

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej za III kwartał 2026 r.

REINO CAPITAL

zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe **3**
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. **5**
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku 5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów 5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej 6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych 8
Dodatkowe objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego 9
1. Informacje ogólne **9**
1.1. Informacje o jednostce dominującej 9
1.2. Skład organów Spółki 9
1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze 10
1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej 11
1.5. Podmioty powiązane 12
1.6. Sezonowość i cykliczność działalności 12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego **12**
2.1. Oświadczenie o zgodności 13
2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji 14
2.3. Okresy prezentowane 14
2.4. Zasady konsolidacji 14
2.5. Kontynuacja działalności 16
2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach 17
2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych 19
2.8. Połączenia jednostek 20
3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej **20**
3.1. Wartość firmy 20
3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne 21
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe 22
3.4. Prawo do użytkowania aktywów 22
3.5. Inwestycje w nieruchomości 23
3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia 23
3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki 23
3.8. Inne aktywa 25
3.9. Zapasy 25
3.10. Należności krótkoterminowe i długoterminowe 25
3.11. Inwestycje krótkoterminowe 26
3.12. Środki pieniężne 26
3.13. Kapitał własny 26
3.14. Rezerwy na zobowiązania 27
3.15. Zobowiązania finansowe 27
3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług 29
3.17. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 29
3.18. Rozliczenia międzyokresowe bierne 29
4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku **29**
4.1. Przychody z umów z klientami 29
4.2. Segmenty operacyjne 31

4.3. Działalność zaniechana ... 33
4.4. Pozostałe przychody i koszty ... 33
4.5. Przychody i koszty finansowe ... 33
4.6. Podatek dochodowy ... 34
5. Pozostałe noty objaśniające ... 35
5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych ... 35
5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi ... 35
5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy ... 36
5.4. Zobowiązania warunkowe ... 36
5.5. Sprawy sądowe ... 36
5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy ... 37
5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności ... 44
5.8. Zdarzenia po dacie bilansu ... 45
Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu ... 47
Realizacja prognoz wyników finansowych ... 50
Inwestycje spółki i grupy ... 50
Obligacje ... 50
Inwestycje w nieruchomości ... 50
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach oraz pozostałych jednostkach ... 50
Pożyczki udzielone i otrzymane ... 51
Akcje posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące ... 52
Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez emitenta w najbliższych kwartałach ... 55
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 r. ... 59
Jednostkowe sprawozdanie z wyniku ... 59
Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów ... 59
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej ... 60
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ... 61
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych ... 62

Wybrane dane finansowe

Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
	tys. PLN	**tys. PLN**	**tys. EUR**	**tys. EUR**
Przychody netto ze sprzedaży	92 773	43 682	21 676	10 311
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 095	1 443	1 424	341
Zysk (strata) brutto	4 506	67	1 053	16
Podatek dochodowy	739	-10	173	-2
Zysk (strata) netto	3 767	76	880	18
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	3 767	76	880	18
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 303	3 136	1 239	740
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-488	-2 195	-114	-518
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 080	-921	-1 187	-217
Przepływy pieniężne netto razem	-264	21	-62	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0431	0,0009	0,0101	0,0002
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa trwałe	42 536	44 647	9 740	10 563
Wartość firmy	8 818	8 818	2 019	2 086
Zobowiązania długoterminowe	14 475	14 287	3 315	3 380
Zobowiązania krótkoterminowe	24 427	26 410	5 593	6 248
Kapitał własny	26 933	25 613	6 167	6 060
Kapitał podstawowy	69 954	69 954	16 018	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 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
	tys. PLN	**tys. PLN**	**tys. EUR**	**tys. EUR**
Przychody netto ze sprzedaży	5 728	6 134	1 338	1 448
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	747	330	174	78
Zysk (strata) brutto	564	-284	132	-67
Podatek dochodowy	22	-45	5	-11
Zysk (strata) netto	542	-239	127	-56
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	542	-239	127	-56
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	491	519	115	122
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-104	-1 212	-24	-286
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-385	498	-90	117
Przepływy pieniężne netto razem	1	-195	0	-46
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,0062	-0,0028	0,0014	-0,0007
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa trwałe	135 970	136 937	31 134	32 398
Zobowiązania długoterminowe	13 728	12 076	3 143	2 857
Zobowiązania krótkoterminowe	5 363	8 092	1 228	1 915
Kapitał własny	118 016	117 474	27 023	27 793
Kapitał podstawowy	69 954	69 954	16 018	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 rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu.

Kurs EUR /PLN			
	1.01.2026 - 30.09.2026	**1.01.2025 - 31.12.2025**	**1.01.2025 - 30.09.2025**
Kurs średni w okresie	4,2800	4,2372	4,2365
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2025**
Kurs średni na dzień	4,3672	4,2267	4,2692

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe GK REINO Capital SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

	Nota	1.07.2026 - 30.09.2026	1.07.2025 - 30.09.2025	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	4.1, 4.2, 4.3	**30 656 465**	**22 285 284**	**92 773 030**	**43 681 799**
Pozostałe przychody operacyjne	4.4	**148 908**	**187 197**	**371 555**	**376 411**
Amortyzacja		776 641	641 394	2 263 536	1 421 755
Zużycie materiałów i energii		2 021 063	1 580 139	6 274 445	2 844 370
Usługi obce		17 827 948	12 980 585	53 089 581	25 190 092
Podatki i opłaty		63 487	51 678	208 986	127 465
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze		8 178 885	5 776 402	23 644 178	12 177 339
Pozostałe koszty operacyjne	4.4	405 891	350 328	1 569 009	853 802
Zysk z działalności operacyjnej		**1 531 458**	**1 091 955**	**6 094 849**	**1 443 388**
Przychody finansowe	4.5	376 674	6 301	822 549	305 775
Koszty finansowe	4.5	936 700	623 060	2 500 369	1 832 730
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności		207 808	-40 621	88 604	150 297
Odpis wartości firmy		0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**1 179 240**	**434 574**	**4 505 633**	**66 730**
Podatek dochodowy	4.6	96 148	21 399	738 670	-9 673
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**1 083 092**	**413 175**	**3 766 964**	**76 403**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		**0**	**0**	**0**	**0**
Zysk (strata) netto		**1 083 092**	**413 175**	**3 766 964**	**76 403**
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej		**1 083 092**	**413 175**	**3 766 964**	**76 403**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		**0,01**	**0,00**	**0,04**	**0,00**
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		**0,01**	**0,00**	**0,04**	**0,00**
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		**0,01**	**0,00**	**0,04**	**0,00**

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.07.2026 - 30.09.2026	1.07.2025 - 30.09.2025	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Zysk (strata) netto	**1 083 092**	**413 175**	**3 766 964**	**76 403**
Inne całkowite dochody netto, w tym:	-1 040 840	-179 466	-2 446 183	-437 652
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	-1 040 840	-179 466	-2 446 183	-437 652
Suma dochodów całkowitych za okres	**42 252**	**233 709**	**1 320 780**	**-361 249**
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	42 252	233 709	1 320 780	-361 249

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe		**42 536 147**	**42 991 648**	**44 646 592**	**42 071 161**
Wartość firmy	3.1	8 817 770	8 817 770	8 817 770	6 591 200
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	3.2	812 926	818 039	602 191	569 951
Rzeczowe aktywa trwałe	3.3	121 471	105 894	281 525	132 298
Prawo do użytkowania aktywów	3.4	5 410 415	5 111 594	5 754 083	5 673 230
Należności długoterminowe	3.10	977 566	1 177 355	996 498	384 529
Inwestycje w nieruchomości	3.5	1 331 000	1 331 000	1 331 000	1 158 000
Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia	3.6	2 845 530	2 637 723	2 756 926	2 811 191
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	3.7	21 069 490	22 118 346	23 391 372	23 499 671
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.6	1 125 962	839 618	645 280	1 170 853
Inne aktywa trwałe	3.8	24 016	34 308	69 946	80 238
Aktywa obrotowe		**23 299 877**	**23 103 059**	**21 663 702**	**18 969 591**
Zapasy	3.9	777 445	395 511	128 310	681 241
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.10	18 767 606	18 438 437	17 717 572	13 748 879
Inwestycje krótkoterminowe	3.11	75 745	75 745	75 745	75 745
Środki pieniężne	3.12	2 167 878	2 638 759	2 432 367	3 432 943
Inne aktywa obrotowe	3.8	1 511 203	1 554 607	1 309 707	1 030 783
Aktywa Razem		**65 836 024**	**66 094 708**	**66 310 294**	**61 040 752**
Kapitał własny	3.13	**26 933 356**	**26 891 104**	**25 612 576**	**24 348 498**
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej		**26 933 356**	**26 891 104**	**25 612 576**	**24 348 498**
Kapitał podstawowy		69 954 316	69 954 316	69 954 316	69 954 316
Kapitały zapasowy (agio)		49 679 731	49 679 731	49 679 731	49 679 731
Pozostałe kapitały rezerwowe		-18 193 003	-17 152 163	-15 746 819	-15 564 926
Zyski zatrzymane		-74 507 689	-75 590 781	-78 274 652	-79 720 623
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		**38 902 668**	**39 203 604**	**40 697 718**	**36 692 254**
Zobowiązania długoterminowe		**14 475 204**	**13 604 093**	**14 287 398**	**3 805 858**
Rezerwy długoterminowe	3.14	149 543	149 543	149 543	114 683
Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.15	10 546 108	9 920 780	9 696 505	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.16	696 590	546 835	760 395	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	3 082 963	2 986 935	3 680 954	3 691 175
Zobowiązania krótkoterminowe		**24 427 464**	**25 599 511**	**26 410 320**	**32 886 395**
Rezerwy krótkoterminowe	3.14	583 997	699 404	598 626	1 108 003
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.15	5 372 519	4 276 748	6 960 866	17 487 494
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.16	11 767 369	13 877 789	13 194 202	9 358 981
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.17	3 634 914	3 858 238	2 885 206	2 341 493
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	3.4	2 952 415	2 757 181	2 601 350	2 590 424
Rozliczenia międzyokresowe	3.18	116 250	130 150	170 070	0
Pasywa Razem		**65 836 024**	**66 094 708**	**66 310 294**	**61 040 752**

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitał zapasowy (agio)	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2026	**69 954 316**	**-15 746 819**	**49 679 731**	**-78 274 652**	**25 612 576**	**0**	**25 612 576**
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	3 766 964	3 766 964	0	3 766 964
Inne całkowite dochody	0	-2 446 183	0	0	-2 446 183	0	-2 446 183
Całkowite dochody	**0**	**-2 446 183**	**0**	**3 766 964**	**1 320 780**	**0**	**1 320 780**
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	**0**	**-2 446 183**	**0**	**3 766 964**	**1 320 780**	**0**	**1 320 780**
Stan na dzień 30.09.2026	**69 954 316**	**-18 193 003**	**49 679 731**	**-74 507 689**	**26 933 356**	**0**	**26 933 356**

Stan na dzień 1.01.2025	**65 560 000**	**-15 127 275**	**45 285 415**	**-79 797 026**	**15 921 114**	**0**	**15 921 114**
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	1 522 373	1 522 373	0	1 522 373
Inne całkowite dochody	0	-519 544	0	0	-519 544	0	-519 544
Całkowite dochody	**0**	**-519 544**	**0**	**1 522 373**	**1 002 829**	**0**	**1 002 829**
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	-100 000	0	0	-100 000	0	-100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	**4 394 316**	**-619 544**	**4 394 316**	**1 522 373**	**9 691 461**	**0**	**9 691 461**
Stan na dzień 31.12.2025	**69 954 316**	**-15 746 819**	**49 679 731**	**-78 274 652**	**25 612 576**	**0**	**25 612 576**

Stan na dzień 1.01.2025	**65 560 000**	**-15 127 275**	**45 285 415**	**-79 797 026**	**15 921 114**	**0**	**15 921 114**
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	76 403	76 403	0	76 403
Inne całkowite dochody	0	-437 652	0	0	-437 652	0	-437 652
Całkowite dochody	**0**	**-437 652**	**0**	**76 403**	**-361 249**	**0**	**-361 249**
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	**4 394 316**	**-437 652**	**4 394 316**	**76 403**	**8 427 383**	**0**	**8 427 383**
Stan na dzień 30.09.2025	**69 954 316**	**-15 564 927**	**49 679 731**	**-79 720 623**	**24 348 498**	**0**	**24 348 498**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Zysk (strata) netto	**3 766 964**	**76 403**
Korekty razem	**1 515 948**	**2 909 414**
Amortyzacja	2 263 536	1 424 168
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	276 334	-10 376
Odsetki i udziały w zyskach	1 548 503	1 476 358
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	-88 604	-150 297
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	0	-31 051
Zmiana stanu należności	-1 656 858	-1 283 601
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-766 910	1 500 634
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-46 924	-311 173
Zmiana stanu rezerw	-14 629	294 752
Inne korekty	1 500	0
Środki pieniężne z działalności	**5 282 912**	**2 985 817**
Podatek dochodowy	-20 243	-150 613
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**5 303 155**	**3 136 430**
Wpływy	**134 430**	**538 630**
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	134 430	50 769
Inne wpływy inwestycyjne	0	487 861
Wydatki	**622 020**	**2 733 343**
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	482 722	194 057
Nabycie udziałów w jednostkach powiązanych - PZN	0	664 300
Udzielenie pożyczek	139 299	807 681
Inne wpływy (wydatki) inwestycyjne	0	1 067 304
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-487 590**	**-2 194 713**
Wpływy	**316 466**	**2 300 000**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	0	2 300 000
Kredyty i pożyczki	316 466	0
Wydatki	**5 396 362**	**3 220 908**
Spłaty kredytów i pożyczek	0	199 520
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 015 830	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 932 425	1 326 448
Odsetki	1 448 107	1 299 925
Inne wypływy finansowe	0	395 014
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-5 079 897**	**-920 909**
Przepływy pieniężne netto razem	**-264 331**	**20 808**
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	**-264 490**	**18 668**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-158	-2 140
Środki pieniężne na początek okresu	**2 432 367**	**3 414 274**
Środki pieniężne na koniec okresu	**2 167 878**	**3 432 943**

Dodatkowe objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania skonsolidowanego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca nie posiada oddziałów.

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

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

1.2. Skład organów Spółki

Zarząd Spółki dominującej

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 30 września 2026 r. oraz na dzień publikacji raportu za trzeci kwartał 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 września 2026 r. oraz publikacji raportu za trzeci kwartał 2026 r. wchodzili:

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

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

1.3. Struktura kapitału zakładowego i znaczący akcjonariusze

Na dzień 30 września 2026 r. wysokość kapitału zakładowego REINO Capital SA wynosi 69 954 316,00 zł. i dzieli się na 87 442 895 akcji w tym:

a) 781 250 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

b) 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

c) 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

d) 1 031 250 akcji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

e) 25 808 300 akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

f) 10 976 000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

g) 3 631 250 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

h) 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

i) 4 953 082 akcji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

j) 25 768 868 akcji zwykłych na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

k) 1 250 000 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 0,80 zł każda;

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

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

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

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

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

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg. stanu na 30 września 2026 r.

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

Akcjonariusz	**Liczba akcji i głosów na WZ Spółki**	**Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki**
Radosław Świątkowski	17 429 460	19,93%
Dorota Latkowska-Diniejko	17 413 682	19,91%
Justyna Tinc	6 492 248	7,42%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,40%
Rafał Prądzyński	5 129 728	5,87%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	**52 054 940**	**59,53%**
Pozostali	35 387 955	40,47%
Łącznie	**87 442 895**	**100,00%**

W okresie od dnia przekazania raportu śródrocznego za I półrocze 2026 r. do dnia przekazania raportu okresowego za trzeci kwartał 2026 r. Spółka nie otrzymała informacji o zmianach stanu posiadania akcji przez akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

- **REINO Capital** – podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, zarządzane przez podmioty z Grupy Kapitałowej, a także stanowi centrum usług wspólnych konsolidujące kompetencje i działania Grupy Kapitałowej w kilku kluczowych obszarach (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 powstała w wyniku połączenia spółek YATRE i PZN 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 rozwój biznesu (business development), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

Jak wspomniano powyżej, Spółka dominująca może również pełnić – zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.

1.5. Podmioty powiązane

Spółki objęte konsolidacją pełną:

Nazwa podmiotu	Pozycja spółki w grupie	Udział spółki dominującej
REINO Capital SA	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
YATRE PZN Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	spółka zależna	100%
MH Management s.a r.l.	spółka zależna	100%
REINO Development Sp. z o.o.	spółka zależna	100%

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 wspólników, większością kwalifikowaną 60%+1 głos. Spółka REINO Partners pomimo posiadania większości głosów sprawuje współkontrolę.

W raportowanym okresie skład Grupy nie ulegał zmianom.

1.6. Sezonowość i cykliczność działalności

W Grupie Kapitałowej nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie wystąpiły zdarzenia i pozycje nietypowe poza opisanymi w nocie 2.8 Połączenia jednostek.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku w Grupie Kapitałowej REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów, ani korekt prezentacyjnych.

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

2.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2026 roku Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2025, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów oraz interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie:

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

Nowym standardem zatwierdzonym przez Unię Europejską, który nie wszedł jeszcze w życie i nie został przez Grupę wdrożony wcześniej, jest:

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych", zatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie.

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 30 września 2026 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnienia", niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 19 „Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: ujawnienie informacji", niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji", niezatwierdzone w UE, obowiązuję w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie;
- MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne", niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 roku lub po tej dacie;

- Zmiany dotyczące opcji wyceny według wartości godziwej w MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach", niezatwierdzone w UE, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie.

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

2.2. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

Transakcje i salda

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

2.3. Okresy prezentowane

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane dla skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy od 1 lipca do 30 września 2026 r. oraz za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r. Dane porównawcze prezentowane za analogiczne okresy poprzedniego.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej prezentowane są według stanu na dzień 30 września 2026 r. oraz wg stanów na dzień 30 czerwca 2026 r., 31 grudnia 2025 r. i 30 września 2025 r.

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym prezentuje dane za okres od 1 stycznia do 30 września 2026 r. za analogiczny okres roku poprzedniego oraz cały poprzedni rok obrotowy.

Dane dla skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych prezentowane są za okres os 1 stycznia do 30 września 2026 r. oraz dla analogicznego okresu roku poprzedniego.

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

2.4. Zasady konsolidacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej REINO Capital obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki REINO Capital SA i jednostek kontrolowanych przez Spółkę: REINO Capital SA, REINO Partners Sp. z o.o., YATRE PZN Sp. z o.o., REINO Co-Invest Sp. z o.o., MH Management s.a r.l. oraz REINO Development Sp. z o.o.

Spółka posiada kontrolę, jeżeli:

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

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

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

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

Jednostki zależne

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

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

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

Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

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

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

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

Jednostki stowarzyszone

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

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

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

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

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

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

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

2.5. Kontynuacja działalności

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

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

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

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

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

Spółka jest w trakcie przygotowywania się do kolejnych akwizycji w tym obszarze, z zamiarem ich finalizacji jeszcze w 2026 roku, co da kolejny, istotny impuls do wzrostu skali działalności Grupy i przełoży się pozytywnie na skonsolidowane wyniki.

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

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

Ponadto, Spółka uzgodniła wstępne warunki transakcji nabycia do 100 % udziałów spółki prowadzącej działalność z zakresu zarządzania aktywami na rynku nieruchomości.

Nabycie tego podmiotu stanowiłoby idealne uzupełnienie działalności REINO Partners Sp. o.o., w szczególności w zakresie portfela klientów oraz lokalizacji obsługiwanych nieruchomości. i pozwoliłoby 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

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

Dnia 13 listopada 2026 r. spółka przeprowadziła emisję 5.000 sztuk obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 5 000 000 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 985,00 EUR (łączna wartość emisyjna wyniosła 4 925 000,00 EUR).

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na spłatę zobowiązania z tytułu obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 23 grudnia 2021 r., których termin wykupu przypadał na grudzień 2027, w pozostałej do spłaty kwocie wraz z należnymi odsetkami, tj. 3 065 710,80 EUR oraz częściowe sfinansowanie realizacji celów strategicznych Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w szczególności akwizycji podmiotów z sektora facility management oraz asset management.

Emisja została szerzej opisana w nocie 5.8. Zdarzenia po dacie bilansu.

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

3 listopada Zarząd spółki REINO Capital S.A. podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego.

Uchwała przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego, o kwotę do 4 800 000 zł w drodze emisji do 6 000 000 nowych akcji. Akcje będą emitowane po cenie emisyjnej 1,20 zł za każdą akcję co pozwoli pozyskać kapitał o wartości do 7 200 000 zł.

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

2.6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

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

znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach, zostały przedstawione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości aktywów

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

Test na utratę wartości firmy

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

Wycena rezerw

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Ujmowanie przychodów

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

Stawki amortyzacyjne

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

2.7. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Poziom 1: Ceny notowane na aktywnych rynkach dla identycznych instrumentów finansowych.
Poziom 2: Dane wejściowe inne niż ceny notowane, które można obserwować bezpośrednio lub pośrednio.
Poziom 3: Dane wejściowe, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania rynkowych danych, ale na wewnętrznych szacunkach.

Metody wyceny

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

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

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
30.09.2026				
Udziały lub akcje			9 546 494	9 546 494
Udzielone pożyczki			11 522 996	11 522 996
Należności handlowe i pozostałe			19 055 920	19 055 920
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			2 167 878	2 167 878
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			13 123 888	13 123 888
Kredyty i pożyczki			1 536 033	1 536 033
Inne zobowiązania finansowe			1 258 706	1 258 706
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			12 463 959	12 463 959
	Poziom 1	**Poziom 2**	**Poziom 3**	**Razem**
31.12.2025				
Udziały lub akcje			12 566 473	12 566 473
Udzielone pożyczki			10 824 899	10 824 899
Należności handlowe i pozostałe			17 905 015	17 905 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			2 432 367	2 432 367
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			75 745	75 745
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			14 219 074	14 219 074
Kredyty i pożyczki			1 219 566	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe			1 218 731	1 218 731
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			13 954 597	13 954 597

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

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

W raportowanym okresie Grupa nie dokonywała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

	30.09.2026 Wartość księgowa	30.09.2026 Wartość godziwa	31.12.2025 Wartość księgowa	31.12.2025 Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Udziały lub akcje	9 546 494	9 546 494	12 566 473	12 566 473
Udzielone pożyczki	11 522 996	11 522 996	10 824 899	10 824 899
Należności handlowe i pozostałe	19 055 920	19 055 920	17 905 015	17 905 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 167 878	2 167 878	2 432 367	2 432 367
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	75 745	75 745	75 745	75 745
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 123 888	13 123 888	14 219 074	14 219 074
Kredyty i pożyczki	1 536 033	1 536 033	1 219 566	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe	1 258 706	1 258 706	1 218 731	1 218 731
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 463 959	12 463 959	13 954 597	13 954 597

2.8. Połączenia jednostek

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

W dniu 26 stycznia 2026 roku Grupa objęła kontrolę nad REINO Development Sp. z o.o. (działającą wcześniej pod nazwą Wobena Sp. z o.o.), nabywając 100% jej udziałów. Podstawowym powodem przejęcia był rozwój struktury operacyjnej i działalności w zakresie zarządzania projektami deweloperskimi. Transakcja ta wpisuje się w przyjętą strategię rozwoju.

Całkowita wartość godziwa przekazanej zapłaty z tytułu przejęcia kontroli wyniosła 2,00 zł i została uregulowana w środkach pieniężnych. Na dzień przejęcia (26 stycznia 2026 r.) wartość godziwa identyfikowalnych aktywów netto wyniosła 0,00 zł (spółka nie posiadała aktywów ani zobowiązań). Koszty bezpośrednio związane z transakcją nabycia miały charakter nieistotny i zostały ujęte w ciężar kosztów bieżącego okresu w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Od daty przejęcia do dnia 30 września 2026 r. spółka REINO Development Sp. z o.o. nie miała istotnego wpływu na wartość skonsolidowanych przychodów ani zysk netto Grupy.

Połączenie spółek zależnych YATRE Sp. z o.o. oraz PZN Sp. z o.o.

1 czerwca 2026 r. nastąpiło formalne połączenie spółek zależnych linii facility management: YATRE Sp. z o.o. oraz PZN Sp. z o.o. poprzez przejęcie całego majątku spółki YATRE Sp. z o.o. (spółka przejmowana) przez PZN Sp. z o.o. (spółka przejmująca).

Transakcja miała na celu zmianę organizacyjną podmiotów pod wspólną kontrolą Grupy (wyłączoną z MSSF 3) i została rozliczona metodą łączenia udziałów. Aktywa i pasywa przejęto według ich dotychczasowych wartości księgowych; w procesie integracji nie rozpoznano nowej wartości firmy. Historyczna wartość firmy z pierwotnego nabycia PZN (6.591.200zł) pozostała niezmieniona. Zdarzenie miało charakter wewnątrzgrupowy i pozostaje całkowicie neutralne dla skonsolidowanej sytuacji finansowej, przepływów oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy za 3 kwartały 2026 r.

Połączenie obu podmiotów stanowi naturalny etap realizacji długofalowej strategii rozwoju linii facility management oraz budowy unikatowego ekosystemu kompleksowych usług pod szyldem YATRE PZN. Integracja umożliwia jeszcze efektywniejsze wykorzystanie potencjału organizacyjnego oraz kompetencji zespołów.

3. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

3.1. Wartość firmy

Zaprezentowana wartość firmy powstała wskutek nabycia udziałów w spółkach zależnych w 2025 r. na różnicy pomiędzy ceną zapłaconą a wartością aktywów netto.

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

YATRE PZN Sp. z o.o.

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kwocie 6 591 200 zł powstała pierwotnie w wyniku nabycia w dniu 20 maja 2025 r. 100% udziałów w spółce PZN Sp. z o.o. W związku z formalnym połączeniem spółek zależnych YATRE Sp. z o.o. i PZN Sp. z o.o., które miało miejsce 1 czerwca 2026 r., oraz wstąpieniem połączonego podmiotu (YATRE PZN Sp. z o.o.) we wszelkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej, Zarząd dokonał alokacji historycznej wartości firmy do połączonego podmiotu – YATRE PZN Sp. z o.o.

Na dzień 30 września 2026 r. przeprowadzono analizę wewnętrznych i zewnętrznych przesłanek utraty wartości zgodnie z MSR 36, uwzględniając synergie operacyjne oraz stopień realizacji zintegrowanego budżetu YATRE PZN. W wyniku przeprowadzonej analizy Zarząd nie zidentyfikował przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości firmy w okresie sprawozdawczym. W związku z powyższym, na dzień 30 września 2026 r. Grupa nie przeprowadzała ponownego testu na utratę wartości, a wartość firmy nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2025 r.

MH Management s.a r.l.

Wartość firmy rozpoznana przy przejęciu kontroli nad spółką MH Management s.a r.l. (dawniej REINO RF Management s.a r.l.) wynosi 2 226 570 zł. Na dzień 30 września 2026 roku Grupa dokonała analizy wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów zgodnie z MSR 36, weryfikując bieżący stopień realizacji planów biznesowych (zakładających świadczenie usług zarządzania aktywami nieruchomościowymi w ramach struktur funduszowych typu RAIF w Luksemburgu) oraz stabilność makroekonomicznych parametrów rynkowych.

W wyniku przeprowadzonego przeglądu Zarząd jednostki dominującej potwierdza, że realizacja zamierzeń strategicznych przebiega zgodnie z harmonogramem, a kluczowe założenia rynkowe nie uległy pogorszeniu w stopniu wymagającym rewizji testu DCF z dnia 31 grudnia 2025 r. (gdzie zastosowano stopę WACC na poziomie 24,4%). W okresie 9 miesięcy 2026 roku nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości firmy, w związku z czym na dzień 30 września 2026 r. Grupa nie przeprowadzała ponownego testu na utratę wartości, a wartość firmy nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2025 r.

3.2. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

	Licencje	WNiP w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2026	**1 287 305**	**445 209**	**1 732 514**
Zwiększenia, z tytułu:			
- nabycia	172 540	198 489	371 029
- przeklasyfikowania	297 329	0	297 329
Zmniejszenia, z tytułu:			
- przeklasyfikowania	0	297 329	297 329
- likwidacji	1 500	0	1 500
Wartość brutto na dzień 30.09.2026	**1 755 674**	**346 369**	**2 102 043**
Umorzenie na dzień 1.01.2026	1 130 322	0	1 130 322
Zwiększenia, z tytułu:			
- amortyzacji okresu	158 794	0	158 794
Zmniejszenia	0	0	0
Umorzenie na dzień 30.09.2026	**1 289 117**	**0**	**1 289 117**
Wartość netto na dzień 1.01.2026	**156 982**	**445 209**	**602 191**
Wartość netto na dzień 30.09.2026	**466 557**	**346 369**	**812 926**

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2026	**51 155**	**683 504**	**1 324 080**	**134 430**	**2 193 169**
Zwiększenia, z tytułu:	0	94 364	14 992	2 337	111 693
- nabycia środków trwałych	0	94 364	14 992	2 337	111 693
Zmniejszenia	0	0	0	134 430	134 430
Wartość brutto na dzień 30.09.2026	**51 155**	**777 868**	**1 339 072**	**2 337**	**2 170 432**
Umorzenie na dzień 1.01.2026	37 087	613 870	1 260 686	0	1 911 644
Zwiększenia, z tytułu:	3 837	102 816	30 664	0	137 316
- amortyzacji okresu	3 837	102 816	30 664	0	137 316
Zmniejszenia	0	0	0	0	0
Umorzenie na dzień 30.09.2026	40 924	716 686	1 291 350	0	2 048 961
Wartość netto na dzień 1.01.2026	**14 068**	**69 634**	**63 394**	**134 430**	**281 525**
Wartość netto na dzień 30.09.2026	**10 231**	**61 182**	**47 721**	**2 337**	**121 471**

3.4. Prawo do użytkowania aktywów

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

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

	Nieruchomość	Środki transportu	Urządzenia techniczne	Razem
Prawa do używania aktywów				
Wartość na dzień 1.01.2025	**3 551 916**	**454 985**	**0**	**4 006 901**
Amortyzacja	916 547	1 054 454	0	1 971 001
Nabycie PZN	0	2 668 827	0	2 668 827
Nowa umowa lub aneks	0	1 087 842	0	1 087 842
Różnice kursowe	38 487	0	0	38 487
Wartość na dzień 31.12.2025	**2 596 882**	**3 157 201**	**0**	**5 754 083**
Amortyzacja	710 260	1 227 292	29 873	1 967 425
Nowa umowa lub aneks	0	1 403 003	134 430	1 537 433
Różnice kursowe	-86 323	0	0	-86 323
Wartość na dzień 30.09.2026	**1 972 945**	**3 332 913**	**104 557**	**5 410 415**

Zobowiązanie z tytułu prawa do używania aktywów				
Wartość na dzień 1.01.2025	**3 743 043**	**433 844**	**0**	**4 176 887**
Płatności	1 026 321	1 332 119	0	2 358 440
Nabycie PZN	0	3 111 884	0	3 111 884
Nowa umowa lub aneks	0	1 027 369	0	1 027 369
Odsetki	-131 502	-250 751	0	-382 252
Różnice kursowe	57 649	0	0	57 649
Wartość na dzień 31.12.2025	**2 790 574**	**3 491 730**	**0**	**6 282 304**
Płatności	794 229	1 447 237	31 446	2 272 912
Nowa umowa lub aneks	0	1 472 652	134 430	1 607 082
Odsetki	-76 797	-260 935	-2 755	-340 486
Różnice kursowe	-78 418	0	0	-78 418
Wartość na dzień 30.09.2026	**2 151 560**	**3 778 079**	**105 739**	**6 035 378**

3.5. Inwestycje w nieruchomości

Na dzień 30 września 2026 r. nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie działki gruntowe położone w miejscowości Parole, gmina Nadarzyn, o łącznej powierzchni 4 000 m², stanowiące własność YATRE PZN Sp. z o.o., nabyte w celu osiągania korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej.

	30.09.2026	31.12.2025
Nieruchomość inwestycyjna	1 331 000	1 158 000
Aktualizacja wartości	0	173 000
Suma	**1 331 000**	**1 331 000**

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r. został sporządzony operat szacunkowy nieruchomości, który wykazał jej wartość w kwocie 1 331 000 zł. Według stanu na dzień 30 września 2026 r. Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na istotną zmianę wartości godziwej gruntu, w związku z czym wartość nieruchomości pozostała na niezmiennym poziomie.

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Grupa nie osiągała przychodów z tytułu najmu przedmiotowych nieruchomości inwestycyjnych. Bezpośrednie koszty utrzymania tych nieruchomości w 3 kwartałach 2026 r. były nieistotne.

3.6. Inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia

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

	30.09.2026	31.12.2025
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	480 831	391 425
REINO IO Co Invest LLP	2 364 700	2 365 501
Suma	**2 845 531**	**2 756 926**

Wspólne przedsięwzięcia	Udział GK REINO	Aktywa netto jednostek na dzień bilansowy	Wynik finansowy od momentu nabycia udziałów	Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	Wycena metodą praw własności	Wartość udziałów w cenie nabycia	Wartość na 30.09.2026
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	60%	815 455	740 455	444 273	450 131	30 700	480 831
REINO IO Co Invest LLP	50%	4 704 250	-49 812	-24 906	-24 906	2 389 606	2 364 700
RAZEM					**425 225**	**2 420 306**	**2 845 531**

3.7. Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki

Udziały w pozostałych jednostkach

	MH Management s.a r.l.	Polacca Sarl	Razem
Wartość na dzień 1.01.2025	25 903	13 207 886	13 233 789
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	-641 413	-641 413
Transakcja nabycia 90% udziałów	-25 903	0	-25 903
Wartość na dzień 31.12.2025	**0**	**12 566 473**	**12 566 473**
Wycena ujęta w innych całkowitych dochodach	0	-3 019 979	-3 019 979
Wartość na dzień 30.09.2026	**0**	**9 546 494**	**9 546 494**

Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w pozostałe jednostki jest przedmiotem wyceny zgodnie z MSSF 9. W przypadku udziałów w Polacca SARL wycena do wartości godziwej opiera się na wartości aktywów netto (NAV) pochodzącej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Polacca SARL, co w ocenie Zarządu najlepiej oddaje wartość godziwą wehikułu (główne komponenty bilansu: nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne, kredyt bankowy zostały wycenione zgodnie z ich wartością rynkową). Wartość NAV przypisana udziałem Grupie REINO wykazała konieczność zmniejszenia wartości udziałów o 3 020 tys. zł. Wycena bilansowa została ujęta zgodnie z wybraną metodą przez inne całkowite dochody, z uwzględnieniem efektu podatku odroczonego.

Pożyczki udzielone pozostałym jednostkom

	30.09.2026	31.12.2025
Polacca Sarl	8 435 302	7 857 665
Poligo Capital	3 087 694	2 967 234
Suma	**11 522 996**	**10 824 899**

Struktura zapadalności

	Kapitał	Odsetki naliczone	Razem	%	Data umowy	Termin spłaty
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	5 000	1 926	6 926	6,00%	17.04.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	320 000	119 776	439 776	6,00%	26.07.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	361 000	128 926	489 926	6,00%	20.12.2019	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	150 000	53 433	203 433	6,00%	07.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	416 319	147 388	563 707	6,00%	27.01.2020	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	355 000	111 363	466 363	6,00%	29.01.2021	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	337 681	47 146	384 827	8,00%	02.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Poligo Capital Sp. z o.o.	470 000	62 735	532 735	8,00%	30.01.2025	30.12.2030
Pożyczka udzielona Polacca Sarl	7 359 584	932 671	8 292 256	3,15%	13.05.2022	23.12.2051
Pożyczka udzielona Polacca Sarl	141 908	1 139	143 047	3,15%	29.05.2026	29.06.2055
	9 916 492	**1 606 504**	**11 522 996**			

Ryzyko kredytowe oraz utrata wartości pożyczek

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

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

Pożyczka udzielona Poligo Capital

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

Pożyczka udzielona Polacca s.a r.l.

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

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

Na 30 września 2026 r. Zarząd Grupy ocenia, że przyjęta strategia zarządzania aktywami wehikułu inwestycyjnego oraz długi termin wymagalności pożyczki stwarzają podstawy do oczekiwania pełnej spłaty zobowiązania wraz z odsetkami.

Szacunek oczekiwanych strat kredytowych

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

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

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

3.8. Inne aktywa

	30.09.2026	31.12.2025
Składki członkowskie	24 016	54 893
Pozostałe	0	15 053
Inne aktywa trwałe	**24 016**	**69 946**
Półprodukty i produkty w toku	552 263	347 652
Koszty do refaktury w kolejnym okresie	96 800	316 800
Najem biura	119 579	112 052
Licencje i oprogramowanie	213 707	125 629
Ubezpieczenia	307 726	277 361
Składki członkowskie	21 432	20 390
Podatki i opłaty skarbowe	37 454	0
Pozostałe	162 242	109 823
Inne aktywa obrotowe	**1 511 203**	**1 309 707**
Razem	**1 535 218**	**1 379 653**

3.9. Zapasy

	30.09.2026	31.12.2025
Materiały	777 445	128 310
Razem	**777 445**	**128 310**

3.10. Należności krótkoterminowe i długoterminowe

Należności krótkoterminowe

	30.09.2026	31.12.2025
Należności handlowe	17 501 688	16 560 671
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych brutto	643 235	793 611
Należności z tytułu CIT	46 017	15 444
Należności pozostałe	576 666	347 846
Suma	**18 767 606**	**17 717 572**

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

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

Grupa dokonuje również okresowych przeglądów należności handlowych w celu identyfikacji należności o podwyższonym ryzyku nieściągalności. W przypadku należności, dla których istnieją przesłanki wskazujące na brak możliwości ich odzyskania, Grupa tworzy indywidualne odpisy aktualizujące, co do zasady w wysokości 100% wartości należności. Na 30 września 2026 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 211 577 zł.

	30.09.2026	31.12.2025
Należności handlowe brutto	17 713 265	16 797 552
Odpis aktualizujący wartość należności	-211 577	-236 881
Należności handlowe	**17 501 688**	**16 560 671**

	Odpis aktualizujący wartość należności
Wartość na dzień 1.01.2026	**-236 881**
Zwiększenia	0
Zmniejszenia, z tytułu:	
- spłaty	11 467
- spisania należności	13 837
Wartość brutto na dzień 30.06.2026	**-211 577**

Należności długoterminowe

	30.09.2026	31.12.2025
Kaucje i depozyty	977 566	996 498
Suma	**977 566**	**996 498**

3.11. Inwestycje krótkoterminowe

	30.09.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0	0
Inne (przejęcie wierzytelności z tytułu pożyczki)	75 745	75 745
Inwestycje krótkoterminowe	**75 745**	**75 745**

3.12. Środki pieniężne

	30.09.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach, w tym	2 167 878	2 432 367
- środki pieniężne na rachunkach VAT	1 317 458	295 935
Razem środki pieniężne	**2 167 878**	**2 432 367**

3.13. Kapitał własny

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

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

Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 r. jednostka dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

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

3 listopada 2026 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego. Szczegóły emisji zostały zawarcie w nocie 5.8. Zdarzenia po dacie bilansu.

3.14. Rezerwy na zobowiązania

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na niewykorzystane urlopy	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość brutto na dzień 1.01.2026	**181 017**	**463 511**	**103 641**	**748 169**
Zwiększenia:				
- utworzenie	0	0	0	0
Zmniejszenia:				
-rozwiązanie	-4 806	-9 823	0	-14 629
Wartość netto na dzień 30.09.2026	**176 211**	**453 688**	**103 641**	**733 540**
Rezerwa długoterminowa	149 543	0	0	149 543
Rezerwa krótkoterminowa	26 668	453 688	103 641	583 997
Wartość netto na dzień 30.09.2026	**176 211**	**453 688**	**103 641**	**733 540**

Grupa nie tworzyła rezerw na koszty restrukturyzacji.

3.15. Zobowiązania finansowe

	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	13 123 888	14 219 074
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	0	0
Kredyt w rachunku bieżącym	1 536 033	1 219 566
Inne zobowiązania finansowe	1 258 706	1 218 731
Razem	**15 918 626**	**16 657 372**

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%. Maksymalny termin wykupu obligacji serii A ustalono na 23 grudnia 2027 r.

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.

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

- dług/EBITDA – liczony na danych skonsolidowanych – wskaźnik nie wyższy niż 3,75;
- wskaźnik pokrycia obsługi długu – nie niższy niż 1,2.

Kowenanty związane z zarządzanymi przez Grupę aktywami nieruchomościowymi:

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

Część zobowiązania z tytułu obligacji w kwocie 2 577 780 zł wykazanego w sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2026 r. miała charakter krótkoterminowy.
Dnia 13 listopada 2026 r. spółka dominująca przeprowadziła emisję obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 5 000 000 EUR, z których środki zostały przeznaczone m.in. na całkowity wcześniejszy wykup obligacji poprzedniej emisji. Zgodnie z określonym w Warunkach Emisji harmonogramem wykupu obligacji serii B, na dzień publikacji niniejszego raportu całość zobowiązań Spółki z tytułu obligacji ma charakter długoterminowy.

Emisja została szerzej opisana w nocie 5.8. Zdarzenia po dacie bilansu.

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 p.p.

Umowa wygasa 14 grudnia 2026 r. Na dzień 30 września 2026 r. Spółka spełnia wszystkie wymagane kowenanty finansowe, co istotnie ogranicza ryzyko związane z jej przedłużeniem. Spółka przystąpiła do procesu odnowienia umowy na dotychczasowych lub zbliżonych warunkach.

Faktoring

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

- Bank Millenium – umowa zawarta do 14 grudnia 2025 r. z limitem 2 000 000 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;
- BNP Paribas – umowa zawarta na czas nieokreślony z limitem 1 850 000 zł oraz oprocentowaniem będącym sumą wskaźnika WIBOR 3M oraz marży banku w wysokości 1 p.p.; zabezpieczeniem jest weksel o sumie 1 850 000 zł.

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

3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30.09.2026	31.12.2025
Usługi techniczne i budowlane	10 031 555	11 415 191
Usługi prawne	747 486	1 610 636
Usługi doradcze	564 968	322 472
Najem nieruchomości	153 682	248 695
Kaucje otrzymane	696 589	222 068
Ubezpieczenia	79 737	0
Licencje	156 053	0
Inne	33 887	135 536
Razem	**12 463 959**	**13 954 597**

3.17. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	571 397	465 432
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 579 453	2 036 316
Zobowiązania z tytułu CIT	98 632	86 974
Pozostałe	385 432	296 484
Razem	**3 634 914**	**2 885 206**

3.18. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	30.09.2026	31.12.2025
Rezerwy na badanie/przegląd sprawozdania finansowego	116 250	170 070
Razem	**116 250**	**170 070**

4. Noty objaśniające do sprawozdania z wyniku

4.1. Przychody z umów z klientami

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

Określenie momentu spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Usługi świadczone w miarę upływu czasu

Do usług świadczonych w sposób ciągły należą w szczególności:

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

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

Do usług spełnianych w miarę upływu czasu zalicza się również:

- usługi realizacji projektów aranżacji powierzchni biurowych

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

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

Usługi spełniane w określonym momencie

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

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

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

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

Przychody z działalności operacyjnej

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	92 773 030	43 681 799
Pozostałe przychody operacyjne	371 555	376 411
Suma przychodów ogółem	**93 144 585**	**44 058 210**

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

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Usługi zarządzania aktywami i doradcze	9 176 479	6 854 065
Usługi facility management	70 133 368	29 650 823
Usługi raportowe i eksperckie	13 229 183	6 739 804
Pozostałe przychody z umów z klientami	234 000	437 107
Suma przychodów ze sprzedaży ogółem	**92 773 030**	**43 681 799**

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

4.2. Segmenty operacyjne

Podstawą wyodrębnienia segmentów operacyjnych w Grupie 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.

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność w tym najem*	Razem
1.01.2026 - 30.09.2026						
Przychody ze sprzedaży	0	9 176 479	70 133 368	13 229 183	234 000	92 773 030
Pozostałe przychody	0	0	374 541	-2 986	0	371 555
Koszty działalności operacyjnej	**68 552**	**7 261 628**	**67 978 085**	**11 507 471**	**234 000**	**87 049 736**
Amortyzacja	0	482 342	1 676 560	104 634	0	2 263 536
Zużycie materiałów i energii	0	116 298	6 151 324	6 824	0	6 274 445
Usługi obce	59 552	2 732 662	40 067 496	9 995 871	234 000	53 089 581
Podatki	0	2 340	182 896	23 751	0	208 986
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	9 000	3 260 128	19 028 644	1 346 406	0	23 644 178
Pozostałe koszty	0	667 859	871 165	29 985	0	1 569 009
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	**-68 552**	**1 914 850**	**2 529 824**	**1 718 727**	**0**	**6 094 849**
Przychody z tytułu odsetek	172 475	137 487	-6 728	0	-9 269	293 965
Koszty z tytułu odsetek	1 007 296	369 275	411 688	36 328	17 881	1 842 468
Udział w zysku	84 392	0	0	0	0	84 392
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	88 604	0	0	0	0	88 604
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-43 841	-18 110	0	0	-151 759	-213 709
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	**-774 218**	**1 664 953**	**2 111 409**	**1 682 399**	**-178 909**	**4 505 633**
30.09.2026						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	906 101	0	190 990	28 871	0	1 125 962
Suma aktywów	23 915 021	4 752 593	23 927 921	4 103 080	9 137 410	65 836 024
Suma zobowiązań	9 842 916	4 373 958	19 400 013	2 732 492	2 553 289	38 902 667

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność w tym najem*	Razem
1.01.2025 - 30.09.2025						
Przychody ze sprzedaży	0	6 854 065	29 650 823	6 739 804	437 107	43 681 799
Pozostałe przychody	0	44 733	19 704	0	311 975	376 411
Koszty działalności operacyjnej	162 623	6 869 332	28 764 051	6 216 782	602 033	**42 614 822**
Amortyzacja	0	585 630	618 122	33 316	184 688	1 421 755
Zużycie materiałów i energii	0	78 717	2 753 864	11 788	0	2 844 370
Usługi obce	135 623	2 634 921	16 958 040	5 225 758	235 751	25 190 092
Podatki	0	3 850	99 705	15 786	8 123	127 465
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	27 000	3 236 854	8 011 102	902 384	0	12 177 339
Pozostałe koszty	0	329 361	323 219	27 751	173 471	853 802
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	**-162 623**	**29 466**	**906 475**	**523 022**	**147 048**	**1 443 388**
Przychody z tytułu odsetek	167 918	128 899	0	0	367	297 184
Koszty z tytułu odsetek	1 069 862	422 154	54 980	35 879	190 935	1 773 810
Udział w zysku	0	0	0	0	0	0
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	150 297	0	0	0	0	150 297
Pozostałe przychody i koszty finansowe (RK)	-91 975	41 496	150	0	0	-50 328
Odpis wartości firmy	0	0	0	0	0	0
Zysk/strata przed opodatkowaniem	**-1 006 244**	**-222 294**	**851 645**	**487 143**	**-43 520**	**66 730**
30.09.2025						
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	395 036	315 299	191 492	114 636	154 390	1 170 853
Suma aktywów	26 310 862	6 069 953	13 493 343	4 414 171	10 752 423	61 040 752
Suma zobowiązań	14 376 397	3 734 568	10 738 821	4 226 060	3 616 407	36 692 254

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

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Grupa identyfikuje klientów, od których przychody przekroczyły 10% łącznych przychodów Grupy. W raportowanym okresie przychody od żadnego klienta nie przekroczyły tego progu.

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

4.3. Działalność zaniechana

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

4.4. Pozostałe przychody i koszty

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Zysk ze sprzedaży pozostałych składników majątku	48 780	48 951
Dotacje	240 415	138 214
Inne przychody operacyjne	82 360	189 246
Pozostałe przychody operacyjne	**371 555**	**376 411**

Przychody z dotacji obejmują dotacje z PFRON (240 tys. zł).

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Koszty ubezpieczeń	489 120	223 925
Członkostwa i konferencje	47 971	64 031
Reklama i marketing	90 424	29 470
Podróże służbowe	649 516	392 610
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 445	0
Inne koszty operacyjne	217 533	143 765
Pozostałe koszty operacyjne	**1 569 009**	**853 802**

4.5. Przychody i koszty finansowe

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Dywidendy i udziały w zyskach	84 392	0
Odsetki	293 965	297 184
Aktualizacja wartości inwestycji	58 846	0
Inne, w tym różnice kursowe	385 346	8 591
Przychody finansowe	**822 549**	**305 775**
Odsetki od obligacji	1 336 223	1 485 271
Pozostałe odsetki	506 246	288 539
Inne, w tym różnice kursowe	657 901	58 920
Koszty finansowe	**2 500 369**	**1 832 730**

4.6. Podatek dochodowy

Podatek odroczony

	30.09.2026	30.09.2025
Wycena pozycji walutowych	1 254 104	1 854 547
Wycena SCN obligacji	526 263	634 594
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	3 996 877	3 422 129
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	360 280	2 555 365
Rezerwy, przychody przyszłych okresów, odpisy	1 973 327	1 794 707
Wycena aktywów finansowych poprzez inne całkowite dochody	5 980 388	2 859 306
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	5 844 952	6 281 599
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	**19 936 191**	**19 402 248**
Pozostałe rezerwy	0	9 225
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	0	110 248
Odsetki naliczone od obligacji	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	0
Straty podatkowe do wykorzystania w przyszłości	0	712 356
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	**0**	**831 829**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	**3 787 876**	**3 761 292**

Grupa Kapitałowa rozpoznaje aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych jedynie w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na ich wykorzystanie. Ocena ta dokonywana jest odrębnie dla poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy, z uwzględnieniem prognozowanych wyników podatkowych, planów biznesowych oraz okresu, w którym straty podatkowe mogą zostać rozliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi. Straty podatkowe, od których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 360 280 zł, zostaną rozliczone z dochodami podatkowymi w kolejnych dwóch latach obrotowych.

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

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

	30.09.2026	30.09.2025
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 19%	5 985 651	4 618 543
Wycena pozycji walutowych 19%	1 807 140	2 529 538
Wycena inwestycji	866 171	693 171
Pozostałe	136 111	119 408
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	5 215 000	5 673 230
Suma pozostałych różnic przejściowych - 19%	**14 010 073**	**13 633 889**
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych - CIT 9%	0	0
Wycena pozycji walutowych	0	0
Prawo do użytkowania aktywów MSSF 16	0	0
Suma pozostałych różnic przejściowych - 9%	**0**	**0**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**2 661 914**	**2 590 439**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	30.09.2026	30.09.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	3 787 876	3 761 292
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-2 661 914	-2 590 439
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	**1 125 962**	**1 170 853**

Bieżący podatek dochodowy

	30.09.2026	30.09.2025
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	0	-194 000
Podatek 19%	0	0
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	4 960 348	1 378 814
Podatek 19%	644 079	171 288
Podatek 9%	0	0
Łącznie podatek bieżący	**644 079**	**171 288**

5. Pozostałe noty objaśniające

5.1. Emisja, wykup i spłata kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 kwartałów 2026 r. Spółka nie przeprowadziła emisji akcji.

W okresie 3 kwartałów 2026 r. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

22.06.2026 r. Spółka dokonała częściowej spłaty zadłużenia z tytułu obligacji w kwocie 470 tys. EUR. Zmiana harmonogramu spłaty zadłużenia przed ustalonym dniem wykupu została szerzej opisana w nocie 3.15 Zobowiązania finansowe.

5.2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
30.09.2026				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	4 212 392	0	0	1 116 346
REINO IO Co Invest LLP	0	0	510	0
Razem	**4 212 392**	**0**	**510**	**1 116 346**
30.09.2025				
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	2 371 946	0	0	107 910
REINO IO Co Invest LLP	0	0	488	0
Razem	**2 371 946**	**0**	**488**	**107 910**

Transakcje z jednostkami powiązanymi osobowo

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

	Przychody	Koszty	Zobowiązania	Należności
1.01.2026 - 30.09.2026	0	398 000	29 520	0
1.01.2025 - 30.09.2025	0	430 258	42 537	49 353

5.3. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów Grupy

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

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Wynagrodzenie Zarządu w jednostce dominującej	90 000	90 000
Wynagrodzenie Zarządów w jednostkach zależnych	1 975 500	1 378 097
Wynagrodzenie Rad Nadzorczych	193 500	160 500
Razem	**2 259 000**	**1 628 597**

5.4. Zobowiązania warunkowe

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą Emitent dokonał inwestycji w portfel aktywów oraz cesję wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5 310 000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującym obligatariuszom wynikającym z obligacji. Ponadto, REINO Partners Sp. z o.o. udzieliła poręczenia umownego, w którym zobowiązuje się pokryć wszelkie zobowiązania pieniężne, które będą wynikać z obligacji.

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

Dodatkowym zabezpieczeniem jest ustanowienie hipoteki umownej łącznej na nieruchomości inwestycyjnej przez spółkę PZN Sp. z o.o. (obecnie działającą pod firmą YATRE PZN).

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 mln zł;
- gwarancje wystawione na rzecz klientów Spółki, mające na celu zabezpieczenie:
  - należytego wykonania kontraktów i umowy na kwotę 954 457 zł;
  - usunięcia ewentualnych wad i usterek na kwotę 433 262 zł.

5.5. Sprawy sądowe

Pozew Prime Hold 17 Management Kft

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12 854 042 EUR. Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime"). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (współpozwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

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

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

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

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

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

Pozew Apleona FMS sp z o.o.

22 maja 2023 r. Spółka otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zaniechanie czynów nieuczciwej konkurencji złożony przez spółkę Apleona FMS sp z o.o. z siedzibą w Krakowie. Pozwanymi w tej sprawie, oprócz Emitenta jest również spółka zależna: YATRE Sp. z o.o. (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 domniemanych działań, a ponadto zakazania zawierania przez pozwane spółki umów z pracownikami i współpracownikami w zakresie usług, w tym usług utrzymania technicznego oraz utrzymania czystości budynków, a z kontrahentami – w zakresie technicznego zarządzania budynkami (ang. facility management) w odniesieniu do budynków biurowych, przez okres 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia umów łączących te kategorie podmiotów z powodem.

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

W związku z ww. opisanym powództwem, Sąd Okręgowego 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 tajemnice przedsiębiorstwa Apleona.

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. zmierzające do uchylenia wyroku.

5.6. Zarządzanie ryzykiem finansowym grupy

Grupa narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe:
  - ryzyko stopy procentowej,
  - ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe,

- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kapitałowe,
- ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego,
- ryzyko utraty wartości godziwej aktywów finansowych,
- ryzyko związane z porozumieniem z Grupą RF CorVal.

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

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

Przychody ze sprzedaży w walucie (EUR) wyniosły w okresie sprawozdawczym ok. 2 032 tys. EUR netto.

Zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów. Grupa częściowo ogranicza ryzyko walutowe związane z przychodami w EUR poprzez odsetki od obligacji płatne w EUR.

W 3 kwartałach 2026 r. nie wystąpiły istotne zmiany w charakterze ani poziomie ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe w porównaniu do stanu zaprezentowanego w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Grupa dokonuje również okresowych przeglądów należności handlowych w celu identyfikacji należności o podwyższonym ryzyku nieściągalności. W przypadku należności, dla których istnieją przesłanki wskazujące na brak możliwości ich odzyskania, Grupa tworzy indywidualne odpisy aktualizujące, co do zasady w wysokości 100% wartości należności. Na 30 września 2026 r. saldo odpisów aktualizujących wartość należności handlowych w Grupie wyniosło 211 577 zł.

Na dzień 30 września 2026 r. Grupa nie zidentyfikowała koncentracji ryzyka kredytowego – należności handlowe od żadnego klienta nie przekroczyły progu koncentracji 10% ogółu należności.

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

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

Ryzyko utraty płynności

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

(i) koszty obsługi wyemitowanych obligacji

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

Zgodnie z harmonogramem uzgodnionym w ramach zmiany warunków emisji obligacji w dniu 5 listopada 2025 r. Emitent zobowiązał się do wcześniejszej częściowej spłaty obligacji, tj. w kwocie 150 tys. EUR w grudniu 2025 r. oraz 470 tys. EUR w czerwcu 2026 r. i 600 tys. EUR w grudniu 2026 r, przy czym płatności przewidziane na grudzień 2025 oraz czerwiec 2026 r. zostały wykonane w ustalonym terminie.

Dnia 13 listopada 2026 r. spółka przeprowadziła emisję obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 5 000 000 EUR. Cena emisyjna jednej obligacji wyniosła 985,00 EUR (łączna wartość emisyjna wyniosła 4 925 000,00 EUR).

Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną przeznaczone na spłatę zobowiązania z tytułu obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 23 grudnia 2021 r., których termin wykupu przypadał na grudzień 2027, w pozostałej do spłaty kwocie wraz z należnymi odsetkami, tj. 3 065 710,80 EUR oraz częściowe sfinansowanie realizacji celów strategicznych Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w szczególności akwizycji podmiotów z sektora facility management oraz asset management.

Emisja została szerzej opisana w nocie 5.8. Zdarzenia po dacie bilansu.

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

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

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

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

Ryzyko kapitałowe

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

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

Ryzyka związane z pozyskiwaniem i obsługą finansowania zewnętrznego

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

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

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

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

W związku z emisją obligacji serii A w 2021 r., oraz emisją serii B w dniu 13 listopada 2026 r. (emisja została szerzej opisana w nocie 5.8. Zdarzenia po dacie bilansu) Emitent zobowiązał się do przestrzegania szeregu warunków oraz przestrzegania wskaźników (kowenantów 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 ryzyka naruszenia kowenantów 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 kowenantów finansowych, Spółka jako emitent obligacji może zostać wezwana do ich wcześniejszego wykupu.

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.

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

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 zalążkiem większych portfeli („seed portfolio"), budowanych z udziałem innych inwestorów typu family office, z którymi Grupa RF koinwestuje lub

koinwestowała na innych rynkach. Rolą Grupy REINO jako doświadczonego lokalnego partnera, będzie standardowy zakres prac związany z investment oraz asset management.

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

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 jakiekolwiek 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.

5.7. Sytuacja gospodarcza i warunki prowadzenia działalności

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 w strefie euro, które jest podstawową walutą rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Powyższe czynniki wpłynęły na zamrożenie rynku nieruchomości, przejawiające się w braku lub istotnym spadku liczby transakcji na rynku. Obniżanie stopy procentowej odbywało się stopniowo i powoli wpływa na odmrażanie się rynku oraz docelowo powinno wpłynąć na wzrost liczby transakcji, jednakże skutki tego będą dostrzegane w dłuższym okresie, z uwagi na poniżej opisane okoliczności geopolityczne.

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

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

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

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

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

Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu

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

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

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

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

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

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

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

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

W okresie III kwartału 2026 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

5.8. Zdarzenia po dacie bilansu

Emisja obligacji serii B

13 listopada 2026 r. Zarząd REINO Capital S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji, skutecznie przeprowadził ofertę oraz dokonał przydziału 5.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B („Obligacje") o wartości nominalnej 1 000,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 5 000 000,00 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 985,00 EUR (łączna wartość emisyjna wyniosła 4 925 000,00 EUR).

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej na warunkach rynkowych. Dzień wykupu Obligacji przypada na 13 listopada 2029 r., przy czym warunki emisji obligacji przewidują, że Emitent dokona wcześniejszego wykupu części należności w kwocie 500 000 EUR w terminie 13 listopada 2028 r. oraz 500 000 EUR w dniu 13 maja 2029 r.

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

- spłatę zobowiązania z tytułu obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 23 grudnia 2021 r., których termin wykupu przypadał na grudzień 2027, w pozostałej do spłaty kwocie wraz z należnymi odsetkami, tj. 3 065 710,80 EUR (o emisji obligacji serii A Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2021 z dnia 24 grudnia 2021 r.);
- częściowe sfinansowanie realizacji celów strategicznych Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w szczególności akwizycji podmiotów z sektora facility management oraz asset management, o planach przeprowadzenia których Emitent informował w raportach bieżących nr 9/2026 z dnia 28 lipca 2026 r. oraz nr 11/2026 z dnia 10 sierpnia 2026 r.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, a przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego. Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym ani o ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.

Zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowią m.in.:

- poręczenia udzielone przez spółki zależne Emitenta – REINO Partners sp. z o.o. oraz REINO Co-Invest sp. z o.o.;
- zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej REINO Co-Invest sp. z o.o. oraz przewłaszczenie tych udziałów na zabezpieczenie;
- oświadczenia Emitenta oraz poręczycieli o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emisja akcji serii N

Zarząd spółki REINO Capital SA w dniu 3 listopada 2026 r., działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 8(1) Statutu Spółki oraz zgodnie z art. 446, art. 447 w zw. z art. 453 §1 Kodeksu spółek handlowych, podjął Uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii N w ramach kapitału docelowego oraz zmiany §8 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółki.

Uchwała przewiduje podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę do 4.800.000 zł w drodze emisji do 6.000.000 nowych akcji. Akcje będą emitowane po cenie emisyjnej 1,20 zł za każdą akcję serii N, co pozwoli pozyskać kapitał o wartości do 7.200.000 zł.

Akcje serii N są emitowane na podstawie uchwały nr 14 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 11 czerwca 2026 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z możliwością wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Akcje będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na runku regulowanym.

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu emisja nie została zamknięta.

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe z komentarzem Zarządu

W trzecim kwartale 2026 roku Grupa Kapitałowa REINO kontynuowała realizację strategii rozwoju, rozbudowę struktur i poszerzanie zakresu usług oraz wykorzystywanie efektu synergii między kluczowymi obszarami działalności na rynku nieruchomości.

Dane finansowe za okres dziewięciu miesięcy 2026 roku, w tym dobre rezultaty samego III kwartału, potwierdzają, że zwiększona skala operacyjna Grupy Kapitałowej REINO ma charakter trwały. Utrzymanie wysokiej rentowności w głównych liniach biznesowych to bezpośredni efekt konsekwentnej realizacji strategii integracji świadczonych usług.

Model biznesowy łączący w jednym ekosystemie usługi z zakresu asset management, facility management oraz development management pozwala Grupie osiągać zarówno silne efekty skali, jak i synergie wewnątrzgrupowe. Dzięki temu wyniki Grupy Kapitałowej REINO charakteryzuje rosnąca powtarzalność.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 r. Grupa Kapitałowa REINO odnotowała dynamiczny wzrost kluczowych wyników:

- Skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży wzrosły o 112,4% r/r (2,1-krotnie), osiągając 92 773 tys. zł wobec 43 682 tys. zł w analogicznym okresie 2025 r. Oznacza to, że w samym III kwartale 2026 r. Grupa wypracowała ok. 30,66 mln zł przychodów ze sprzedaży, utrzymując wysokie tempo z pierwszego półrocza.
- Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej (EBIT) wzrósł 4,2-krotnie (o 322,4% r/r), osiągając poziom 6 095 tys. zł (wobec 1 443 tys. zł po trzech kwartałach 2025 r.). W samym III kwartale zysk operacyjny wyniósł ok. 1,53 mln zł.
- Skonsolidowany zysk netto sięgnął 3 767 tys. zł, co oznacza niemal 50-krotny wzrost względem symbolicznych 76 tys. zł zysku netto wypracowanego po trzech kwartałach 2025 r.

Poprawie wyników towarzyszy stabilna sytuacja płynnościowa i bilansowa. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej na poziomie skonsolidowanym osiągnęły 5 303 tys. zł, co pozwoliło Grupie na obsługę zobowiązań i redukcję zadłużenia finansowego.

Na poziomie EBITDA, rentowność samego III kwartału br. jest niższa niż w dwóch poprzedzających kwartałach, co jest spowodowane wyjątkową sytuacją, w której:

- w ramach segmentu Asset Management zakończyło się pobieranie wynagrodzenia za zarządzanie dużym projektem deweloperskim (DM Fee), a nie rozpoczęto jeszcze naliczania pełnej wartości wynagrodzenia za zarządzanie aktywami (AM Fee) dla nieruchomości powstałej w ramach tego projektu deweloperskiego,
- w ramach segmentu Facility Management nie zrealizowano żadnego kontraktu, którego przedmiotem jest wykończenie powierzchni użytkowej dla najemcy (fit-out).

Również na poziomie jednostkowym REINO Capital S.A. odnotowała wyraźną poprawę rentowności. Przy przychodach na poziomie 5 728 tys. zł, spółka dominująca ponad dwukrotnie zwiększyła zysk operacyjny, z 330 tys. zł do 747 tys. zł wypracowując 542 tys. zł zysku netto (wobec straty netto w wysokości -239 tys. zł po trzech kwartałach 2025 r.).

Istotnym czynnikiem wspierającym poprawę rentowności w 2026 roku pozostaje całkowite uwolnienie Grupy od kosztów sporów prawnych z Grupą RF CorVal (zakończonych ugodowo) oraz pełna konsolidacja spółki PZN.

W III kwartale 2026 roku Grupa Kapitałowa REINO istotnie przyspieszyła realizację strategii wzrostu poprzez akwizycje, uzgadniając wstępne warunki dwóch kluczowych transakcji przejęcia (do 100% udziałów).

Pierwsza z nich dotyczy podmiotu z rynku facility management o obrotach ok. 30 mln zł, wykorzystującego nowoczesne rozwiązania PropTech i AI, którego docelowe połączenie z YATRE PZN pozwoli zwiększyć przychody tej linii o co najmniej 30%.

Druga planowana transakcja obejmuje przejęcie spółki z sektora asset management i jej późniejsze połączenie z REINO Partners, co przełoży się na bezpośredni wzrost wartości zarządzanych aktywów (AUM) o ok. 25% oraz – równolegle z budową platformy paneuropejskiej z Arcona Capital – przybliży Grupę do celu co najmniej podwojenia wartości zarządzanych aktywów (ang. Asset Under Management, AUM).

Obie transakcje szerzej opisano w dalszej części raportu, zgodnie z planem mają zostać przeprowadzone jeszcze w 2026 roku.

Struktura przychodów ze sprzedaży

	Działalność koinwestycyjna	Asset Management	Facility Management	Raporty dla bankowości hipotecznej	Pozostała działalność, w tym najem	Razem
1.01.2026 - 30.09.2026						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	9 176 479	70 133 368	13 229 183	234 000	92 773 030
Udział w ogóle przychodów		10%	76%	14%	0%	
1.01.2025 - 30.09.2025						
Przychody uzyskiwane od zewnętrznych klientów	0	6 854 065	29 650 823	6 739 804	437 107	43 681 799
Udział w ogóle przychodów		16%	68%	15%	1%	
Zmiana r/r		34%	137%	96%	-46%%	112%

W strukturze segmentowej przychodów po trzech kwartałach 2026 roku dominującą rolę odgrywał segment Facility Management, który wygenerował 70,13 mln zł przychodów (wzrost o 137% r/r), zwiększając swój udział w skonsolidowanych przychodach Grupy z 68% do 76%. Wzrost przychodów w segmencie raportów dla bankowości hipotecznej wynika z pełnego okresu konsolidacji spółki PZN (włączonej do Grupy od 1 czerwca 2025 r.), przy czym linia ta utrzymuje stabilny udział w przychodach ogółem (14% wobec 15% rok wcześniej). Przychody z działalności Asset Management wzrosły o 34% r/r do 9,18 mln zł – głównie wskutek ujmowania w tym segmencie wynagrodzenia za development management. Linia ta odpowiadała za 10% całkowitej sprzedaży Grupy (wobec 16% po trzech kwartałach 2025 r., co jest naturalnym efektem skokowego wzrostu skali biznesu w pozostałych segmentach)

Struktura kosztów

	1.01.2026 - 30.09.2026 dane skonsolidowane	1.01.2026 - 30.09.2026 dane jednostkowe	1.01.2025 - 30.09.2025 dane skonsolidowane	1.01.2025 - 30.09.2025 dane jednostkowe
Koszty działalności operacyjnej	**87 049 736**	**4 981 139**	**42 614 822**	**5 863 146**
Amortyzacja	2 263 536	774 798	1 421 755	796 889
Zużycie materiałów i energii	6 274 445	46 926	2 844 370	45 774
Usługi obce	53 089 581	2 154 931	25 190 092	3 663 650
Podatki i opłaty	208 986	2 878	127 465	5 125
Wynagrodzenia i inne świadczenia pracownicze	23 644 178	1 661 540	12 177 339	1 116 595
Pozostałe koszty	1 569 009	340 068	853 802	235 114

W okresie dziewięciu miesięcy 2026 roku skonsolidowane koszty działalności operacyjnej wzrosły o 104,3% r/r do poziomu 87,05 mln zł. Dynamika wzrostu kosztów była niższa od tempa wzrostu przychodów (+112,4% r/r), co potwierdza uzyskiwanie efektów synergii wewnątrzgrupowych. Największy udział w strukturze kosztów Grupy miały usługi obce (53,09 mln zł, wzrost o 110,8% r/r) oraz wynagrodzenia i świadczenia pracownicze (23,64 mln

zł, wzrost o 94,2% r/r), co wynika z pełnej konsolidacji spółki PZN oraz dynamicznego zwiększenia skali operacyjnej w segmencie facility management. Jednocześnie na poziomie jednostkowym spółka dominująca ograniczyła koszty działalności operacyjnej o 15,0% r/r (do 4,98 mln zł), głównie dzięki redukcji kosztów usług obcych o 41,2% r/r (do 2,15 mln zł) w związku z uwolnieniem od kosztów sporów prawnych z Grupą RF CorVal.

Wskaźniki

Prezentowane wskaźniki dotyczą okresu od 1 stycznia 2026 do 30 września 2026 r. oraz analogicznego okresu za 2025 r. i zostały obliczone w oparciu o dane pochodzące ze sprawozdania skonsolidowanego Grupy za okres zakończony 30 września 2026 r.

Wskaźniki płynności Grupy

Wskaźniki	30.09.2026	30.09.2025
Wskaźnik bieżacej płynności I	0,95	0,58
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,89	0,55
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,09	0,10

Wskaźniki płynności jednostki dominującej

Wskaźniki	30.09.2026	30.09.2025
Wskaźnik bieżacej płynności I	0,34	0,33
Wskaźnik szybkiej płynności II	0,25	0,31
Wskaźnik natychmiastowej płynności III	0,02	0,01

Zasady wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe
Wskaźnik szybkiej płynności finansowej = (aktywa obrotowe –zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) /zobowiązania krótkoterminowe
Wskaźnik natychmiastowej płynności III = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźniki rentowności Grupy

Wskaźniki	30.09.2026	30.09.2025
Rentowność operacyjna	6,57%	3,30%
Rentowność na poziomie EBITDA	9,01%	6,56%
Rentowność na poziomie zysku netto	4,06%	0,17%

Wskaźniki rentowności jednostki dominującej

Wskaźniki	30.09.2026	30.09.2025
Rentowność operacyjna	13,04%	5,37%
Rentowność na poziomie EBITDA	26,56%	18,36%
Rentowność na poziomie zysku netto	9,46%	-3,90%

Zasady wyliczania wskaźników:
Rentowność operacyjna = zysk z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży
Rentowność na poziomie EBITDA= (zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja) / przychody ze sprzedaży
Rentowność na poziomie zysku netto = zysk netto / przychody ze sprzedaży

Realizacja prognoz wyników finansowych

Spółka dominująca nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2026 rok.

Inwestycje spółki i grupy

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

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 września 2026 r. Spółka spełniała wszystkie wymagane kowenanty finansowe.

Dnia 13 listopada 2026 r. spółka przeprowadziła emisję obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 5 000 000 EUR. Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 985,00 EUR (łączna wartość emisyjna wyniosła 4.925.000,00 EUR).

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na spłatę zobowiązania z tytułu obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 23 grudnia 2021 r., których termin wykupu przypadał na grudzień 2027, w pozostałej do spłaty kwocie wraz z należnymi odsetkami, tj. 3.065.710,80 EUR oraz częściowe sfinansowanie realizacji celów strategicznych Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w szczególności akwizycji podmiotów z sektora facility management oraz asset management.

Emisja została szerzej opisana w nocie 5.8. Zdarzenia po dacie bilansu.

Inwestycje w nieruchomości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 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 osiągania 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 września 2026 r. Grupa wykazała inwestycje długoterminowe we wspólne przedsięwzięcia na rynku logistycznym i biurowym oraz pozostałe jednostki w kwocie 12 392 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

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

	Liczba 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%

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

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 S.A.	PLN	2 000 000	6%	29.05.2026	31.12.2027

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

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

Akcje posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółki dominującej na dzień przekazania niniejszego raportu prezentują poniższe zestawienia. Według najlepszej wiedzy Spółki w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (tj. raportu półrocznego Grupy 29 września 2026r.) do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Zarządu Spółki dominującej na dzień 30 września 2026r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Radosław Świątkowski	17 429 460	13 943 568

Członek Zarządu Spółki dominującej wg. stanu na dzień 30 września 2026 r. nie posiada akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Stan posiadania akcji Spółki dominującej przez członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2026r. prezentuje poniższe zestawienie:

	Liczba akcji	Wart.nominalna
Kamil Majewski	34 850	27 880

Wg stanu na dzień 30.09.2026 r. żaden z pozostałych członków Rady Nadzorczej bezpośrednio ani pośrednio nie posiadał akcji Spółki dominującej. Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ani udziałów w podmiotach powiązanych.

Najważniejsze zdarzenia dotyczące Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej. oraz istotne czynniki mające wpływ na wyniki w okresie III kwartału 2026 r.

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

W dniu 28 lipca 2026 r. uzgodniono 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 wspólnikom 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.

Emitent 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 Emitenta, 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, zarejestrował zmianę Statutu Spółki, dokonaną 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:

„§ 8^1

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. Zarząd uzgodnił 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. assets 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 Emitent przeprowadzi badanie stanu prawnego, finansowego oraz operacyjnego (due dilligence). Warunkiem dojścia do skutku Transakcji jest w pozytywny wynik due diligence oraz nabycie przez Emitenta 100% udziałów Spółki AM.

Intencją Emitenta 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.

Docelowo działalność operacyjna oraz portfel obsługiwanych aktywów Spółki AM zostaną skupione w ramach spółki zależnej 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 Emitenta, 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.

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

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

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

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 Accomodation, 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 zyskała w ówczesnych okolicznościach, a pewne zmiany, które pojawiły się w czasie pandemii będą miały charakter trwały. Poza tym problemy (centra handlowe) lub wątpliwości (nieruchomości biurowe) związane z pozostałymi typami nieruchomości komercyjnych sprawiają, że znaczna część inwestorów przekierowuje swoje zainteresowanie lub budżety inwestycyjne na rynek magazynów.

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

Dodatkowo, rozpoczęto realizację przedsięwzięć deweloperskich na rynku magazynowym zmierzających do wykorzystania potencjału działek, posiadanych przez inwestora, poprzez rozbudowę istniejącego parku logistycznego, w sposób umożliwiający Grupie Kapitałowej poszerzenie zakresu świadczonych usług o zarządzanie projektami deweloperskimi (ang. development management). Pierwsze przedsięwzięcie

deweloperskie w tym portfelu rozpoczęło się w I półroczu 2025r, 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 powstał 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, sprawowanych 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 (ang. development management).

Grupa planuje podpisanie kolejnych kontraktów na usługi development management jeszcze w 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 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. facilty 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. assets 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 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 w maju 2025 nabyła 100% udziałów PZN Sp. z o.o., podmiotu prowadzącego działalność w obszarze facility management. Poszerzyło to istotnie 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 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.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 r.

Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

	1.07.2026 - 30.09.2026	1.07.2025 - 30.09.2025	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	**1 733 519**	**1 939 563**	**5 727 842**	**6 134 468**
Pozostałe przychody operacyjne	**0**	**7 776**	**0**	**58 380**
Amortyzacja	252 278	265 284	774 798	796 889
Zużycie materiałów i energii	10 450	16 662	46 926	45 774
Usługi obce	663 650	1 164 911	2 154 931	3 663 650
Podatki i opłaty	1 373	120	2 878	5 125
Wynagrodzenia	450 348	319 683	1 381 635	933 914
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	90 688	62 676	279 904	182 681
Pozostałe koszty operacyjne	20 822	70 080	340 068	235 114
Zysk z działalności operacyjnej	**243 911**	**47 923**	**746 703**	**329 702**
Przychody finansowe	589 779	344 485	1 449 867	1 021 071
Koszty finansowe	569 434	493 996	1 632 638	1 634 817
Wynik na wycenie jednostek metodą praw własności	0	0	0	0
Odpis wartości firmy	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**264 256**	**-101 589**	**563 931**	**-284 044**
Podatek dochodowy	-2 096	-134 668	22 259	-44 954
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	**266 352**	**33 080**	**541 673**	**-239 091**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	**0**	**0**	**0**	**0**
Zysk (strata) netto	**266 352**	**33 080**	**541 673**	**-239 091**
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	**266 352**	**33 080**	**541 673**	**-239 091**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,01**	**0,00**
Podstawowy zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,01**	**0,00**
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,01**	**0,00**

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.07.2026 - 30.09.2026	1.07.2025 - 30.09.2025	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Zysk (strata) netto	**266 352**	**33 080**	**541 673**	**-239 091**
Inne całkowite dochody netto, w tym:	0	0	0	0
Zyski (straty) z tytułu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, po opodatkowaniu	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych za okres	**266 352**	**33 080**	**541 673**	**-239 091**
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	266 352	33 080	541 673	-239 091

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	30.09.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe	**135 969 930**	**135 583 667**	**136 937 347**	**133 247 585**
Rzeczowe aktywa trwałe	47 946	53 066	63 307	68 427
Prawo do użytkowania aktywów	1 975 662	2 179 259	2 702 373	2 923 137
Należności długoterminowe	435 061	414 813	380 635	383 729
Inwestycje długoterminowe w jednostki zależne i wspólne przedsięwzięcia	133 487 246	132 902 221	133 736 139	129 781 204
Inwestycje długoterminowe w pozostałe jednostki	0	0	0	25 903
Inne aktywa trwałe	24 016	34 308	54 893	65 186
Aktywa obrotowe	**1 802 493**	**2 093 128**	**1 348 460**	**6 125 498**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 179 429	994 702	917 903	3 737 852
Inwestycje krótkoterminowe	55 019	59 966	52 027	1 778 082
Środki pieniężne	93 053	531 925	91 738	245 477
Inne aktywa obrotowe	474 992	506 535	286 791	364 087
Aktywa Razem	**137 772 424**	**137 676 796**	**138 285 807**	**139 373 082**
Kapitał własny	**118 015 842**	**117 749 490**	**117 474 169**	**118 082 426**
Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	**118 015 842**	**117 749 490**	**117 474 169**	**118 082 426**
Kapitał podstawowy	69 954 316	69 954 316	69 954 316	69 954 316
Kapitały zapasowy (agio)	80 455 687	80 455 687	80 455 687	80 455 687
Pozostałe kapitały rezerwowe	-2 681 725	-2 681 725	-2 681 725	-2 581 725
Zyski zatrzymane	-29 712 437	-29 978 789	-30 254 109	-29 745 853
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**19 756 582**	**19 927 306**	**20 811 638**	**21 290 657**
Rezerwy na zobowiązania	**665 343**	**667 439**	**643 084**	**640 715**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	665 343	667 439	643 084	257 035
Pozostałe rezerwy	0	0	0	383 680
Zobowiązania długoterminowe	**13 728 010**	**13 306 148**	**12 076 343**	**2 103 279**
Długoterminowe zobowiązania finansowe	12 586 875	11 931 300	9 696 505	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	538 327	0
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 141 135	1 374 848	1 841 510	2 103 279
Zobowiązania krótkoterminowe	**5 363 230**	**5 953 719**	**8 092 211**	**18 546 662**
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	2 677 780	2 677 780	5 257 269	15 477 643
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 397 924	1 956 462	1 565 915	1 869 439
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	156 438	197 309	150 411	181 249
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	1 044 837	1 028 168	1 011 616	1 018 332
Rozliczenia międzyokresowe	86 250	94 000	107 000	0
Pasywa Razem	**137 772 424**	**137 676 796**	**138 285 807**	**139 373 082**

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały rezerwowe	Kapitały zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1.01.2026	**69 954 316**	**-2 681 725**	**80 455 687**	**-30 254 109**	**117 474 169**	**0**	**117 474 169**
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	541 673	541 673	0	541 673
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**541 673**	**541 673**	**0**	**541 673**
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	**0**	**0**	**0**	**541 673**	**541 673**	**0**	**541 673**
Stan na dzień 30.09.2026	**69 954 316**	**-2 681 725**	**80 455 687**	**-29 712 437**	**118 015 842**	**0**	**118 015 842**

Stan na dzień 1.01.2025	**65 560 000**	**-2 581 725**	**76 061 371**	**-29 506 762**	**109 532 884**	**0**	**109 532 884**
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-747 347	-747 347	0	-747 347
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**-747 347**	**-747 347**	**0**	**-747 347**
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	-100 000	0	0	-100 000	0	-100 000
Zmiana kapitałów własnych w okresie	**4 394 316**	**-100 000**	**4 394 316**	**-747 347**	**7 941 285**	**0**	**7 941 285**
Stan na dzień 31.12.2025	**69 954 316**	**-2 681 725**	**80 455 687**	**-30 254 109**	**117 474 169**	**0**	**117 474 169**

Stan na dzień 1.01.2025	**65 560 000**	**-2 581 725**	**76 061 371**	**-29 506 762**	**109 532 884**	**0**	**109 532 884**
Zysk/(strata) bieżącego okresu	0	0	0	-239 091	-239 091	0	-239 091
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	**0**	**0**	**0**	**-239 091**	**-239 091**	**0**	**-239 091**
Podwyższenie kapitału	4 394 316	0	4 394 316	0	8 788 632	0	8 788 632
Inne zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana kapitałów własnych w okresie	**4 394 316**	**0**	**4 394 316**	**-239 091**	**8 549 541**	**0**	**8 549 541**
Stan na dzień 30.09.2025	**69 954 316**	**-2 581 725**	**80 455 687**	**-29 745 853**	**118 082 426**	**0**	**118 082 426**

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	1.01.2026 - 30.09.2026	1.01.2025 - 30.09.2025
Zysk (strata) netto	**541 673**	**-239 091**
Korekty razem	**-50 935**	**757 679**
Amortyzacja	774 798	796 889
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	-225 921	-4 640
Odsetki i udziały w zyskach	467 539	638 850
Korekty z tytułu odpisu aktualizującego wartość godziwą	0	61 121
Zmiana stanu należności	-254 467	-892 248
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-657 070	-65 826
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-178 073	-159 083
Zmiana stanu rezerw	22 259	382 616
Środki pieniężne z działalności	**490 737**	**518 589**
Podatek dochodowy	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**490 737**	**518 589**
Wpływy	**5 963**	**2 525**
Spłata pożyczek udzielonych	5 963	2 525
Wydatki	**110 065**	**1 214 300**
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	8 928	664 300
Udzielenie pożyczek	101 137	550 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-104 102**	**-1 211 775**
Wpływy	**3 586 376**	**2 318 732**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji)	0	2 200 000
Kredyty i pożyczki	3 263 285	0
Inne wpływy finansowe	323 091	118 732
Wydatki	**3 971 627**	**1 820 950**
Spłaty kredytów i pożyczek	200 000	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 015 830	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	745 573	757 535
Odsetki	1 010 225	1 063 415
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-385 251**	**497 782**
Przepływy pieniężne netto razem	**1 384**	**-195 404**
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	**1 315**	**-95 769**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-70	99 636
Środki pieniężne na początek okresu	**91 738**	**341 246**
Środki pieniężne na koniec okresu	**93 053**	**245 477**

Warszawa, dnia 17 listopada 2026 r.

Zarząd: RADOSŁAW ŚWIĄTKOWSKI

Elektronicznie podpisany przez
RADOSŁAW ŚWIĄTKOWSKI
Data: 2026.11.17 16:54:52 +01'00'

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu

dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym