe i pozostałe	18 766 416	18 766 416	17 905 015	17 905 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 201 942	4 201 942	2 432 367	2 432 367
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 938 950	14 938 950	14 219 074	14 219 074
Kredyty i pożyczki	1 863 433	1 863 433	1 219 566	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe	588 952	588 952	1 218 731	1 218 731
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 283 125	13 283 125	13 954 597	13 954 597



2.8. Połączenia jednostek

Nabycie udziałów w spółce REINO Development Sp. z o.o.

26 stycznia 2026 r. Spółka nabyła 100% udziałów w REINO Development Sp. z o.o. (działającej wcześniej pod nazwą Wobena Sp. z o.o.) za łączną cenę nabycia wynoszącą 2 zł. Od dnia przejścia jednostka nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy.

3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

3.1. Wartość firmy

Zaprezentowana wartość firmy powstała wskutek nabycia udziałów w spółkach PZN Sp. z o.o. oraz MH Management s.a r.l. w 2025 r. na różnicy pomiędzy ceną zapłaconą a wartością aktywów netto.

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

PZN Sp. z o.o.

Wartość firmy w kwocie 6 591 200 zł powstała w wyniku nabycia w dniu 20 maja 2025 r. 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o. Cena nabycia została uregulowana poprzez emisję akcji serii M (6 588 632 zł) oraz płatność gotówkową (664 300 zł).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa przeprowadziła roczny test na utratę wartości firmy zgodnie z wymogami MSR 36. Test został oparty na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) przy zastosowaniu średniej ważonej stopy dyskontowej (WACC) na poziomie 13,9% oraz 5-letnim horyzoncie prognozy. Przeprowadzony test nie wykazał konieczności dokonania odpisu aktualizującego na dzień kończący poprzedni rok obrotowy.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. Grupa dokonała analizy wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Analiza uwzględniła w szczególności:

- bieżące wyniki finansowe i stopień realizacji budżetu przez PZN Sp. z o.o.;
- aktualne warunki rynkowe i otoczenie makroekonomiczne;
- poziom stóp procentowych wpływających na koszt kapitału (WACC).

W wyniku przeprowadzonej analizy Zarząd nie zidentyfikował przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości firmy w okresie sprawozdawczym. W związku z powyższym, na dzień 31 marca 2026 r. Grupa nie przeprowadzała ponownego testu na utratę wartości, a wartość firmy nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2025 r.

MH Management s.a r.l.

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym powstała w wyniku nabycia w dniu 5 maja 2025 r. 90,08% udziałów w spółce REINO RF Management s.a r.l. (obecnie MH Management s.a r.l.). W wyniku transakcji Grupa objęła 100% udziałów w podmiocie, który ma pełnić kluczową rolę w realizacji strategii ekspansji na rynku luksemburskim, w tym tworzenia produktów inwestycyjnych (RAIF) oraz projektów venture capital.

Zgodnie z wymogami MSR 36, na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa przeprowadziła test na utratę wartości firmy. Model wyceny oparto na metodzie DCF, uwzględniając prognozy dotyczące uruchomienia funduszu typu RAIF o

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

docelowym portfelu nieruchomości ok. 200 mln EUR. Przyjęta w teście stopa dyskontowa (WACC) wyniosła przeciętnie 24,4%. Test przeprowadzony na koniec 2025 r. nie wykazał konieczności ujęcia odpisu aktualizującego.

W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. Zarząd dokonał przeglądu przesłanek utraty wartości dla MH Management s.a r.l. W ramach analizy zweryfikowano:

- postępy w realizacji planów biznesowych;
- aktualność założeń co do wielkości portfela nieruchomości i potencjału pozyskiwania kapitału;
- stabilność parametrów rynkowych wpływających na stopę dyskontową.

Zarząd potwierdza, że realizacja planów biznesowych przebiega zgodnie z założeniami przyjętymi do modelu testu na dzień 31 grudnia 2025 r. W I kwartale 2026 r. nie zidentyfikowano zdarzeń ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na utratę wartości firmy. W związku z powyższym, na dzień 31 marca 2026 r. nie przeprowadzono ponownego testu, a wartość firmy pozostaje ujęta w księgach w dotychczasowej wysokości.

3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

Saldo pozostałych wartości niematerialnych i prawnych na 31.03.2026 r. dotyczy w całości spółki PZN, nabytej w 2025 roku.

	Licencje	WNIp w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2026	1 287 305	445 209	1 732 514
Zwiększenia, z tytułu:			0
- nabycia	67 714	0	67 714
- przeklasyfikowanie	54 921	0	54 921
Zmniejszenia			0
- przeklasyfikowanie	0	54 921	54 921
Wartość brutto na dzień 31.03.2026	1 409 940	390 288	1 800 227
Umorzenie na dzień 1.01.2026	1 130 322	0	1 130 322
Zwiększenia, z tytułu:			0
- amortyzacji okresu	37 659	0	37 659
Zmniejszenia			0
Umorzenie na dzień 31.03.2026	1 167 982	0	1 167 982
Wartość netto na dzień 1.01.2026	156 982	445 209	602 191
Wartość netto na dzień 31.03.2026	241 958	390 288	632 246

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2026 - 31.03.2026 r.:

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2026	51 155	580 187	334 786	134 430	1 100 558
Zwiększenia, z tytułu:	0	36 641	1 065	0	37 706
- nabycia środków trwałych	0	36 641	1 065	0	37 706
Zmniejszenia	0	0	0	134 430	134 430
Wartość brutto na dzień 31.03.2026	51 155	616 828	335 851	0	1 003 834
Umorzenie na dzień 1.01.2026	37 087	510 553	271 392	0	819 032
Zwiększenia, z tytułu:	1 279	35 477	6 289	0	43 044
- amortyzacji okresu	1 279	35 477	6 289	0	43 044
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 31.03.2026	38 366	546 029	277 681	0	862 077
Wartość netto na dzień 1.01.2026	14 068	69 634	63 394	134 430	281 525
Wartość netto na dzień 31.03.2026	12 789	70 799	58 170	0	141 757



3.4. Prawo do użytkowania aktywów

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

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

	Nieruchomość	Środki transportu	Razem
Prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2025	3 551 916	454 985	4 006 901
Amortyzacja	916 547	1 054 454	1 971 001
Nabycie PZN	0	2 668 827	2 668 827
Nowa umowa lub aneks	0	1 087 842	1 087 842
Różnice kursowe	38 487	0	38 487
Wartość na dzień 31.12.2025	2 596 882	3 157 201	5 754 083
Amortyzacja	232 536	421 249	653 785
Nowa umowa lub aneks	0	363 011	363 011
Różnice kursowe	-38 523	0	-38 523
Wartość na dzień 31.03.2026	2 402 870	3 098 962	5 501 832
Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów			
Wartość na dzień 1.01.2025	3 743 043	433 844	4 176 887
Płatności	1 026 321	1 332 119	2 358 440
Nabycie PZN	0	3 111 884	3 111 884
Nowa umowa lub aneks	0	1 027 369	1 027 369
Odsetki	-131 502	-250 751	-382 252
Różnice kursowe	57 649	0	57 649
Wartość na dzień 31.12.2025	2 790 574	3 491 730	6 282 304
Płatności	260 679	484 078	744 758
Nowa umowa lub aneks	0	417 569	417 569
Odsetki	-27 531	-87 541	-115 072
Różnice kursowe	-37 353	0	-37 352
Wartość na dzień 31.03.2026	2 594 778	3 512 762	6 107 540

3.5. Inwestycje w nieruchomości

Na dzień 31 marca 2026 r. nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m², stanowiące własność PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej.

	31.03.2026	31.12.2025
Nieruchomość inwestycyjna	1 331 000	1 158 000
Aktualizacja wartości	0	173 000
Suma	1 331 000	1 331 000

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



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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r. został sporządzony operat szacunkowy nieruchomości, który wykazał jej wartość w kwocie 1 331 000 zł. Według stanu na dzień 31 marca 2026 r. Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na istotną zmianę wartości godziwej gruntu, w związku z czym wartość nieruchomości pozostała na niezmiennym poziomie.

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

3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia

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

	31.03.2026	31.12.2025
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	384 480	391 425
REINO IO Co Invest LLP	2 365 144	2 365 501
Suma	2 749 623	2 756 926

Wspólne przedsięwzięcia	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 31.03.2026
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	657 216	582 216	349 330	353 780	30 700	384 480
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 632 869	-48 925	-24 462	-24 462	2 389 606	2 365 144
RAZEM					329 317	2 420 306	2 749 623



3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

Udziały w pozostałych jednostkach

	MH Management Sarl*	Polacca Sarl	Razem
Wartość na dzień 1.01.2025	25 903	13 207 886	13 233 789
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	-641 413	-641 413
Transakcja nabycia 90% udziałów*	-25 903	0	-25 903
Wartość na dzień 31.12.2025	0	12 566 473	12 566 473
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	-1 652 588	-1 652 588
Transakcja nabycia 90% udziałów*	-25 903	0	-25 903
Wartość na dzień 31.03.2026	0	10 913 885	10 913 885

* pakiet kontrolny udziałów został nabyty 7.11.2025

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca s.a r.l. wycena do wartości godziwej opiera się na wartości aktywów netto (NAV) pochodzącej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca s.a r.l., co w ocenie Zarządu najlepiej oddaje wartość godziwą wehikułu (główne komponenty bilansu: nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne, kredyt bankowy zostały wycenione zgodnie z ich wartością rynkową). Wartość NAV przypisana udziałem Grupy REINO wykazała konieczność zmniejszenia wartości udziałów o 1 653 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	31.03.2026	31.12.2025
Polacca Sarl	8 030 372	7 857 665
Poligo Capital	3 006 946	2 967 234
MH Management Sarl*	2 261 660	2 261 660
Odpis aktualizujący wartość pożyczki do MH Management Sarl	-2 261 660	-2 261 660
Suma	11 037 318	10 824 899

*Spółka MH Management (dawniej REINO RF Management s.a.r.l). – wcześniej komplementariusz spółki funduszowej REINO RF CEE Real Estate SCA – obecnie spółka zależna – opis w nocie 3.1.

Struktura zapadalności

	Kapitał	Odsetki naliczone	Razem	%	Data umowy	Termin spłaty
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	1 776	6 776	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	110 150	430 150	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	118 066	479 066	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	48 921	198 921	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	134 865	551 184	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	100 684	455 684	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	337 681	33 602	371 283	8,00%	02.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	470 000	43 884	513 884	8,00%	30.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Polacca Sarl	7 228 476	801 895	8 030 372	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
	9 643 476	1 393 842	11 037 318			



Ryzyko kredytowe oraz utrata wartości pożyczek

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

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

Pożyczka udzielona Poligo Capital

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

Pożyczka udzielona Polacca s.a r.l.

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

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

Na 31 marca 2026 r. Zarząd Grupy ocenia, że przyjęta strategia zarządzania aktywami wehikułu inwestycyjnego oraz długi termin wymagalności pożyczki stwarzają podstawy do oczekiwania pełnej spłaty zobowiązania wraz z odsetkami.

Szacunek oczekiwanych strat kredytowych

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

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

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



3.8. Inne aktywa

	31.03.2026	31.12.2025
Składki członkowskie	44 601	54 893
Inne	0	15 053
Inne aktywa trwałe	44 601	69 946
Półprodukty i produkty w toku	420 239	347 652
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	316 800	316 800
Najem biura	117 997	112 052
Licencje i oprogramowanie	170 977	125 629
Ubezpieczenia	338 460	277 361
Składki członkowskie	6 956	20 390
Inne	126 909	109 823
Inne aktywa obrotowe	1 498 337	1 309 707
Razem	1 542 938	1 379 653

3.9. Zapasy

	31.03.2026	31.12.2025
Materiały	187 440	128 310
Półprodukty i produkty w toku	0	0
Razem	187 440	128 310

3.10. Należności krótkoterminowe i długoterminowe

Należności krótkoterminowe

	31.03.2026	31.12.2025
Należności handlowe	16 803 707	16 560 671
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	993 578	793 611
Należności z tytułu CIT	11 768	15 444
Należności pozostałe (kaucje i depozyty)	798 649	347 846
Suma	18 607 702	17 717 572

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

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

Grupa dokonuje również okresowych przeglądów należności handlowych w celu identyfikacji należności o podwyższonym ryzyku nieściągalności. W przypadku należności, dla których istnieją przesłanki wskazujące na brak możliwości ich odzyskania, Grupa tworzy indywidualne odpisy aktualizujące, co do zasady w wysokości 100% wartości należności. Na 31 marca 2026 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 236 881 zł.



	31.03.2026	31.12.2025
Należności handlowe brutto	17 040 587	16 797 552
Odpis aktualizujący wartość należności	-236 881	-236 881
Należności handlowe	16 803 707	16 560 671

Należności długoterminowe

	31.03.2026	31.12.2025
Kaucje i depozyty	967 769	996 498
Suma	967 769	996 498

3.11. Inwestycje krótkoterminowe

	31.03.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	0
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
Inwestycje krótkoterminowe	75 745	75 745

3.12. Środki pieniężne

	31.03.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	4 201 942	2 432 367
- środki pieniężne na rachunkach VAT	812 805	295 935
Razem środki pieniężne	4 201 942	2 432 367

3.13. Kapitał własny

Na kapitał zakładowy jednostki dominującej składa się 87 442 895 akcji o wartości nominalnej 0,80 zł serii od A do M. Struktura nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2025 r. i przedstawiała się następująco:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Nominalna wartość emisji	Pokrycie kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,8	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,8	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,8	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,8	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,8	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,8	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,8	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,8	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,8	3 962 466	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,8	20 615 094	aport	31.12.2021
Seria K	zwykłe	brak	1 250 000	0,8	1 000 000	gotówka	02.12.2024
Seria L	zwykłe	brak	1 375 000	0,8	1 100 000	gotówka	07.06.2025
Seria M	zwykłe	brak	4 117 895	0,8	3 294 316	aport	07.06.2025
Razem			87 442 895		69 954 316		

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 r. jednostka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

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



3.14. Rezerwy na zobowiązania

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na niewykorzystane urlopy	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2026	181 017	463 511	103 641	748 169
Zwiększenia:				0
- utworzenie	170 000	0	43 195	213 195
Zmniejszenia:				0
-rozwiązanie				0
Wartość netto na dzień 31.03.2026	351 017	463 511	146 836	961 363
Rezerwa długoterminowa	149 543			149 543
Rezerwa krótkoterminowa	201 474	463 511	146 836	811 820
Wartość netto na dzień 31.03.2026	351 017	463 511	146 836	961 363

3.15. Zobowiązania finansowe

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14 938 950	14 219 074
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	0
Kredyt w rachunku bieżącym	1 863 433	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe	588 952	1 218 731
Razem	17 391 335	16 657 372

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

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

W konsekwencji otwarcia likwidacji funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA dnia 30 grudnia 2024 r., dokonano odpisu aktualizacyjnego wartość bilansową udziałów tej spółki, co skutkowało utratą wartości bilansowej tych udziałów, stanowiących, zgodnie z warunkami emisji, zabezpieczenie obligacji i wpływa istotnie na wyniki finansowe Emitenta, oraz jako naruszenie warunków emisji obligacji, uprawnia obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

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

Zmiana warunków emisji obligacji serii A polega między innymi na:

- zmianie w zakresie zabezpieczeń wyemitowanych obligacji poprzez zastąpienie zabezpieczenia na udziałach w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. zabezpieczaniem na udziałach w podwyższonym aportowo kapitale zakładowym spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.;



- zmianie w zakresie harmonogramu zobowiązania do częściowej spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu, w szczególności poprzez obniżenie transzy przypadającej do końca roku 2025 – do kwoty 150 tys. EUR.

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

Na dzień 31 marca 2026 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe:

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

Kowenanty związane z zarządzanymi przez Grupę aktywami nieruchomościowymi:

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

Kredyt w rachunku bieżącym

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

Zabezpieczeniem kredytu są:

- gwarancja de minimis w BGK do kwoty 60% wartości kredytu;
- weksel własny o sumie 4 800 000 zł, z gwarantem YATRE.

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

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

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

Faktoring

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

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

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



3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31.03.2026	31.12.2025
Usługi techniczne i budowlane	10 955 861	11 415 191
Usługi prawne	1 409 896	1 610 636
Usługi doradcze	201 083	212 311
Najem nieruchomości	337 157	248 695
Inne	379 128	467 765
Razem	13 283 125	13 954 597

3.17. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	231 282	465 432
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 938 614	2 036 316
Zobowiązania z tytułu CIT	148 213	86 974
Pozostałe	605 538	296 484
Razem	3 923 646	2 885 206

3.18. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	31.03.2026	31.12.2025
Rezerwy na badanie bilansu	223 070	170 070
Razem	223 070	170 070

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 ujmowane w momencie spełnienia lub w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia.

Określenie momentu spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Usługi świadczone w miarę upływu czasu

Do usług świadczonych w sposób ciągły należą w szczególności:

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

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



Do usług spełnianych w miarę upływu czasu zalicza się również:

- usługi realizacji projektów aranżacji powierzchni biurowych

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

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

Usługi spełniane w określonym momencie

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

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

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

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

Przychody z działalności operacyjnej

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	29 855 707	7 976 098
Pozostałe przychody operacyjne	285 738	158 260
Suma przychodów ogółem	30 141 445	8 134 358



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

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Usługi zarządzania aktywami i doradcze	3 423 937	2 391 642
Usługi facility management	22 492 238	5 485 842
Usługi raportowe i eksperckie	3 861 533	0
Pozostałe przychody z umów z klientami	78 000	98 614
Suma przychodów ze sprzedaży ogółem	29 855 707	7 976 098

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

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

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

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

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

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

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

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

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01.2026 - 31.03.2026						
Przychody ze sprzedaży	0	3 423 937	22 492 238	3 861 533	78 000	29 855 707
Pozostałe przychody	0	0	247 404	38 334	0	285 738
Koszty działalności operacyjnej	23 811	2 396 821	21 434 715	3 508 378	78 000	27 441 725
Amortyzacja	0	159 608	541 360	33 520	0	734 488
Zużycie materiałów i energii	0	49 432	2 015 684	2 418	0	2 067 534
Usługi obce	20 811	792 495	12 717 126	2 964 408	78 000	16 572 842
Podatki	0	527	80 392	9 626	0	90 545
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	3 000	1 098 078	5 762 614	463 477	0	7 327 169
Pozostałe koszty	0	296 680	317 539	34 929	0	649 148
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	-23 811	1 027 116	1 304 927	391 488	0	2 699 720
Przychody z tytułu odsetek	56 063	47 339	-300	0	-2 754	100 349
Koszty z tytułu odsetek	357 290	133 588	119 572	12 537	5 510	628 497
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	-7 303	0	0	0	0	-7 303
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-123 235	0	0	0	-33 269	-156 504
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-455 576	940 867	1 185 055	378 952	-41 533	2 007 765
31.03.2026						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	720 695	0	355 101	53 678	0	1 129 474
Suma aktywów	24 700 826	5 346 131	25 453 935	3 501 679	8 835 871	67 838 441
Suma zobowiązań	11 204 212	5 058 826	21 477 685	2 367 165	1 782 191	41 890 080

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01.2025 - 31.03.2025						
Przychody ze sprzedaży	0	2 391 642	5 485 842	0	98 614	7 976 098
Pozostałe przychody	0	119 087	4 090	0	35 083	158 260
Koszty działalności operacyjnej	51 110	2 486 227	5 081 566	0	298 478	7 917 382
Amortyzacja	0	160 012	161 949	0	0	321 960
Zużycie materiałów i energii	0	25 277	302 422	0	0	327 699
Usługi obce	42 110	947 981	3 228 223	0	248 068	4 466 382
Podatki	0	493	18 166	0	7 650	26 309
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	9 000	1 115 935	1 310 843	0	0	2 435 777
Pozostałe koszty	0	236 530	59 964	0	42 760	339 254
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	-51 110	24 502	408 367	0	-164 782	216 976
Przychody z tytułu odsetek	54 737	46 504	0	0	0	101 242
Koszty z tytułu odsetek	374 083	109 601	19 319	0	0	503 003
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	115 934	0	0	0	0	115 934
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	129 329	15 705	206	0	0	145 240
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-125 192	-22 890	389 253	0	-164 782	76 390
31.03.2025						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	611 933	242 362	-38 000	0	0	816 295
Suma aktywów	25 033 183	5 985 383	4 828 976	0	2 834 760	38 682 302
Suma zobowiązań	13 560 535	4 378 800	1 948 213	0	3 995 206	23 882 753

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

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Grupa identyfikuje klientów, od których przychody przekroczyły 10% łącznych przychodów Grupy. W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2026 r. przychody od jednego klienta przekroczyły próg 10% i wyniosły 3 821 tys. PLN (co stanowi 12,8% łącznych przychodów Grupy). Przychody te zostały wygenerowane w segmentach Facility Management i Asset Management.

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

4.3. Działalność zaniechana

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



4.4. Pozostałe przychody i koszty

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Dotacje	80 655	0
Inne przychody operacyjne	205 083	158 260
Pozostałe przychody operacyjne	285 738	158 260
	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Koszty ubezpieczeń	165 954	43 978
Członkostwa i konferencje	11 934	61 152
Podróże służbowe	192 961	105 270
Inne koszty operacyjne	278 300	128 854
Pozostałe koszty operacyjne	649 148	339 254

4.5. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Dywidendy i udziały w zyskach	0	0
Odsetki	100 349	101 242
Inne, w tym różnice kursowe	100 336	293 254
Przychody finansowe	200 685	394 495
Odsetki od obligacji	508 235	460 135
Pozostałe odsetki	162 349	42 868
Inne	214 752	148 014
Koszty finansowe	885 336	651 016

4.6. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	31.03.2026	31.03.2025
Wycena pozycji walutowych	1 734 347	2 390 599
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	3 764 828	2 923 677
Odsetki naliczone od obligacji	549 728	612 916
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	1 476 811	1 244 329
Rezerwy i przychody przyszłych okresów	2 130 671	178 840
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	4 612 992	3 751 440
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	5 904 130	3 803 566
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	20 173 506	14 905 366
Pozostałe rezerwy	0	12 300
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	110 248
Odsetki naliczone od obligacji	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	0	660 383
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	782 931
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 832 966	2 902 483

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

Grupa Kapitałowa rozpoznaje aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych jedynie w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Ocena ta dokonywana jest odrębnie dla poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy, z uwzględnieniem prognozowanych wyników podatkowych, planów biznesowych oraz okresu, w którym straty podatkowe mogą zostać rozliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi. Straty podatkowe, od których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1 476 811 zł, zostaną rozliczone z dochodami podatkowymi w kolejnych dwóch latach obrotowych.

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

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

	31.03.2026	31.03.2025
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	5 478 142	4 012 999
Wycena pozycji walutowych 19%	2 494 152	3 337 580
Wycena inwestycji	866 171	0
Pozostałe	107 473	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	5 282 967	3 629 358
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	14 228 904	10 979 937
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 703 492	2 086 188

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	31.03.2026	31.03.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 832 966	2 902 483
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-2 703 492	-2 086 188
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 129 474	816 295

Bieżący podatek dochodowy

	31.03.2026	31.03.2025
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	0	-184 000
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	2 765 991	239 368
Podatek 19%	502 490	34 313
Podatek 9%	0	0
Łącznie podatek bieżący	502 490	34 313



5. Pozostałe noty objaśniające

5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W pierwszym kwartale 2026 r. Spółka nie przeprowadziła emisji akcji.

W pierwszym kwartale 2026 r. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

5.2. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
31.03.2026				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	1 780 477	0	0	365 762
REINO IO Co Invest LLP	0	0	494	0
Razem	1 780 477	0	494	365 762
31.03.2025				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	791 430	0	0	147 686
REINO IO Co Invest LLP	0	0	500	0
Razem	791 430	0	500	147 686

Transakcje z jednostkami powiązаныmi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2026 - 31.03.2026	0	122 000	56 580	0
1.01.2025 - 31.03.2025	0	54 000	24 600	49 719

5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

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

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Wynagrodzenie Zarządu w jednostce dominującej	30 000	30 000
Wynagrodzenie Zarządów w jednostkach zależnych	754 500	393 000
Wynagrodzenie Rad Nadzorczych	64 500	51 000
Razem	849 000	474 000

5.4. 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.



Ponadto w dniu 4 grudnia 2025 r. ustanowiono zabezpieczenie w formie zastawu rejestrowego na wszystkich 50 udziałach spółki zależnej REINO Co-Invest Sp. z o.o.; o wartości nominalnej 1 620 000 złw podwyższonym aportowo kapitale zakładowym

Dodatkowym zabezpieczeniem jest ustanowienie hipoteki umownej łącznej przez PZN Sp. z o.o. na nieruchomości inwestycyjnej.

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

- zastaw rejestrowy ustanowiony na pomocniczym rachunku bankowym Spółki;
- zobowiązania wekslowe zabezpieczające kredyty, gwarancje oraz umowy faktoringowe na ogólną kwotę 15,478 mln zł;
- gwarancje wystawione na rzecz klientów Spółki, mające na celu zabezpieczenie:
 - należytego wykonania kontraktów i umowy na kwotę 668 551 zł;
 - usunięcia ewentualnych wad i usterek na kwotę 332 364 zł.

5.5. Sprawy sądowe

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 (współpозwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

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

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

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

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

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

Pozew Apleona FMS Sp. z o.o.

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

Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są przepisy ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – powód zarzuca pozwanym ujawnianie i wykorzystanie informacji stanowiących jego tajemnicę przedsiębiorstwa oraz nakłanianie pracowników, współpracowników oraz kontrahentów do rozwiązania zawartych przez niego umów. W związku z powyższym powód domaga się nakazania przez sąd zaniechania domniemanych działań, a ponadto



zakazania zawierania przez pozwane spółki umów z pracownikami i współpracownikami w zakresie usług, w tym usług utrzymania technicznego oraz utrzymania czystości budynków, a z kontrahentami – w zakresie technicznego zarządzania budynkami (ang. facility management) w odniesieniu do budynków biurowych, przez okres 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umów łączących te kategorie podmiotów z powodem.

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

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

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

5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe:
 - ryzyko stopy procentowej,
 - ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kapitałowe,
- ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego,
- ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa w celu finansowania działalności operacyjnej, realizacji inwestycji oraz zarządzania płynnością, należą kredyt w rachunku bieżącym służący finansowaniu bieżących potrzeb operacyjnych Spółki PZN, wyemitowane obligacje będące źródłem finansowania inwestycji, faktoring, który służy krótkoterminowej poprawie płynności, pożyczki wewnątrzgrupowe wykorzystywane przez podmioty powiązane jako źródło środków na bieżącą działalność oraz cele inwestycyjne oraz środki pieniężne – najbardziej płynny instrument służący do finansowania bieżącej działalności i zapewniania krótkoterminowej płynności. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy Kapitałowej. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania handlowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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



Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zawieranych umów pożyczek. Grupa ogranicza ryzyko poprzez stosowanie stałej stopy procentowej w przypadku udzielonych. Obligacje wyemitowane na kwotę 3 540 000 EUR są obligacjami oprocentowanymi również wg stałej stopy.

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

Ryzyko walutowe

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

Przychody ze sprzedaży w walucie (EUR) wyniosły w okresie sprawozdawczym ok. 789 tys. EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

Ryzyko kredytowe

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

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

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy. W odniesieniu do środków pieniężnych Grupa lokuje środki wyłącznie w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności kredytowej.

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

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

Grupa dokonuje również okresowych przeglądów należności handlowych w celu identyfikacji należności o podwyższonym ryzyku nieściągalności. W przypadku należności, dla których istnieją przesłanki wskazujące na brak możliwości ich odzyskania, Grupa tworzy indywidualne odpisy aktualizujące, co do zasady w wysokości 100% wartości należności. Na 31 marca 2026 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 236 881 zł.

Na dzień 31 marca 2026 r. należności handlowe Grupy wykazują umiarkowaną koncentrację – należności handlowe od jednego klienta przekroczyły próg koncentracji 10% ogółu należności. Ekspozycja na ryzyko kredytowe związana z tą koncentracją jest ograniczona ze względu na wysoką wiarygodność tego kontrahenta. Grupa współpracuje z nim od dłuższego czasu, a analiza historyczna wskazuje na regulowanie zobowiązań przed terminem wymagalności.



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

Analizę oczekiwanych strat kredytowych na udzielonych pożyczkach w szczegółach opisano w notcie 3.7.

Ryzyko utraty płynności

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

- (i) koszty obsługi wyemitowanych obligacji

W grudniu 2021 r. Spółka dominująca przeprowadziła emisję obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 3 540 000,00 EUR. Środki pozyskane w ten sposób zostały przeznaczone na dalszy rozwój biznesu Spółki i Grupy. Dzień wykupu przypada na 23 grudnia 2027 r.,

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

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

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

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

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

Jednostka dominująca koncentruje się na aktywnym zarządzaniu płynnością finansową w celu utrzymania stabilności operacyjnej i bezpieczeństwa finansowego. Zarząd systematycznie monitoruje sytuację finansową oraz ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, jak również poziom dostępnych środków pieniężnych, niewykorzystane linie kredytowe oraz możliwość poprawy płynności i szybszego dostępu do gotówki w ramach usług faktoringu.

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



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

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

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

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

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

Ryzyko kapitałowe

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

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

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

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

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

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

W celu ograniczenia ryzyka obsługi istniejącego finansowania dłużnego, Emitent korzysta z finansowania dłużnego w sposób zapewniający odpowiednią równowagę pomiędzy kapitałem własnym a kapitałem obcym, w szczególności poprzez każdorazowe korzystanie z finansowania zewnętrznego wyłącznie w zakresie i na warunkach, które z punktu widzenia planów finansowych, tworzonych z dochowaniem należytej staranności i



zgodnie z jak najlepszą wiedzą, zapewniają odpowiedni margines bezpieczeństwa, z punktu widzenia czynników ryzyka związanych zarówno ze źródłami spłaty, jak i kosztem obsługi zadłużenia. Dodatkowo Spółka dąży do uzyskania finansowania dłużnego, które zapewni Emitentowi i poszczególnym podmiotom wchodzącym w skład holdingu odpowiednią elastyczność w zakresie refinansowania i przedterminowej spłaty, w szczególności w przypadku zmiany okoliczności dotyczących poszczególnych inwestycji i instytucji finansowych. Niemniej Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

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

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

Ryzyko wyceny aktywów Emitenta według wartości godziwej

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

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

Zarówno Emitent, jak i osoby zarządzające REINO Partners i PZN, wykorzystując całą posiadaną wiedzę i wieloletnie doświadczenia, dokładają należytej staranności, by istotne cele biznesowe mające kluczowe znaczenie dla pozytywnej weryfikacji wyceny w przyszłości zostały osiągnięte w całości lub znaczącej części. Niemniej Spółka nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko, które należy ocenić jako znaczące. Tak określone ryzyko wynika w szczególności ze ścisłego związku projektów biznesowych realizowanych w ramach REINO Partners (prowadzących do dalszych skokowych wzrostów wartości zarządzanych aktywów i finansowych efektów skali uzasadniających przyjęte wyceny



udziałów) ze znaczącym uzależnieniem polskiego rynku nieruchomości komercyjnych od aktywności inwestorów zagranicznych, która jest i może być ograniczona przez negatywne postrzeganie polskiego rynku z punktu widzenia czynników geopolitycznych. W związku z powyższym, wpływ kompetencji i działań Grupy na ograniczenie lub wyeliminowanie tego ryzyka jest niewielki.

5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

Konflikt zbrojny w Ukrainie

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

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

Wybuch wojny w Ukrainie skutkowało jednak wzrostem inflacji i stóp procentowych na świecie, w tym w strefie euro, które jest podstawową walutą rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Powyższe czynniki wpłynęły na zamrożenie rynku nieruchomości, przejawiające się w braku lub istotnym spadku liczby transakcji na rynku. Od 2024 roku odnotowano spadek stopy procentowej dla strefy euro z 4,5% do 2,04%. Obniżanie stopy procentowej odbywało się stopniowo i powoli wpływa na odmrażanie się rynku oraz docelowo powinno wpłynąć na wzrost liczby transakcji, jednakże skutki tego będą dostrzegane w dłuższym okresie, z uwagi na poniżej opisane okoliczności geopolityczne.

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

Zarząd Spółki ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania, w szczególności w Polsce. W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą 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 wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne od wartości transakcji.

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

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

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



Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8. Zdarzenia po dacie bilansu

Uzgodnienie warunków współpracy z Arcona Capital ws. budowy paneuropejskiej platformy inwestycyjnej

Już po dacie bilansowej doszło do uzgodnienia warunków współpracy z Arcona Capital, której głównym celem jest budowa paneuropejskiej platformy inwestycyjnej. Dla Grupy REINO jest to priorytetowe przedsięwzięcie w ramach rozwoju segmentu zarządzania aktywami (ang. asset management). Pierwszy wspólny projekt będzie związany z aktywami logistycznymi na rynku polskim, niemieckim i holenderskim. Intencją stron jest systematyczne zacieśnianie współpracy, w tym dokonywanie wspólnych akwizycji spółek zarządzających aktywami na wybranych rynkach europejskich.

W dalszej części raportu szerzej opisano założenia tej współpracy.

Po dacie bilansu nie miały miejsca inne zdarzenia o istotnym znaczeniu dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.



IV. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe wraz z komentarzem Zarządu

Pierwszy kwartał 2026 roku były dla Grupy Kapitałowej trzecim kolejnym kwartałem pełnej konsolidacji spółki PZN Sp. z o.o. (przejętej w maju 2025), a także intensywnej pracy nad efektami synergii w całym biznesie facility management, który znacząco zwiększył możliwości pozyskiwania kontraktów zewnętrznych (na obsługę techniczną budynków spoza portfeli, dla którym spółki z Grupy Kapitałowej pełnią rolę asset managera). W efekcie, jeszcze przed formalnym połączeniem spółek z linii facility management, udział zewnętrznych kontraktów w portfelu zleceń YATRE wzrósł do ok. 60%.

W ramach usług asset management, Grupa Kapitałowa koncentrowała się na przygotowaniach do finalizacji znaczących projektów, których celem jest kolejny skokowy wzrost wartości zarządzanych aktywów. Priorytetem w tym zakresie jest stworzenie z partnerami zagranicznymi paneuropejskiej platformy inwestycyjnej. Intencją jest operacyjne i inwestycyjne wyjście poza rynek polski. W ramach dotychczas zarządzanych portfeli, wpływ na przychody i rentowność tej linii biznesowej miała realizacja dużego projektu deweloperskiego w platformie logistycznej, REINO IO Allegro BTS.

Docelowo, przychody z development management z projektów realizowanych poza platformą Polish Logistics, pojawiają się nowo wydzielonej spółce i linii biznesowej – REINO Development. Intencją jest podpisanie pierwszych kontraktów w II połowie br.

Powyższe wpływa także na dalszą zmianę struktury przychodów wg segmentów operacyjnych, w której przychody z usług facility management stanowią już 75% przychodów skonsolidowanych. Struktura to może przyszłości ulegać dalszym zmianom, zarówno na korzyść usług asset management (po sfinalizowaniu dużych projektów w tym obszarze i/lub jednorazowo po uzyskaniu wynagrodzenia za sukces), jak i usług facility management (wraz z pozyskiwaniem kolejnych kontraktów i/lub wraz z przejmowaniem kolejnych spółek z tego rynku). Intencją jest, by najpóźniej w roku kolejnym, przychody z usług development management stanowiły przynajmniej 10-15% przychodów skonsolidowanych Grupy. W średnim i długim okresie, wszystkie linie biznesowe powinny zapewniać stabilne i rosnące przychody, a struktura będzie zależeć okresowo od koniunktury rynkowej.

Wyniki Grupy za I kwartał 2026 roku potwierdzają trwałe i znaczący wzrost skali biznesu, a także jego rentowności:

- przychody ze sprzedaży wyniosły 29 856 tys. PLN i były 3,7 razy (o 274%) wyższe niż w I kwartale 2025 r., gdy wyniosły 7 976 tys. PLN,
- zysk operacyjny wyniósł 2 610 tys. PLN i był 12,4 razy (o 1144%) wyższy niż w I kwartale 2025 r., gdy wyniósł 217 tys. PLN,
- zysk operacyjny powiększony o amortyzację (EBITDA) wyniósł 3 434 tys. PLN i był 6,4 razy (o 537%) wyższy niż w I kwartale 2025 r., gdy wyniósł 539 tys. PLN,
- zysk netto w ubiegłym kwartale wyniósł 1 674 tys. PLN i był o 43,3 razy (o 4225%) wyższy niż w I kwartale 2025 r., gdy wyniósł 39 tys. PLN.

Powyższe oznacza, że w porównaniu z I kwartałem 2025 r. i dla danych skonsolidowanych:

- rentowność na poziomie operacyjnym wzrosła z 2,72% do 9,04%,
- rentowność na poziomie EBITDA wzrosła z 6,76% do 11,50%,
- rentowność na poziomie zysku netto wzrosła z 0,49% do 5,61%.

Skokowy wzrost przychodów oraz znacząca poprawa rentowności wynikają z następujących powodów:

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

- skokowego wzrostu przychodów i efektu skali, wynikających z rozwoju linii biznesowej na rynku facility management, związanych z przejęciem PZN Sp. z o.o. oraz efektem synergii w YATRE Sp. z o.o. (w której już ponad połowa kontraktów ma charakter zewnętrzny, tzn. nie dotyczy budynków z portfeli aktywów zarządzanych przez spółki z Grupy REINO),
- znaczącego ograniczenia kosztów obsługi prawnej, wynikającego z ugodowego zakończenia sporów z Grupą RF CorVal,
- rozpoczęcia świadczenia usług w zakresie zarządzania projektami deweloperskimi (development management), z pierwszym kontraktem realizowanym w ramach platformy logistycznej (REINO IO Allegro BTS).

W powyższym kontekście należy dodatkowo zwrócić uwagę na następujące informacje:

- w okresie 12 miesięcy (od 1 kwietnia 2025 r. do 31 marca 2026 r.) skonsolidowane przychody ze sprzedaży wyniosły 96 889 tys. PLN, co stanowi 2,8-krotny wzrost (w porównaniu z okresem od 1 kwietnia 2024 r. do 31 marca 2025 r.),
- w okresie 9 miesięcy (od 1 lipca 2025 r. do 31 marca 2026 r.), a zatem pierwszych trzech kwartałów z pełną konsolidacją wyników spółki PZN Sp. z o.o. (przejętej w maju 2025 r.) oraz całkowicie bez kosztów sporów z Grupą RF CorVal (ugoda zawarta w maju 2025 r.), łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 83 469 tys. PLN (3-krotny wzrost w porównaniu z okresem od 1 lipca 2024 r. do 31 marca 2025 r.) z rentownością EBITDA na poziomie 10,2%).

Znacząca poprawa rentowności na poziomie netto wynika wprost ze wzrostu skali biznesu oraz stosunku zysku operacyjnego do odsetek od obligacji. Przy znaczącym wzroście skali przychodów, samo utrzymanie pozytywnej rentowności operacyjnej sprawia, że pojawia się znacząca nadwyżka nad kosztami obsługi obligacji, przekładająca się na kwotę zysku brutto (i netto). Dodatkowo, koszty obsługi obligacji powinny maleć począwszy od II półrocza, po czerwcowej częściowej spłacie obligacji.

Struktura przychodów ze sprzedaży

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2026 - 31.03.2026						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	3 423 937	22 492 238	3 861 533	78 000	29 855 707
Udział w ogóle przychodów		11%	75%	13%	0%	
1.01.2025 - 31.03.2025						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	2 391 642	5 485 842	0	98 614	7 976 098
Udział w ogóle przychodów		30%	69%	0%	1%	
Zmiana r/r		43%	310%	100%	-21%	274%

Wyniki za I kwartały 2026 roku potwierdzają utrzymujący się trend rozwoju skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością przychodów z usług świadczonych przez Grupę, w wynikający głównie z rozbudowy biznesu FM i przejęcia spółki PZN. W analizowanym okresie przychody Grupy wzrosły o 247%. Wyniki za analizowany okres uwzględniają już w pełni efekt synergii uzyskany po włączeniu spółki PZN do Grupy

W związku z rozbudową biznesu FM i przejęciem PZN, mocno zauważalna jest również dalsza zmiana struktury przychodów, w której udział przychodów z działalności asset management spadł do poziomu 11%. W tym segmencie odnotowano natomiast wzrost przychodów rok do roku, wynikający świadczenia usług w zakresie zarządzania projektami deweloperskimi (development management), z pierwszym kontraktem realizowanym w ramach platformy logistycznej (REINO IO Allegro BTS).

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe



za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

Wyodrębniono ponadto nowy segment działalności, obejmujący usługi dla bankowości hipotecznej, który odpowiada za 13% skonsolidowanych przychodów i jest w całości obsługiwany przez spółkę PZN.

Struktura kosztów

	1.01.2026 - 31.03.2026 dane skonsolidowane	1.01.2026 - 31.03.2026 dane jednostkowe	1.01.2025 - 31.03.2025 dane skonsolidowane	1.01.2025 - 31.03.2025 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	27 441 726	1 701 701	7 917 381	1 771 425
Amortyzacja	734 488	256 422	321 960	267 616
Zużycie materiałów i energii	2 067 534	16 064	327 699	14 894
Usługi obce	16 572 842	790 668	4 466 382	1 322 465
Podatki i opłaty	90 545	409	26 309	139
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	7 327 169	527 679	2 435 777	364 355
Pozostałe koszty	649 148	110 459	339 254	69 572

Wysoki wzrost skonsolidowanych kosztów działalności operacyjnej r/r jest przede wszystkim związany z włączeniem do Grupy Kapitałowej spółki PZN, co sprawia, że w I kwartale 2026 koszty są nieporównywalnie wyższe niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego. Szczególnie jest to widoczne w pozycjach: zużycie materiałów i energii, ale również w kosztach usług obcych a także wynagrodzeniach i innych świadczeń pracowniczych.

Wskaźniki Grupy i Spółki

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu od 1 stycznia 2026 do 31 marca 2026 r. oraz analogicznego okresu za 2025 r. i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 31 marca 2026 r.

Wskaźniki płynności dla Grupy	31.03.2026	31.03.2025
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,89	1,44
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,84	1,30
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,15	0,54
Wskaźniki płynności dla Spółki	31.03.2026	31.03.2025
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,24	1,52
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,21	1,42
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,05	0,17

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

Wskaźniki rentowności Grupy	31.03.2026	31.03.2025
Rentowność operacyjna	9,04%	2,72%
Rentowność na poziomie EBITDA	11,50%	6,76%
Rentowność na poziomie zysku netto	5,61%	0,49%
Wskaźniki rentowności Spółki	31.03.2026	31.03.2025
Rentowność operacyjna	20,03%	5,50%
Rentowność na poziomie EBITDA	32,15%	18,14%
Rentowność na poziomie zysku netto	18,11%	-11,32%

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I kwartał 2026 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.



Zasady wyliczania wskaźników:

Rentowność operacyjna = Zysk z działalności operacyjnej / Przychody ze sprzedaży

Rentowność na poziomie EBITDA= (Zysk z działalności operacyjnej+Amortyzacja) / Przychody ze sprzedaży

Rentowność na poziomie zysku netto = Zysk netto / Przychody ze sprzedaży

Realizacja prognoz wyników finansowych

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2026 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 31 marca 2026 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe (udziały oraz udzielone pożyczki) w jednostki stowarzyszone oraz współkontrolowane w kwocie 24 701 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, tj, 12,75%. Maksymalny termin wykupu obligacji serii A ustalono na 23 grudnia 2027 r.

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 Development Sp. z o.o.	50	100%
MH Managment Sarl	6 000	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
YATRE Sp. z o.o.	4 000	100%
PZN Sp. z o.o.	5112	100%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca Sarl	1	0,000018%
Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.		
Polacca Sarl	235 629	4,22%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%



Pożyczki udzielone i otrzymane

Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.03.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners	PLN	1 000 000	6%	12.03.2021	30.12.2027
REINO Partners	PLN	400 000	8%	30.01.2025	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	4 525 794	4%	31.01.2022	23.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.07.2024	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	09.01.2025	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	50 000	8%	30.06.2025	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	30 000	8%	03.12.2025	31.12.2027

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.03.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Capital SA	EUR	150 000	4%	22.12.2025	31.12.2027
REINO Capital SA	EUR	50 000	4%	05.02.2026	31.12.2027
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	5 000	6%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	320 000	6%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	361 000	6%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	150 000	6%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	416 319	6%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	355 000	6%	29.01.2021	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	337 681	8%	02.01.2025	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	470 000	8%	30.01.2025	30.12.2030

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.03.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Polacca Sarl	EUR	1 685 195, 20 EUR	3,15%	13.05.2022	23.12.2051

Pożyczki udzielone przez YATRE Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 31.03.2025	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Partners	PLN	300 000	8%	26.01.2026	spłacona 14.04.2026

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.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 31 marca 2026 r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Radosław Świątkowski	17 421 932	13 937 545,6

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 31.03.2025 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 31.03.2026 r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Kamil Majewski	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 31 marca 2026 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.

V. Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w I kwartale 2026 r.

W I kwartale 2026 roku Spółki Grupy prowadziły 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 poszukiwała 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.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ponadto, na podstawie § 36, § 37 oraz § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, w związku z § 3a ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy postanawia wprowadzić z dniem 30 marca 2026 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym akcje spółki REINO CAPITAL S.A. W tej samej dacie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji wprowadzanych akcji z notowanymi akcjami Spółki, oznaczonymi kodem „PLWDM0000029”.

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

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

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

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

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



Inne informacje istotne dla oceny działalności emitenta

Grupa Kapitałowa REINO konsekwentnie i z determinacją kontynuuje realizację długofalowej strategii biznesowej.

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

Finalizacja transakcji pozwoliła na znaczący wzrost skali działalności w segmencie obsługi technicznej. Jest to bardzo widoczne z rachunku wyników Grupy: przychody z tytułu usług facility management odpowiadają za 75% przychodów Grupy. Jednocześnie wzrost przychodów na poziomie skonsolidowanym r/r wyniósł 274%.

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

Przejęcie PZN Sp. z o.o. stworzyło również warunki do maksymalizacji przychodów z zarządzanych portfeli aktywów (na spodziewanym poziomie nie niższym niż 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% wartości kapitału zainwestowanego w zarządzane aktywa). W konsekwencji możliwe będzie pełniejsze wykorzystanie efektów skali, które w przypadku usług świadczonych przez Grupę REINO mają istotne znaczenie i mogą być osiągnięte już przy kolejnych kontraktach w obszarze zarządzania.

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

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

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

Partnerstwo strategiczne z Arcona Capital

Już po dacie bilansowej doszło do kluczowego dla rozwoju Grupy REINO uzgodnienia warunków współpracy z Arcona Capital. Nadrzędnym celem tego partnerstwa jest budowa zintegrowanej, paneuropejskiej platformy inwestycyjnej. Dla Grupy REINO przedsięwzięcie to ma charakter priorytetowy i wpisuje się w długoterminową strategię rozwoju segmentu zarządzania aktywami (*asset management*) poprzez sukcesywne wychodzenie poza rynek krajowy.



Pierwszy wspólny projekt będzie związany z aktywami logistycznymi na rynku polskim, niemieckim i holenderskim. Intencją stron jest systematyczne zacieśnianie współpracy, w tym dokonywanie wspólnych akwizycji spółek zarządzających aktywami na wybranych rynkach europejskich.

Mającą siedzibę w Monachium Arcona Capital to niezależny, wyspecjalizowany zarządzający funduszami nieruchomości, działający w Europie Północnej i Środkowej. Założony w 2007 roku podmiot zarządza obecnie 10 funduszami, obejmującymi łącznie aktywa o wartości około 400 milionów euro w 5 krajach.

W swoich trzech głównych europejskich biurach Arcona dysponuje zespołem, oferującym pełen zakres usług, posiadającym kompetencje w obszarach strukturyzacji, finansowania, zarządzania portfelem i aktywami oraz nadzoru regulacyjnego. Spółka posiada licencję AIFMD na zarządzanie detalicznymi funduszami inwestycyjnymi w Unii Europejskiej.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, REINO Partners obejmie wiodącą rolę operacyjną na rynku polskim, a Arcona na rynku holenderskim. Odpowiednio do rynku będzie to oznaczało również większość przychodów z zarządzania lokalnym portfelem aktywów. Na rynku niemieckim partnerzy utworzą wspólną spółkę zarządzającą w oparciu o dotychczasowe zasoby Arcony i z równym udziałem w kapitale i przychodach.

W zakresie struktury prawnej Grupa REINO prowadzi zaawansowane prace nad uruchomieniem dedykowanego funduszu RAIF (*Reserved Alternative Investment Fund*) z siedzibą w Luksemburgu. Zgodnie z przyjętymi założeniami, fundusz ten ma pełnić funkcję głównego wehikułu inwestycyjnego lub ko-inwestycyjnego dla budowanej platformy i będzie dedykowany w szczególności polskim inwestorom. Docelowo nadzór i zarządzanie nad tym wehikułem powierzone zostaną podmiotowi utworzonemu wspólnie przez REINO i Arcona Capital.

Intencją stron jest systematyczne zacieśnianie współpracy, włączając w to potencjalne, wspólne akwizycje innych spółek zarządzających aktywami na kluczowych rynkach europejskich. Długofalowa wizja zakłada sformowanie liczącego się w skali kontynentalnej podmiotu typu *fund i asset manager*. Partnerzy planują także sukcesywną ekspansję operacyjną na kolejne rynki europejskie, których potencjał pozwoli na efektywne pozyskiwanie kapitału do wspólnie zarządzanych portfeli nieruchomości. Dodatkowo, w celu maksymalizacji synergii, strony deklarują otwartość na współpracę z partnerami lokalnymi na poszczególnych rynkach.

Nadrzędnym celem biznesowym obu podmiotów pozostaje zabezpieczenie warunków do dalszego, skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów (AUM). Operacyjne uruchomienie platformy i sfinalizowanie procedur przewidziano na koniec września bieżącego roku.

VI. 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.

VII. 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. Ostateczny termin spłaty obligacji przypada na 23 grudnia 2027 roku

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



Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 roku.

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

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

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

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

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

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

Kredyt w rachunku bieżącym

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

Zabezpieczeniem kredytu są:

- gwarancja de minimis w BGK do kwoty 60% wartości kredytu;
- weksel własny o sumie 4 800 000 zł, z gwarantem YATRE.

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

Umowa wygasa 14 grudnia 2026 r.

Faktoring

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

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

BNP Paribas – umowa zawarta na czas nieokreślony z limitem 1 000 000 zł oraz oprocentowaniem będącym sumą wskaźnika WIBOR 3M oraz marży banku w wysokości 1,1 p.p.; zabezpieczeniem jest weksel o sumie 1 200 000 zł.



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

VIII. 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 akwizycje spółek uzupełniających dotychczasowe kompetencje i doświadczenia, nie tylko w obszarze nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

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

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

Partners Group to jedna z największych na świecie firm inwestycyjnych, zarządzająca aktywami o wartości niemalże 100 mld USD. Możliwość dalszej współpracy z Partners Group wykraczają znacząco ponad sfinalizowaną 13 stycznia 2021r. transakcję nabycia aktywów biurowych Grupy Buma o wartości ponad 200 mln EUR. Tego typu instytucje budują portfele aktywów o znacząco większej skali, która w przypadku polskiego rynku nieruchomości powinna sięgnąć nie mniej niż 500 mln EUR. Grupa Kapitałowa ze swoimi kompetencjami i doświadczeniami nadaje się doskonale do roli lokalnego partnera, przygotowującego transakcje i zarządzającego nabytymi aktywami. Z punktu widzenia rozwoju dalszej współpracy kluczowe znaczenie będzie miała trwała możliwość koinwestowania w portfele nabywane przez Partners Group na oczekiwanym poziomie 5% kapitału własnego, co wymaga systematycznego zwiększania zaplecza kapitałowego Spółki dominującej, zarówno w ramach kapitału własnego, jak i dłużnego. Poza powyższym Grupa Kapitałowa posiada wszelkie cechy by stać się długoletnim partnerem biznesowym w projektach inwestycyjnych Partners Group na polskim rynku nieruchomości, w zakresie obejmującym także projekty deweloperskie i nie tylko aktywa biurowe. Potencjał współpracy z Partners Group wpisuje się doskonale w plany dalszego skokowego wzrostu wartości zarządzanych aktywów. Jest to również współpraca, która umożliwia osiągnięcie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

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

Rynek aktywów logistycznych wydaje się być największym wygranym pandemii COVID-19. W powszechnej opinii inwestorów logistyka stanowi działalność biznesową, która wyłącznie zyskała w ówczesnych okolicznościach, a pewne zmiany, które pojawiły się w czasie pandemii będą miały charakter trwały. Poza tym problemy (centra handlowe) lub wątpliwości (nieruchomości biurowe) związane z pozostałymi typami nieruchomości komercyjnych



sprawiają, że znaczna część inwestorów przekierowuje swoje zainteresowanie lub budżety inwestycyjne na rynek magazynów.

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

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

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

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

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

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

- **Współpraca z Grupą RF CorVal**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- **Tworzenie struktur inwestycyjnych dla polskich inwestorów we współpracy z Arcona Capital**

W odpowiedzi na sytuację rynkową oraz oczekiwania inwestorów, Grupa REINO intensywnie rozwija działalność międzynarodową. W maju br. spółka uzgodniła warunki współpracy z Arcona Capital. Głównym celem partnerstwa jest budowa paneuropejskiej platformy inwestycyjnej, co dla Grupy REINO stanowi priorytet w rozwoju segmentu zarządzania aktywami (asset management).

Pierwszy wspólny projekt obejmie aktywa logistyczne na rynkach: polskim, niemieckim i holenderskim. Intencją stron jest systematyczne zacieśnianie relacji, w tym wspólne akwizycje spółek zarządzających aktywami na wybranych rynkach europejskich. Docelowo partnerzy chcą stworzyć liczącego się w Europie gracza w obszarze fund i asset managementu, zdolnego do efektywnego pozyskiwania kapitału i zarządzania portfelami nieruchomości. Partnerzy są również otwarci na współpracę z podmiotami lokalnymi.

W zakresie struktury prawnej Grupa REINO przygotowuje uruchomienie luksemburskiego funduszu RAIF (w oparciu o spółkę nabytą od Grupy RF). Ma on pełnić rolę głównego wehikulu inwestycyjnego lub ko-inwestycyjnego platformy, przeznaczonego dla polskich inwestorów. Docelowo funduszem zarządzać będzie podmiot utworzony wspólnie z Arcona Capital.

Uruchomienie platformy zaplanowano na koniec września bieżącego roku. Dla obu firm kluczowym celem pozostaje skokowy wzrost wartości zarządzanych aktywów.



IX. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	2 116 862	2 115 838
Pozostałe przychody operacyjne	8 936	39 469
Amortyzacja	256 422	267 616
Zużycie materiałów i energii	16 064	14 894
Usługi obce	790 668	1 322 465
Podatki i opłaty	409	139
Wynagrodzenia	439 967	305 967
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	87 712	58 388
Pozostałe koszty operacyjne	110 459	69 572
Zysk z działalności operacyjnej	424 097	116 266
Przychody finansowe	426 482	275 498
Koszty finansowe	547 456	630 876
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	303 123	-239 112
Podatek dochodowy	-80 298	459
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	383 421	-239 571
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	383 421	-239 571
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	383 421	-239 571
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,00	0,00
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	0,00	0,00

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto	383 421	-239 571
Inne całkowite dochody netto, w tym:	0	0
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	0	0
Suma dochodów całkowitych za okres	383 421	-239 571
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	383 421	-239 571



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Aktywa trwałe	137 218 468	136 937 347	125 666 027
Rzeczowe aktywa trwałe	58 186	63 307	78 668
Prawo do użytkowania aktywów	2 446 656	2 702 373	3 371 263
Należności długoterminowe	385 199	380 635	377 519
Inwestycje długoterminowe w jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia	134 283 825	133 736 139	121 650 925
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	0	0	25 903
Inne aktywa trwałe	44 601	54 893	161 749
Aktywa obrotowe	2 108 409	1 348 460	5 053 076
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 319 443	917 903	2 424 104
Inwestycje krótkoterminowe	53 014	52 027	1 727 945
Środki pieniężne	441 899	91 738	556 698
Inne aktywa obrotowe	294 053	286 791	344 329
Aktywa Razem	139 326 876	138 285 807	130 719 103
Kapitał własny	117 857 590	117 474 169	109 293 314
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	117 857 590	117 474 169	109 293 314
Kapitał podstawowy	69 954 316	69 954 316	65 560 000
Kapitały zapasowy (agio)	80 455 687	80 455 687	76 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe	-2 681 725	-2 681 725	-2 581 725
Zyski zatrzymane	-29 870 688	-30 254 109	-29 746 333
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 469 287	20 811 638	21 425 790
Rezerwy na zobowiązania	562 786	643 084	302 448
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	562 786	643 084	302 448
Zobowiązania długoterminowe	12 259 789	12 076 343	17 806 770
Długoterminowe zobowiązania finansowe	10 349 292	9 696 505	15 275 812
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	273 936	538 327	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 636 561	1 841 510	2 530 958
Zobowiązania krótkoterminowe	8 646 712	8 092 211	3 316 572
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	5 555 882	5 257 269	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 674 457	1 565 915	2 032 904
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	240 757	150 411	125 383
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 011 616	1 011 616	1 020 285
Rozliczenia międzyokresowe	164 000	107 000	138 000
Pasywa Razem	139 326 876	138 285 807	130 719 103



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2026	69 954 316	-2 681 725	80 455 687	-30 254 109	117 474 169	0	117 474 169
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	383 421	383 421	0	383 421
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	383 421	383 421	0	383 421
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	0	0	383 421	383 421	0	383 421
Stan na dzień 31.03.2026	69 954 316	-2 681 725	80 455 687	-29 870 688	117 857 590	0	117 857 590
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 506 762	109 532 884	0	109 532 884
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-747 347	-747 347	0	-747 347
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-747 347	-747 347	0	-747 347
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	-100 000	0	0	-100 000	0	-100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	4 394 316	-100 000	4 394 316	-747 347	7 941 285	0	7 941 285
Stan na dzień 31.12.2025	69 954 316	-2 681 725	80 455 687	-30 254 109	117 474 169	0	117 474 169
Stan na dzień 1.01.2025	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 506 762	109 532 884	0	109 532 884
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-239 571	-239 571	0	-239 571
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	-239 571	-239 571	0	-239 571
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	0	0	0	-239 571	-239 571	0	-239 571
Stan na dzień 31.03.2025	65 560 000	-2 581 725	76 061 371	-29 746 333	109 293 314	0	109 293 314



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2026 - 31.03.2026	1.01.2025 - 31.03.2025
Zysk (strata) netto	383 421	-239 571
Korekty razem	-87 519	1 262 390
Amortyzacja	256 422	267 616
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-91 346	183 616
Odsetki i udziały w zyskach	171 403	148 024
Zmiana stanu należności	-401 975	518 090
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-1 756	94 203
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	60 031	20 901
Zmiana stanu rezerw	-80 298	0
Inne korekty	0	29 940
Środki pieniężne z działalności	295 902	1 022 819
Podatek dochodowy	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	295 902	1 022 819
Wpływy	0	2 252
Splata pożyczek udzielonych	0	2 252
Wydatki	0	500 000
Udzielenie pożyczek	0	500 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	-497 748
Wpływy	527 742	0
Kredyty i pożyczki	411 205	0
Inne wpływy finansowe	116 537	0
Wydatki	473 783	309 178
Splaty kredytów i pożyczek	200 000	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	242 302	270 539
Odsetki	31 481	38 639
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	53 959	-309 178
Przepływy pieniężne netto razem	349 861	215 893
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	350 161	215 452
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	300	-441
Środki pieniężne na początek okresu	91 738	341 246
Środki pieniężne na koniec okresu	441 899	556 698

Warszawa, dnia 28 maja 2026 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu
dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym