



Raport śródroczny

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



Za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Spis treści

1.	Podstawowe informacje o REINO Capital SA.....	4
2.	Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej	4
3.	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	5
4.	Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A.....	6
5.	Wybrane dane finansowe	7
6.	Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu.....	8
7.	Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze	15
8.	Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy 17	
9.	Wskazanie i ocena czynników oraz nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za dany okres.....	19
10.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników	20
11.	Wydarzenia po dacie bilansowej	20
12.	Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej.....	22
13.	Informacja o liczbie posiadanych akcji przez osoby zarządzające lub nadzorujące	23
14.	Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy ...	24
15.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi	27
16.	Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach o istotnej wartości	27
17.	Postępowania sądowe w zakresie zobowiązań i należności Spółki dominującej i spółek grupy kapitałowej	29
18.	Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń	30

**Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA
za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.**



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1.01.2026-30.06.2026 zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez Emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie).

Na podstawie § 63 ust. 3 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności REINO Capital SA (Jednostki Dominującej) o którym mowa w §78 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia



1. Podstawowe informacje o REINO Capital SA

Firma : **REINO Capital Spółka Akcyjna**

Siedziba : 00-645 Warszawa ul. Waryńskiego 3A

Telefon : (022) 273 97 50

NIP : 8951853338

REGON : 020195815

Strona internetowa: www.reinocapital.pl

Czas trwania jednostki: nieograniczony

PKD : 64.20.Z

Spółka nie posiada oddziałów.

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

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

2. Skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej

Zarząd Spółki

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia raportu za pierwsze półrocze 2026 r. wchodził 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 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za rok 2026 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.

Komitetu Audytu działa w następującym składzie:

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



3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i usługami zarządzania 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 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, Spółka kontynuuje działalność po połączeniu YATRE Sp. z o.o. i PZN Sp. z o.o. dokonany z dniem 1 czerwca 2026 r.;
- **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.

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 strategia, rozwój biznesu (business development), prawo i compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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.

4. Skład Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A.

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 PZN Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
REINO Development Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
MH Management SARL	spółka zależna	100%

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.;
- połączenie spółek zależnych YATRE Sp. z o.o. oraz PZN Sp. z o.o. w dniu 1 czerwca 2026 r. poprzez przejęcie całego majątku spółki YATRE Sp. z o.o. (spółka przejmowana) przez PZN Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Nazwa spółki po połączeniu została zmieniona na YATRE PZN Sp. z o.o.

Wspólne przedsięwzięcia* objęte konsolidacją metodą praw własności:

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

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

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



5. Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2026 - 30.06.2026	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2026 - 30.06.2026	1.01.2025 - 30.06.2025
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	62 117	21 397	14 608	5 069
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 563	351	1 073	83
Zysk (strata) brutto	3 326	-368	782	-87
Podatek dochodowy	643	-31	151	-7
Zysk (strata) netto	2 684	-337	631	-80
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	2 684	-337	631	-80
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 995	1 572	1 372	373
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-348	-2 091	-82	-495
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 441	-239	-1 242	-57
Przepływy pieniężne netto razem	207	-758	49	-180
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0307	-0,0039	0,0072	-0,0009
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	42 992	44 647	10 007	10 563
Wartość firmy	8 818	8 818	2 052	2 086
Zobowiązania długoterminowe	13 604	14 287	3 166	3 380
Zobowiązania krótkoterminowe	25 600	26 410	5 959	6 248
Kapitał własny	26 891	25 613	6 259	6 060
Kapitał podstawowy	69 544	69 954	16 187	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)	0,31	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 - 30.06.2026	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2026 - 30.06.2026	1.01.2025 - 30.06.2025
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	3 994	4 195	939	994
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	503	282	118	67
Zysk (strata) brutto	300	-182	70	-43
Podatek dochodowy	24	90	6	21
Zysk (strata) netto	275	-272	65	-64
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	275	-272	65	-64
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	754	391	177	93
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-110	-1 212	-26	-287
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-204	778	-48	184
Przepływy pieniężne netto razem	440	-42	104	-10
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0031	-0,0031	0,0007	-0,0007
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	135 584	136 937	31 558	32 398
Zobowiązania długoterminowe	13 306	12 076	3 097	2 857
Zobowiązania krótkoterminowe	5 954	8 092	1 386	1 915
Kapitał własny	117 749	117 474	27 407	27 793
Kapitał podstawowy	69 954	69 954	16 282	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)	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 - 30.06.2026	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2025 - 30.06.2025
Kurs średni w okresie	4,2522	4,2372	4,2208
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kurs średni na dzień	4,2963	4,2267	4,2419



6. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe wraz z komentarzem Zarządu

Pierwsze półrocze 2026 roku potwierdza trwałą i skokową zmianę skali działalności Grupy Kapitałowej REINO oraz istotną poprawę rentowności we wszystkich kluczowych obszarach, które w skonsolidowanych danych finansowych widoczne są w kolejnych czterech kwartałach. Wyniki finansowe wypracowane w tym okresie dowodzą skuteczności konsekwentnie realizowanej, długofalowej strategii rozwoju.

Grupa, świadcząca zintegrowane usługi na rynku nieruchomości, rozwija się zarówno organicznie, jak i poprzez fuzje oraz przejęcia – stając się jednym z głównych centrów konsolidacji, w szczególności w sektorze facility management. Model biznesowy łączenia usług z zakresu asset management, facility management i development management pozwala osiągać efekty skali oraz synergii pomiędzy poszczególnymi liniami biznesowymi. Dzięki temu wyniki Grupy REINO zaczyna cechować wysoka powtarzalność oraz duży potencjał dalszego wzrostu, a także kolejnych efektów skali, szczególnie w obszarze asset management.

Pierwsze sześć miesięcy 2026 roku (w tym II kwartał, będący czwartym z kolei kwartałem pełnej konsolidacji przejętej w maju 2025 roku spółki PZN Sp. z o.o.) ujawnia znaczące efekty synergii, skali oraz dyscypliny kosztowej. Potwierdza to wysoki potencjał generowania stabilnych przychodów i zysków.

W I półroczu 2026 r. skonsolidowane przychody ze sprzedaży sięgnęły 62,1 mln zł, co oznacza aż 2,9-krotny wzrost (o 190% r/r) w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Zysk operacyjny (EBIT) wzrósł 13-krotnie – do 4,56 mln zł. W raportowanym okresie, zysk operacyjny powiększony o amortyzację (EBITDA) przekroczył 6 mln zł. W konsekwencji wynik netto uległ zdecydowanej poprawie: Grupa wypracowała 2,68 mln zł zysku netto wobec straty 337 tys. zł rok wcześniej. Należy zaznaczyć, że był to okres wolny od kosztów sporów prawnych z Grupą RF CorVal (dzięki ugodowemu zakończeniu spraw) oraz z pełną konsolidacją spółki PZN.

Segment obsługi technicznej nieruchomości (facility management) stał się w I półroczu 2026 r. głównym motorem wzrostu skali biznesu, odpowiadając za 75% skonsolidowanych przychodów Grupy. W czerwcu 2026 roku nastąpiło formalne połączenie spółek z tej linii biznesowej, w wyniku czego powstał jeden silny podmiot – YATRE PZN. Połączona spółka dostarcza kompleksowe usługi utrzymania technicznego, serwisu mobilnego oraz optymalizacji standardów środowiskowych i społecznych (ESG).

Efekty synergii oraz rozbudowa ogólnopolskiej infrastruktury pozwoliły na dynamiczne pozyskiwanie zleceń zewnętrznych (dla budynków spoza portfela nieruchomości zarządzanych przez podmioty z Grupy). Obecnie kontrakty zewnętrzne stanowią już około 60% portfela tej linii.

Grupa planuje sfinalizować najpóźniej w IV kwartale 2026 r. kolejną akwizycję spółki z rynku FM o przychodach na poziomie ok. 30 mln zł. Transakcja ta, wykorzystująca rozwiązania PropTech oraz cyfryzację, rozbuduje kompetencje, bazę klientów oraz zasięg geograficzny Grupy. Znaczący potencjał biznesowy związany jest także z możliwością realizowania nowych dużych kontraktów fit-out w budynkach przejmowanych do obsługi technicznej wraz złączeniem YATRE PZN z nowym podmiotem.

Inwestycje i zarządzanie aktywami (Asset Management) pozostają priorytetowym obszarem o największym potencjale rentowności operacyjnej (docelowo sięgającej 30–40% przy odpowiedniej skali).

Grupa koncentrowała się na przygotowaniach do finalizacji znaczących projektów ukierunkowanych na kolejny skokowy wzrost wartości zarządzanych aktywów (AUM). W ramach budowy paneuropejskiej platformy inwestycyjnej we współpracy z partnerami zagranicznymi (m.in. wspólne przedsięwzięcie z Arcona Capital) oraz planowanego przejęcia spółki z rynku AM (i jej połączenia z REINO Partners), Grupa dąży do co najmniej podwojenia wartości AUM. Planowana transakcja M&A pozwoli na bezpośredni wzrost AUM o ok. 25% oraz otworzy dostęp do nowych grup inwestorów.

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zwiększenie portfela AUM generuje dodatkowe, stabilne i stałe opłaty za zarządzanie (które w modelu biznesowym łączącym AM z FM kształtując się na oczekiwanym poziomie stanowiącym min. 1,5% wartości brutto aktywów lub ok. 4% kapitału zaangażowanego przez inwestorów).

Odpowiadając na potrzeby rynku oraz bazując na dotychczasowych doświadczeniach (m.in. przy funduszu REINO Deweloperski FIZ czy portfelu biurowym dla Partners Group), Grupa wydzieliła osobną spółkę i linię biznesową – REINO Development. Pierwszy duży projekt, na którym spółka buduje swoje doświadczenie i kompetencje na zarządzanie przedsięwzięciem deweloperskim w parku logistycznym w Piotrkowie Trybunalskim (rozbudowa o budynek magazynowy GLA >27,5 tys. m²) zakończył się sukcesem – obiekt REINO IO Piotrków Allegro BTS został oddany do użytkowania we wrześniu 2026 r. Wybudowany obiekt wchodzi płynnie w skład portfela zarządzanego przez REINO IO Logistics.

Grupa planuje podpisanie kolejnych kontraktów na usługi development management jeszcze w II połowie 2026 r. Celem na nadchodzące lata jest udział tej linii w skonsolidowanych przychodach Grupy na poziomie co najmniej 10–15%, z założeniem istotnego wpływu na wynik finansowy od 2027 roku.

W średnim i długim okresie wszystkie linie biznesowe powinny zapewniać stabilne i rosnące przychody, przy czym ich struktura będzie okresowo zależna od koniunktury rynkowej.

Wprowadzone zmiany operacyjne, stabilizacja wyników oraz uniezależnienie się od czynników jednorazowych sprawiają, że Grupa REINO weszła na ścieżkę powtarzalnego, rentownego wzrostu. Wysoki poziom generowanych przepływów pieniężnych oraz perspektywy dalszego rozwoju skłoniły Zarząd do przyjęcia w czerwcu 2026 r. Polityki Dywidendowej obowiązującej od bieżącego roku obrotowego. Stanowi to potwierdzenie dbałości o budowę długoterminowej wartości dla Akcjonariuszy i dzielenie się sukcesami finansowymi.

Struktura przychodów ze sprzedaży

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2026 - 30.06.2026						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	6 651 029	46 311 618	8 997 918	156 000	62 116 565
Udział w ogóle przychodów		11%	75%	14%	0%	100%
1.01.2025 - 30.06.2025						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	4 777 606	14 219 743	0	2 399 166	21 396 515
Udział w ogóle przychodów		22%	66%	0%	11%	
Zmiana r/r		39%	226%		-93%	190%

Przychody ze sprzedaży za I półrocze 2026 roku potwierdzają utrzymujący się trend rozwoju skali biznesu Grupy, mierzonego w szczególności wielkością przychodów z usług świadczonych przez Grupę, wyniosły 62 117 tys. zł, były 2,9 razy (o 190%) wyższe niż w I półroczu 2025 r., gdy wyniosły 21 396 tys. zł,

Facility Management

Segment obsługi technicznej nieruchomości (Facility Management) odpowiada za 75% skonsolidowanych przychodów Grupy.

Przychody w tym segmencie wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku o 226%, co jest efektem włączenia do grupy PZN Sp. z o.o. której nabycie nastąpiło 20 maja ub. roku. W czerwcu 2026 roku nastąpiło formalne połączenie spółek z tej linii biznesowej, w wyniku, którego powstał jeden silny podmiot –

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

YATRE PZN. Efekty synergii oraz rozbudowa ogólnopolskiej infrastruktury pozwoliły na dynamiczne pozyskiwanie zlecenia zewnętrznych (dla budynków spoza portfela nieruchomości zarządzanych przez podmioty z Grupy).

Asset Management

Asset Management pozostaje dla Grupy priorytetowym obszarem o największym potencjale rentowności operacyjnej (docelowo dochodzącej do 30–40% przy odpowiedniej skali). Obecnie linia ta odpowiada za 11% przychodów Grupy ze sprzedaży. Wpływ na przychody (w porównaniu do ubiegłego roku wzrosły one o 39%) i rentowność tej linii biznesowej miała realizacja dużego projektu deweloperskiego w platformie logistycznej, REINO IO Piotrków Allegro BTS, który to projekt został zrealizowany z sukcesem (budynek oddany w użytkowanie we wrześniu br.).

Raporty dla bankowości hipotecznej

Działalność wykonywana jest w ramach spółki YATRE PZN, polega na sporządzaniu raportów i ekspertyz dla potrzeb bankowości hipotecznej i doskonale uzupełnia portfel świadczonych usług. Obszar działalności został wyodrębniony w strukturze przychodów Grupy wraz z nabyciem spółki PZN Sp. z o.o. Obecnie odpowiada on za 14% przychodów skonsolidowanych Grupy i zapewnia stabilny przychód oraz rentowność.

Struktura kosztów

	1.01.2026 - 30.06.2026 dane skonsolidowane	1.01.2026 - 30.06.2026 dane jednostkowe	1.01.2025 - 30.06.2025 dane skonsolidowane	1.01.2025 - 30.06.2025 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	57 775 821	3 491 531	21 234 297	3 963 730
Amortyzacja	1 486 895	522 520	780 362	531 605
Zużycie materiałów i energii	4 253 382	36 476	1 264 231	29 112
Usługi obce	35 261 633	1 491 281	12 209 507	2 498 739
Podatki i opłaty	145 500	1 505	75 786	5 005
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	15 465 293	1 120 504	6 400 937	734 235
Pozostałe koszty	1 163 118	319 245	503 474	165 034

Wykazany wzrost skonsolidowanych kosztów działalności operacyjnej w relacji do analogicznego okresu roku ubiegłego jest przede wszystkim związany z:

- nabyciem i konsolidacją spółki zależnej PZN (obecnie po połączeniu z YATRE działającej pod nazwą YATRE PZN – integracja spółki zależnej z pozostałymi jednostkami Grupy – w szczególności YATRE wpływała istotnie zarówno na poziom przychodów, jak i kosztów. Ponadto, działalność ta podlega stałemu rozwojowi co pociąga za sobą rozbudowę zespołu oraz infrastruktury koniecznej do świadczenia usług.

- dalszą rozbudową zespołu na potrzeby wzrostu skali działalności, szczególnie w ramach działalności facility management, gdzie obsługa nowych kontraktów pociąga koszty pracowników oraz podwykonawców a także w nowym obszarze jakim jest development management, jak i gotowości do realizacji kolejnych dużych projektów w obszarze asset management oraz działań inwestycyjnych.

Dodatkowo wynik operacyjny obciążany jest wysokimi kosztami obsługi finansowania zewnętrznego w formie obligacji (obniżającymi się nominalne w związku z pierwszymi spłatami kapitału obligacji, zgodnie z postanowieniami WEO).

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



	1.01.2026 - 30.06.2026	1.01.2026 - 30.06.2026	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2025 - 30.06.2025
	dane skonsolidowane	dane jednostkowe	dane skonsolidowane	dane jednostkowe
Wynik na działalności operacyjnej	4 563 391	502 791	351 433	281 779
Przychody finansowe	445 876	860 088	299 474	676 586
Koszty finansowe	1 563 670	1 063 204	1 209 670	1 140 821
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	3 326 394	299 676	-367 845	-182 456
Podatek dochodowy	642 522	24 355	-31 073	89 715
Zysk (Strata) netto	2 683 872	275 321	-336 772	-272 170

Na poziomie wyniku operacyjnego Grupa osiągnęła następujące wyniki finansowe, w porównaniu do wyników za I półrocze 2025 r.:

- zysk operacyjny (EBIT) wzrósł 13-krotnie (o 1199% r/r) – z 351 tys. zł do 4,56 mln zł.
- zysk EBITDA wyniósł 6,05 mln zł, rosnąc 5,3-krotnie (o 435% r/r) z poziomu 1,13 mln zł przed rokiem.
- wynik netto uległ zdecydowanej poprawie – Grupa wypracowała 2,68 mln zł zysku netto, wobec straty 337 tys. zł w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W konsekwencji nastąpił wyraźny wzrost wskaźników rentowności Grupy na wszystkich poziomach:

- rentowność operacyjna wzrosła z 1,64% do 7,35%,
- rentowność EBITDA zwiększyła się z 5,29% do 9,74%,
- rentowność netto osiągnęła 4,32% (wobec -1,57% w I półroczu 2025 r.).

Na poziomie jednostkowym REINO Capital zanotowała wynik na działalności operacyjnej w wysokości 0,5 mln zł., co po uwzględnieniu wysokich kosztów obsługi finansowania przekłada się na zysk netto 0,3 mln zł (wobec straty -0,3 mln zł w porównywalnym okresie).

Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025
Aktywa trwałe	42 991 648	42 215 359
Wartość firmy	8 817 770	6 591 200
Inwestycje długoterminowe	24 756 069	26 425 308
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	839 618	1 016 629
Aktywa obrotowe	23 103 059	16 669 556
W tym środki pieniężne	2 638 759	2 654 562
Aktywa Razem	66 094 707	58 884 914
Kapitał własny	26 891 104	24 014 789
Kapitał podstawowy	69 544 316	69 954 316
Zobowiązania	39 203 603	34 870 125
Zobowiązania długoterminowe	13 604 092	15 769 372
Zobowiązania krótkoterminowe	25 599 511	18 012 443
Kapitał i zobowiązania razem	66 094 707	58 884 914

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)

	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025
Aktywa trwałe	135 583 667	133 160 845
Inwestycje długoterminowe	132 902 221	129 469 472
Aktywa obrotowe	2 093 128	5 693 922
Aktywa Razem	137 676 796	138 854 768
Kapitał własny	117 749 490	117 949 346
Kapitał podstawowy	69 954 316	69 954 316
Kapitały zapasowy	50 201 578	80 455 687
Zobowiązania długoterminowe	13 306 148	14 161 950
Zobowiązania krótkoterminowe	5 953 719	6 179 653
Kapitał i zobowiązania razem	137 676 796	138 854 768

Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Grupy i ich zmian oraz dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

Obligacje

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

Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych, tj, 12,75%.

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, 470 tys. EUR do 23 czerwca 2026 r. oraz 600 tys. EUR do 23 grudnia 2026 r. Wymagalne harmonogramem raty zostały spłacone w terminie.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe.

Inwestycje w nieruchomości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa wykazała inwestycje w nieruchomości obejmujące dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m², stanowiące własność spółki zależnej PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej, w wartości godziwej 1 331 tys. zł.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach oraz pozostałych jednostkach

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia na rynku logistycznym oraz pozostałe jednostki w kwocie 13 469 tys. zł.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazano wartość firmy powstałą wskutek nabycia udziałów w spółkach zależnych w 2025 r.:

- spółki PZN Sp. z o.o. na różnicy pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów netto w kwocie 6 591 200 zł.

- spółki MH Management na różnicy pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów netto w kwocie 2 226 570 zł

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

	Ilość posiadanych udziałów	Udział w kapitale jednostki
Udziały posiadane przez REINO Capital S.A.		
REINO Partners Sp. z o.o.	2 574	100%
MH Management Sarl	60 484	100%
YATRE PZN Sp. z o.o.	5 112	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	50	100%
REINO Development Sp. z o.o.	50	100%
Udziały posiadane przez REINO Partners Sp. z o.o.		
REINO IO Logistics Spółka z o.o	600	60%
Polacca Sarl	1	0%
Udziały posiadane przez REINO Co-Invest Sp. z o.o.		
Polacca Sarl	235 629	4%
REINO IO Co Invest LLP	50	50%
Udziały posiadane przez REINO IO Logistics Sp. z o.o.		
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	100	100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	150	100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	50	100%

Pożyczki udzielone i otrzymane

Pożyczki udzielone przez REINO Capital S.A.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2026	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
MH Management S.a r. l.*	EUR	320 000	3%	04.05.2020	24.02.2030
MH Management S. a r. l.*	EUR	108 485	3%	22.05.2020	24.02.2030
MH Management S. a r. l.*	EUR	21 515	3%	10.07.2020	24.02.2030
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	4 525 794	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
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	PLN	30 000	6%	29.05.2026	31.12.2027
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	EUR	16 594	4%	29.06.2026	31.12.2030

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

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2026	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	5 000	6%	17.04.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	320 000	6%	26.07.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	361 000	6%	20.12.2019	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	150 000	6%	07.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	416 319	6%	27.01.2020	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	355 000	6%	29.01.2021	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	337 681	8%	02.01.2025	30.12.2030
Poligo Capital Sp. z o.o.	PLN	470 000	8%	30.01.2025	30.12.2030

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej



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

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2026	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 PZN Sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Waluta	Kapitał do spłaty na dzień 30.06.2026	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
REINO Capital Sp. z o.o.	PLN	2 000 000	6%	29.05.2026	31.12.2027

Podstawowe wskaźniki finansowe Grupy i Spółki dominującej

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu 01.01.2026 – 30.06.2026 (oraz danych porównywalnych za okres 01.01.2025 – 30.06.2025) i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30.06.2026.

Wskaźniki	30.06.2026	30.06.2025*
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,90	0,88
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,84	0,82
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,10	0,14

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

*różnica między wartością za okres porównywalny ujawnioną w raporcie za I półrocze 2025 r. opublikowanym dnia 25.09.2025 r. wynika z uwzględnienia rezerw krótkoterminowych w zobowiązaniach krótkoterminowych

Wskaźniki płynności jednostki dominującej

Wskaźniki	30.06.2026	30.06.2025*
Wskaźnik bieżącej płynności I	0,35	0,92
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,27	0,86
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,09	0,05

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



7. Przychody ze sprzedaży i segmenty sprawozdawcze

Segmenty operacyjne

Podstawą wyodrębnienia segmentów operacyjnych w Grupie Kapitałowej 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).

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

Raporty dla bankowości hipotecznej – działalność wykonywana przez YATRE 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 śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01.2026 - 30.06.2026						
Przychody ze sprzedaży	0	6 651 029	46 311 618	8 997 918	156 000	62 116 565
Pozostałe przychody	0	0	139 730	82 917	0	222 647
Koszty działalności operacyjnej	53 391	5 071 080	44 249 929	8 245 421	156 000	57 775 821
Amortyzacja	0	324 362	1 094 817	67 715	0	1 486 895
Zużycie materiałów i energii	0	80 376	4 168 484	4 521	0	4 253 382
Usługi obce	47 391	1 902 123	26 098 887	7 057 233	156 000	35 261 633
Podatki	0	1 350	123 860	20 290	0	145 500
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	6 000	2 188 395	12 256 761	1 014 138	0	15 465 293
Pozostałe koszty	0	574 473	507 120	81 525	0	1 163 118
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	-53 391	1 579 949	2 201 420	835 414	0	4 563 391
Przychody z tytułu odsetek	112 838	96 893	1 031	0	-17 028	193 734
Koszty z tytułu odsetek	693 896	250 555	261 169	32 187	12 151	1 249 958
Udział w zysku	84 392	0	0	0	0	84 392
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	-119 203	0	0	0	0	-119 203
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-74 456	-14 153	0	0	-57 354	-145 963
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-743 715	1 412 133	1 941 282	803 227	-86 533	3 326 394
30.06.2026						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	587 110	0	219 350	33 158	0	839 618
Suma aktywów	24 756 069	4 778 091	21 085 127	6 084 230	9 391 192	66 094 707
Suma zobowiązań	9 373 920	4 326 148	18 068 832	4 170 344	3 264 360	39 203 603

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem *	Razem
1.01.2025 - 30.06.2025						
Przychody ze sprzedaży	0	4 777 606	14 219 743	0	2 399 166	21 396 515
Pozostałe przychody	0	323 739	7 388	0	-141 912	189 215
Koszty działalności operacyjnej	114 782	4 741 000	13 647 078	0	2 731 437	21 234 297
Amortyzacja	0	382 895	410 528	0	-13 062	780 362
Zużycie materiałów i energii	0	50 889	1 198 803	0	14 539	1 264 231
Usługi obce	96 782	1 774 259	8 132 841	0	2 205 625	12 209 507
Podatki	0	3 500	55 480	0	16 807	75 786
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	18 000	2 216 591	3 692 954	0	473 392	6 400 937
Pozostałe koszty	0	312 867	156 471	0	34 136	503 474
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	-114 782	360 345	580 053	0	-474 183	351 433
Przychody z tytułu odsetek	110 802	88 304	0	0	0	199 106
Koszty z tytułu odsetek	709 682	206 394	37 790	0	167 848	1 121 714
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	190 918	0	0	0	0	190 918
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-17 659	29 896	175	0	0	12 412
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-540 402	272 150	542 437	0	-642 030	-367 845
30.06.2025						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	223 965	306 432	193 073	0	293 159	1 016 629
Suma aktywów	26 425 308	5 830 941	11 164 609	0	15 464 056	58 884 914
Suma zobowiązań	13 993 535	3 515 596	8 601 585	0	8 759 410	34 870 125

*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



8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Spółki i Grupy Kapitałowej wraz z informacją na temat umów istotnych dla działalności Spółki i Grupy

Pierwsza połowa roku 2026 roku była dla Grupy Kapitałowej okresem dalszej realizacji celów strategicznych grupy i kluczowych wydarzeń w tym zakresie:

- konsekwentnej realizacji celów strategicznych związanych z rozbudową Grupy Kapitałowej i poszerzeniem zakresu usług świadczonych na rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie technicznej obsługi nieruchomości, tzw. facility management,
- uruchomieniu i rozwoju działalności w obszarze zarządzania projektami i przedsięwzięciami deweloperskimi (development management),
- przygotowaniem oraz budową zintegrowanej, paneuropejskiej platformy inwestycyjnej w partnerstwie z Arcona Capital, co jest kluczowe z punktu widzenia rozwoju segmentu zarządzania aktywami (*asset management*) poprzez sukcesywne wychodzenie poza rynek krajowy,
- poszukiwaniem możliwości dalszego rozwoju rozpoznając i identyfikując szanse inwestycyjne i potencjalnych inwestorów, oraz rozpoznając możliwości rynkowe w zakresie nowych projektów, co między innymi przyniosło efekty w postaci uzgodnienia wstępnych warunków transakcji nabycia udziałów podmiotów prowadzących działalność na rynku usług facility management oraz asset management.

Poniżej wskazano zdarzenia istotne dla Spółki i Grupy, jakie miały miejsce w okresie I półrocza 2026 roku.

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 postanowił wprowadzić z dniem 30 marca 2026 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym akcje spółki REINO CAPITAL S.A. W tej samej dacie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał asymilacji wprowadzanych akcji z notowanymi akcjami Spółki, oznaczonymi kodem „PLWDM0000029”.

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 okres zakończony 30 czerwca 2026 r., natomiast stanowi krok w kierunku budowy kompetencji Grupy w obszarze development management oraz jej zdolności do świadczenia zintegrowanych usług na rynku nieruchomości.

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

Uzgodnienie warunków partnerstwa strategicznego z Arcona Capital

W maju 2026 r. doszło do istotnego 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.

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

Istotny wpływ na wynik Grupy kapitałowej za okres zakończony 30 czerwca 2026 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, miała konsolidacja wyników wskutek wejścia do Grupy spółki PZN Sp. z o.o. prowadzącej działalność na rynku usług facility management.

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

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

Emitent nabył 100% udziałów należących do poszczególnych wspólników. Większość (90%) została nabyta w zamian za 4 117 895 nowo emitowanych akcji serii M, po cenie emisyjnej wynoszącej 1,60 zł za jedną akcję - łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosiła 6 588 632,00 zł. Pozostałe udziały zostały nabyte za gotówkę łącznie 664 300 zł. W rezultacie cena nabycia wyniosła 7 252 932 zł.

Parytet wymiany i cena sprzedaży udziałów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej wyceny wartości godziwej udziałów PZN, potwierdzonej opinią biegłego rewidenta.

Nabycie PZN jest kontynuacją realizacji strategii Emitenta, dotyczącej rozwoju w segmencie usług facility management, jako elementu rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności o spółki uzupełniające kompetencje REINO Partners Sp. z o.o. oraz REINO IO Logistics Sp. z o.o., tj. podmiotów



świadczących usługi z zakresu zarządzania aktywami (ang. asset management), co pozwoli na uzyskanie skokowego wzrostu skali biznesu Grupy.

W czerwcu br. Nastąpiło formalne połączenie tych podmiotów w jedną spółkę YATRE PZN Sp. z o.o. co pozwoliło na znaczący wzrost skali działalności w ty segmencie.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. nie miały miejsca inne nietypowe zdarzenia czy zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na osiągnięte wyniki, wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki i Grupy Kapitałowej.

10. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a prognozami wyników

Spółka dominująca nie przedstawiła prognoz wyników finansowych na poziomie jednostkowym ani skonsolidowanym na rok 2026.

11. Wydarzenia po dacie bilansowej

Podjęcie uchwały Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki

W dniu 11 czerwca 2026 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8¹ Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

Działając na podstawie i w granicach upoważnienia zawartego w § 8¹ Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 431 i w zw. z art. 453 § 1 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd Spółki REINO CAPITAL Spółka Akcyjna zamierzał podwyższyć kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie niższą niż 0,80 złotych i nie wyższą niż 5.000.000 złotych, w drodze emisji nie mniej niż 1 i nie więcej niż 6.250.000 nowych akcji, o wartości nominalnej 0,80 zł każda.

Przed upływem terminu na zawieranie umów objęcia akcji, wskazanego w treści uchwały zarządu tj. do 16 sierpnia 2026r. nie zawarto żadnej umowy objęcia akcji, wobec czego emisja nie doszła do skutku.

Uzgodnienie wstępnych warunków transakcji nabycia do 100% udziałów spółki prowadzącej działalność na rynku usług facility management

W dniu 28 lipca 2026 r. Spółka uzgodniła wstępne warunki transakcji nabycia do 100 % udziałów spółki prowadzącej działalność z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management) („Spółka FM”) („Transakcja”).

Spółka FM świadczy usługi w obszarze facility management, wykorzystując zaawansowane rozwiązania z zakresu PropTech, w tym digitalizacji. Stanowi idealne uzupełnienie zasobów i portfela umów YATRE PZN Sp. z o.o., w tym w odniesieniu do klientów oraz lokalizacji obsługiwanych nieruchomości. Otwiera także wiele możliwości optymalizacji oraz technologicznego rozwoju, w tym z wykorzystaniem AI. Usługi świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów dla renomowanych podmiotów, w oparciu o trwałe relacje biznesowe. Wielkość przejmowanego podmiotu mierzona wartością obrotów na poziomie ok. 30 mln zł, pozwoliłaby zwiększyć tegoroczne przychody YATRE PZN o przynajmniej 30%. Przejmowany podmiot ma także duży potencjał do dalszego intensywnego wzrostu.

W ramach procesu przygotowania Transakcji, Emitent przeprowadzi badanie stanu prawnego, finansowego oraz operacyjnego (due dilligence). W przypadku zakończenia tego badania wynikiem pozytywnym oraz uzyskania wyceny na poziomie nie odbiegającym od przyjętych założeń, Emitent złoży wszystkim współnikom Spółki FM oferty nabycia posiadanych przez nich udziałów za gotówkę lub wniesienia ich na pokrycie akcji aportowych



wyemitowanych dla nich w tym celu. Warunkiem dojścia do skutku Transakcji jest w szczególności nabycie przez Emitenta nie mniej niż 80 % udziałów Spółki FM.

Intencją Emitenta jest sfinalizowanie Transakcji w terminie do końca br. oraz konsolidacja wyników Spółki FM nie później niż od początku kolejnego roku finansowego. Powyższe jest zgodne z uzgodnionym harmonogramem.

REINO Capital zamierza następnie połączyć Spółkę FM ze spółką zależną YATRE PZN Sp. z o.o.

Celem jest dalszy skokowy wzrost biznesu na rynku facility management, w szczególności poprzez uzupełnienie oraz wzmocnienie zasobów, a także portfela kontrahentów i kontraktów YATRE PZN Sp. z o.o., a także osiąganie kolejnych efektów skali, w szczególności w wymiarze finansowym.

Nabycie Spółki FM jest kontynuacją realizacji strategii Grupy, dotyczącej rozwoju w segmencie usług facility management, jako elementu rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności.

Rejestracja przez Sąd zmiany Statutu Spółki.

W dniu 4 sierpnia 2026 r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji zmiany Statutu Spółki, dokonanej uchwałą nr 14 w sprawie zmiany Statutu Spółki w zakresie upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 11 czerwca 2026 r.

Treść postanowień Statutu Spółki, zmienionych ww. uchwałą:

§ 8¹ Statutu otrzymał brzmienie:

„§ 8¹

1. W terminie trzech lat od dnia wpisu do rejestru zmiany Statutu przewidującej niniejsze upoważnienie, Zarząd Spółki jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych w art. 444-447 Kodeksu spółek handlowych o kwotę nie większą niż 52.465.000,00. zł (pięćdziesiąt dwa miliony czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).
2. Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń.
3. Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być wydawane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Uchwała Zarządu w sprawie przyznania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Cena emisyjna akcji wydawanych w ramach kapitału docelowego zostanie ustalona przez Zarząd w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego podjętej na podstawie niniejszego upoważnienia. Cena emisyjna nie będzie niższa niż mniejsza z wartości (i) 1,60 zł za jedną akcję (ii) 80 % aktualnej ceny rynkowej akcji, ustalonej jako średni kurs akcji w okresie trzech miesięcy poprzedzającego uchwałę Zarządu, w zaokrągleniu do pełnych 10 groszy.
5. Uchwała Zarządu podjęta w sposób określony w ust. 1-4, zastępuje uchwałę Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału zakładowego i dla swojej ważności wymaga formy aktu notarialnego.
6. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej, wyłączyć lub ograniczyć prawo pierwszeństwa objęcia akcji Spółki przez dotychczasowych akcjonariuszy (prawo poboru) dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego dokonywanego w ramach udzielonego Zarządowi w Statucie Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.”



Uzgodnienie wstępnych warunków transakcji nabycia do 100% udziałów spółki prowadzącej działalność na rynku usług asset management

W dniu 10 sierpnia 2026 r. Spółka uzgodniła wstępne warunki transakcji nabycia do 100 % udziałów spółki prowadzącej działalność z zakresu zarządzania aktywami na rynku nieruchomości (ang. asset management) („Spółka AM”) („Transakcja”).

Spółka AM stanowi idealne uzupełnienie działalności REINO Partners Sp. o.o., w szczególności w zakresie portfela klientów oraz lokalizacji obsługiwanych nieruchomości. Usługi świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów dla renomowanych podmiotów, w oparciu o trwałe relacje biznesowe. Przejęcie Spółki AM pozwoli zwiększyć wartość aktywów zarządzanych (ang. asset under management, AUM) przez REINO Partners o ok. 25%, stwarzając jednocześnie istotny potencjał do dalszego wzrostu biznesu z nowo pozyskanymi klientami oraz z wykorzystaniem alternatywnych źródeł kapitału.

W ramach procesu przygotowania Transakcji REINO Capital przeprowadzi badanie stanu prawnego, finansowego oraz operacyjnego (due dilligence). Warunkiem dojścia do skutku Transakcji jest w pozytywny wynik due diligence oraz nabycie przez Spółkę 100% udziałów Spółki AM.

Intencją Spółki jest sfinalizowanie Transakcji w terminie do końca br. oraz konsolidacja wyników Spółki AM nie później niż od początku kolejnego roku finansowego. Powyższe jest zgodne z uzgodnionym harmonogramem.

Spółka zamierza następnie połączyć Spółkę AM ze spółką zależną REINO Partners Sp. z o.o.

Celem jest dalszy skokowy wzrost biznesu na rynku asset management, w szczególności poprzez uzupełnienie portfela kontrahentów i kontraktów REINO Partners Sp. z o.o., a także osiąganie kolejnych efektów skali, w szczególności w wymiarze finansowym.

Nabycie Spółki AM jest kontynuacją realizacji strategii Grupy, dotyczącej rozwoju w segmencie usług asset management, jako elementu rozbudowy holdingu spółek operacyjnych i rozszerzania zakresu działalności.

Równolegle do budowy platformy paneuropejskiej w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Arcona Capital, jest to istotny krok służący przynajmniej podwojeniu wartości zarządzanych aktywów przez REINO Partners Sp. o.o.

12. Informacje o akcjach i akcjonariacie Spółki dominującej

Struktura kapitału zakładowego REINO Capital SA na dzień 30.06.2026 roku

Na dzień 30 czerwca 2026 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital S.A. wynosi 69.954.316,00 zł. i dzieli się na 87 442 895 akcji w tym:

- a) 781.250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- b) 150.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- c) 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- d) 1.031.250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- e) 25.808.300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- f) 10.976.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- g) 3.631.250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- h) 7.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- i) 4.953.082 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;
- j) 25.768.868 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 0,80 zł każda
- k) 1.250.000 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 0,80 zł każda

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

l) 1 375 000 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 0,80 zł każda

m) 4 117 895 akcji zwykłych na okaziciela serii M, o wartości nominalnej 0,80 zł każda

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

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

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego.

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-Diniejo	17 413 682	19,91%
Justyna Tinc	6 492 248	7,42%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,40%
Rafał Prądyński	5 129 728	5,87%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	52 054 940	59,53%
Pozostali	35 387 955	40,47%
Łącznie	87 442 895	100,00%

Zmiany w strukturze akcjonariatu

W okresie od dnia przekazania raportu okresowego za I kwartał 2026 r. do dnia sporządzenia raportu okresowego za I półrocze 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.

13. Informacja o liczbie posiadanych akcji przez osoby zarządzające lub nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu oraz zmiany w okresie od przekazania ostatniego raportu okresowego (tj. raportu za I kwartał w dniu 29 maja 2026 r.) prezentują poniższe zestawienia.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu

Według najlepszej wiedzy Spółki nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez członka Zarządu Spółki.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki
Stan na dzień 29.05.2026	
Radosław Świątkowski	17 419 282
Stan na dzień 30.06.2026	
Radosław Świątkowski	17 419 282



Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30.06.2026 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki
Stan na dzień 29.05.2026	
Kamil Majewski	34 850
Stan na dzień 30.06.2026	
Kamil Majewski	34 850

Wg stanu na dzień sporządzenia raportu 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.

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

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

Można zaobserwować pozytywną zmianę otoczenia gospodarczego. Najważniejsza zmiana to wyczekiwana i absolutnie kluczowa dla rynku znaczna obniżka stóp procentowych w strefie EUR oraz w Polsce. W konsekwencji siedmiu kolejnych decyzji w latach 2024-2025, Europejski Bank Centralny obniżył główną stopę procentową o 1,75 pkt. proc., do 2,15%. Obecnie stopa referencyjna wynosi 2,65%. W ocenie Zarządu należy oczekiwać ożywienia aktywności inwestycyjnej 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. Możliwości 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, 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 osiąganie atrakcyjnych wyników finansowych, także w zakresie związanym z oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji we wspólnie nabywane aktywa.

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

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

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

Dodatkowo, rozpoczęto realizację przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek, posiadanych przez inwestora, poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management). Pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie w tym portfelu rozpoczęło się w I półroczu 2025r. Powstały w ramach projektu obiekt magazynowy: REINO IO Piotrków Allegro BTS został oddany do użytkowania we wrześniu. Spółka kompetencyjna stanowiąca wspólne przedsięwzięcie pełniła rolę Development Managera a następnie, po zakończeniu budowy, objęła go w zarządzanie.

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 zakładał 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 wszedł 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, na początku roku wyodrębniono spółkę REINO Development,



z intencją intensywnej budowy kolejnej linii biznesowej, związanej ze świadczeniem usług w obszarze zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi (and. development management).

Grupa planuje podpisanie kolejnych kontraktów na usługi development management jeszcze w II połowie 2026 r. Cel zakładany na kolejne lata to udział tej linii biznesowej w skonsolidowanych przychodach Grupy na poziomie przynajmniej 10–15%, z założeniem istotnego wpływu na wynik finansowy od 2027 roku.

- **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.

Jak dotąd podejmowane działania w ramach współpracy nie przyniosły wymiernych efektów oraz nie uruchomiono żadnego wspólnego projektu.

- **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 umocniło 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.

W sierpniu br. Spółka uzgodniła wstępne warunki transakcji nabycia do 100 % udziałów spółki prowadzącej działalność z zakresu asset management na rynku nieruchomości

Podmiot ten stanowi idealne uzupełnienie działalności REINO Partners Sp. o.o., w szczególności w zakresie portfela klientów oraz lokalizacji obsługiwanych nieruchomości. Usługi świadczone są w większości na podstawie wieloletnich kontraktów dla renomowanych podmiotów, w oparciu o trwałe relacje biznesowe. Przejęcie Spółki AM pozwoli zwiększyć wartość aktywów zarządzanych (ang. asset under management, AUM) przez REINO Partners o ok. 25%, stwarzając jednocześnie istotny potencjał do dalszego wzrostu biznesu z nowo pozyskanymi klientami oraz z wykorzystaniem alternatywnych źródeł kapitału

- **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 obejmowanie obsługą klientów na terenie całego kraju, a w konsekwencji skokowo zwiększyło jej skalę działania.

W czerwcu 2026 roku nastąpiło formalne połączenie spółek z tej linii biznesowej, w wyniku, którego powstał jeden silny podmiot – YATRE PZN, osiągając efekty synergii w zakresie operacyjnym i finansowym. Połączona spółka to dostawca kompleksowej obsługi technicznej nieruchomości, specjalizujący się nie tylko w utrzymaniu



technicznym nieruchomości i serwisach mobilnych, ale również w optymalizacji standardów środowiskowych i społecznych (ESG).

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.

Grupa planuje sfinalizować najpóźniej w IV kwartale 2026 r. kolejną akwizycję spółki z rynku FM o przychodach na poziomie ok. 30 mln zł. Spółka ta, wykorzystująca zaawansowane rozwiązania PropTech i cyfryzację, uzupełni kompetencje, bazę klientów oraz geograficzny zasięg Grupy.

- **Budowa paneuropejskiej platformy inwestycyjnej 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 wehikułu inwestycyjnego lub ko-inwestycyjnego platformy, przeznaczonego dla polskich inwestorów. Docelowo funduszem zarządzać będzie podmiot utworzony wspólnie z Arcona Capital.

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

15. Informacje o istotnych transakcjach zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi

W okresie sprawozdawczym, wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje na temat transakcji Spółki dominującej z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w Skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

16. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach o istotnej wartości

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

Raport śródroczny Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2026 r.



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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 YATRE PZN Sp. z o.o.

Wszystkie zabezpieczenia zostały udzielone do 23 grudnia 2032 roku.

W związku z działalnością prowadzoną przez YATRE PZN Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2026 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 zlecniodawcom Grupy stanowią alternatywny, w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych, sposób zabezpieczenia ewentualnych roszczeń zlecniodawców z tytułu realizacji kontraktów budowlanych/serwisowych.

Celem gwarancji należytego wykonania umowy jest zabezpieczenie roszczeń powstałych w przypadku niewykonania bądź nieprawidłowego wykonania umowy.

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

W Grupie (w spółce YATRE PZN Sp. z o.o.) występują również następujące zobowiązania warunkowe:

- zastaw rejestrowy ustanowiony na pomocniczym rachunku bankowym Spółki;
- zobowiązania wekslowe zabezpieczające kredyty, gwarancje oraz umowy faktoringowe na ogólną kwotę 14 785 tys. 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 330 311 zł.

Kredyt w rachunku bieżącym

Saldo obejmuje stan wykorzystania kredytu w rachunku bieżącym zawartego przez spółkę PZN Sp. z o.o. (obecnie działającą pod firmą YATRE PZN) 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.

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. (obecnie działającą pod firmą YATRE PZN):



- 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.

W okresie sprawozdawczym REINO Capital ani żadna ze spółek Grupy nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

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

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 służą 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, służą wyłącznie jak najlepiej rozumianemu interesowi akcjonariuszy Spółki.

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

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

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

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

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

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

Po analizie uzasadnienia wyroku, Emitent złożył apelację od wyroku z dnia 7 kwietnia 2026, celem uzyskania całkowitego oddalenia zarzutów.

18. Opis podstawowych czynników ryzyka i zagrożeń

Poniżej wskazano najistotniejsze z ryzyk jakie obecnie identyfikuje się dla Grupy Kapitałowej.

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., przy czym płatności przewidziane na grudzień 2025 oraz czerwiec 2026 r. zostały wykonane w ustalonym terminie

- (ii) płatności tytułem wynagrodzenia za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora należnego RF CorVal poczynawszy 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. Działania podejmowane w ramach tego projektu nie przyniosły dotąd żadnych wymiernych efektów oraz nie doszło do żadnych rozliczeń ani płatności z tego tytułu.

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 52 465 000,00 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.



Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

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

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

W 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, 470 tys. EUR do 23 czerwca 2026 r. oraz 600 tys. EUR do 23 grudnia 2026 r., przy czym płatności przewidziane na grudzień 2025 oraz czerwiec 2026 r. zostały wykonane w ustalonym terminie



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

Ryzyko związane z porozumieniem z Grupą RF CorVal

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

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

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

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



Grupa REINO i Grupa RF w bardzo podobny sposób postrzegają aktualną sytuację na rynku inwestycyjnym, w odniesieniu do klas aktywów oraz strategii i parametrów inwestycyjnych, a także Polskę jako miejsce do realizowania projektów inwestycyjnych. W tym kontekście Grupa RF może zarówno realizować pojedyncze projekty, jak i inwestować w aktywa, które mogą być załącznikiem większych portfeli („seed portfolio”), budowanych z udziałem innych inwestorów typu family office, z którymi Grupa RF koinwestuje lub koinwestowała na innych rynkach. Rolą Grupy REINO jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związanych z investment oraz asset management.

Częścią porozumienia jest umowa o wspólnym przedsięwzięciu. W jej ramach Grupa REINO i Grupa RF będą dokonywały wzajemnych rozliczeń usług świadczonych przez strony. Wynagrodzenie spółek z Grupy REINO za świadczenie usług z zakresu investment oraz asset management będzie kształtowało się na poziomie rynkowym. Nadwyżki oraz wynagrodzenia jednorazowe, w szczególności wynagrodzenie za sukces, będą dzielone po połowie. Równocześnie Grupa RF otrzyma wynagrodzenie za pełnienie roli pierwszego/kluczowego inwestora (ang. seed/anchor investor) oraz pozyskiwanie dodatkowych inwestorów do wspólnych przedsięwzięć. Wartość tych wynagrodzeń wyniesie 1,5 mln EUR, przy czym płatności zostaną rozłożone w czasie, adekwatnie do realizowanych usług i w sposób nie wpływający negatywnie na sytuację finansową Spółki.

Działania podejmowane w ramach tej współpracy nie zaowocowały uruchomieniem nowego projektu oraz nie doszło do żadnych rozliczeń ani płatności z tego tytułu.

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

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

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

W powyższym kontekście Emitent zwraca uwagę, iż wynagrodzenie Grupy RF, o którym mowa w powyższym akapicie, tj. w kwocie 1,5 mln. EUR, będzie należne niezależnie od efektów wspólnie prowadzonych działań. Emitent będzie zobowiązany do jego zapłaty, adekwatnie do zrealizowanych usług – zgodnie z przyjętym harmonogramem świadczenia usług i wymagalności kolejnych płatności, najpóźniej do 31 marca 2028 r. – także



w przypadku, gdy wspólne działania nie przełożą się na inwestycje w aktywa przedstawiane przez spółki z Grupy Emitenta oraz przychody z zarządzania tymi aktywami.

Emitent będzie ograniczał powyższe ryzyko poprzez dobieranie celów inwestycyjnych w sposób możliwie najbardziej odpowiadający kryteriom i oczekiwaniom inwestycyjnym Grupy RF i pozyskiwanym przez Grupę RF koinwestorów, wykorzystując posiadane kompetencje i doświadczenia, a także doskonałe rozpoznanie rynku i relacje z jego uczestnikami. Nie należy jednak wykluczyć, że działania te zakończą się niepowodzeniem z powodów niezależnych od Grupy Emitenta, co będzie wiązało się ze zmaterializowaniem się opisanego powyżej ryzyka. W tym kontekście istotne są postanowienia umowy, zgodnie z którymi płatności z niej wynikające nie mogą pogorszyć sytuacji finansowej Emitenta w sposób powodujący naruszenie postanowień Warunków Emisji Obligacji.

Ryzyko niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Emitenta

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

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

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

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

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

W celu ograniczenia ryzyka realizacji strategii rozwoju biznesu, Emitent na bieżąco monitoruje otoczenie rynkowe i prawne, którego analiza stanowi fundament określania założeń i celu strategii rozwoju jej biznesu, a także dochowuje należytej staranności przy wyborze potencjalnych celów inwestycyjnych i partnerów biznesowych oraz określaniu założeń biznesowych, finansowych i prawnych związanych z dalszą rozbudową holdingu, korzystając przy tym z opinii, wiedzy i doświadczeń profesjonalnych podmiotów o ustalonej renomie. Spółka na bieżąco



dostosowuje swoje cele biznesowe do zmieniającego się otoczenia, rozwijając holding w możliwych kierunkach, wybierając działania i inwestycje możliwie najlepiej odpowiadające założonym celom strategicznym i finansowym, w szczególności w odniesieniu do potencjalnych efektów skali. Niemniej Emitent nie może zapewnić, że ww. działania będą skuteczne i w całości wyeliminują przedmiotowe ryzyko.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Ryzyko związane z koinwestowaniem w aktywa wraz z partnerami strategicznymi

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

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

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

Ryzyko związane z nietrafnie przyjętymi założeniami modeli finansowych

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

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

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



Oświadczenie Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie zgodności półrocznego skróconego sprawozdania finansowego REINO Capital S.A. i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA za I półrocze 2026 r.

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz półroczne skrócone sprawozdanie finansowe REINO Capital S.A. za pierwsze półrocze 2026 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. oraz REINO Capital S.A.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej REINO Capital S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, 29 września 2026r.

RADOSŁAW ŚWIĄTKOWSKI

Elektronicznie podpisany przez
RADOSŁAW ŚWIĄTKOWSKI
Data: 2026.09.29 10:12:49 +02'00'

Radosław Świątkowski

Prezes Zarządu

podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym