

# REINO GROUP



We make a difference  
in real estate



**RYNEK**  
**NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**  
*AKTUALNA SYTUACJA*



Lata 2023-2025 to wyraźny **spadek wolumenu nowej podaży** (popytowa niepewność po COVID, znaczący wzrost kosztów finansowania i budowy)

**Luka podażowa.** Obecnie w realizacji jest jedynie 160 tys. m.kw w Warszawie oraz 160 tys. m.kw. w miastach regionalnych.

**Dalszy spadek podaży.** Polski rynek biurowy w 2026 r. powiększy się o ok. 170 tys. m.kw., a w 2027 r. O ok. 140 tys. m.kw.

**Powrót do biur:** C&W szacuje, że w Warszawie aktywność najemców wzrosła o 7% r/r, a na rynkach regionalnych o 8% r/r. Popyt generują przede wszystkim firmy z sektora IT, usługowego oraz produkcyjnego.

**Ożywienie transakcyjne.** W 2026 r. aż 89% inwestorów spodziewa się wzrostu lub utrzymania aktywności zakupowej na rynku nieruchomości komercyjnych. Sektor biurowy umacnia swoją pozycję w strukturze transakcji.

Najemcy coraz **częściej poszukują biur o najwyższym standardzie**, które pomagają w raportowaniu zrównoważonego rozwoju.



**Rosnąca aktywność najemców.** W 2025 r. całkowity popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe wyniósł 6,64 mln mkw., co oznacza wzrost o 14% r/r.

**Nowa podaż wynosiła 1,68 mln m kw.,** co oznacza spadek o 35.2% r/r. Całkowite zasoby rynku w Polsce osiągnęły poziom 36,6 mln. m.kw

Większość firm koncentruje się na projektach **szytych na miarę** i fazuje inwestycje spekulacyjne.

**Stabilny wskaźnik pustostanów (2023-2025).** Na koniec grudnia 2025 roku wzrósł o 0.17 pp. r/r do 7,4% (źródło: CBRE)

W kolejnych kwartałach **udział powierzchni niewynajętej powinien stopniowo maleć** z uwagi na ograniczanie wolumenu inwestycji realizowanych spekulacyjnie

**Polska pozostaje jednym z najsilniejszych i najbardziej perspektywicznych rynków magazynowych w Europie.**



**Nadal poniżej możliwości i oczekiwań.** W 2025 r. wolumen inwestycyjny wyniósł 4,5 mld EUR, co oznacza spadek o 11% r/r. To poniżej średniej pięcioletniej wynoszącej ok. 5,3 mld EUR.

**Znaczący wzrost aktywność polskiego kapitału (choć nadal bez polskich REIT).** W 2025 roku polski kapitał odpowiadał za rekordowe 18% wolumenu inwestycyjnego. Zaangażowanie polskich inwestorów rośnie dynamicznie od 2 lat.

**Oczekiwane ożywienie.** W 2026 roku spodziewane jest zwiększenia wolumenu inwestycyjnego, czemu sprzyjać będą m.in. pozytywne otoczenie makroekonomiczne, niższe koszty finansowania, dobre wyniki na rynku najmu oraz rosnąca aktywność lokalnego kapitału

**Duże instytucje wracają do transakcji.** W strukturze transakcji przeważają transakcje typu core+ i value-add, jednak rośnie aktywność dużych graczy instytucjonalnych, co może przełożyć się na wzrost liczby dużych transakcji typu core i transakcji portfelowych, a co za tym idzie wzrost wolumenu w 2026 r.

**Logistyka nadal najbardziej poszukiwana.** Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości magazynowych wzrósł w 2025 roku o 11% r/r do niemal 1,5 mld EUR

**Living to nadal rozbieżność pomiędzy zapotrzebowaniem a możliwościami.** Sektor pozostaje w Polsce rynkiem wschodzącym.



**Korekta wycen nieruchomości.** Ostatnie lata charakteryzowały się spadkiem aktywności deweloperów i najemców oraz wzrostem pustostanów (w szczególności na rynku biurowym, co wiązało się ściśle z konsekwencjami pandemii COVID). Miało to miało odzwierciedlenie w wycenach nieruchomości, a tym samym w bieżącym wynagrodzeniu usług asset management.

**Pozytywne sygnały z rynku inwestycyjnego.** W 2025 roku nastąpiła stabilizacja i widać było pierwsze oznaki odwrócenia trendu.

**Szansa dla usług Asset Management.** W 2026 roku spodziewane jest zwiększenie wolumenu inwestycyjnego, spadek stóp kapitalizacji, a w konsekwencji wzrost wartości nieruchomości i wynagrodzeń za zarządzanie aktywami.

**Jakościowe zmiany na rynku Facility Management.** Rynek FM w Polsce w 2025 roku charakteryzował się silną cyfryzacją, naciskiem na zrównoważony rozwój (ESG) i rosnącą rolą danych w optymalizacji kosztów. Trendy te będą utrzymane w najbliższych latach.

**Szansa na wzrost biznesu w obszarze Facility Management.** Wartość outsourcingu FM szacowana jest na blisko 59 mld PLN, przy dominacji sektora nieruchomości magazynowych i biurowych.

**GRUPA REINO**  
***AKTUALNA SYTUACJA***



- (IM/AM) Konsekwentna i intensywna praca nad budową platformy paneuropejskiej
- (IM/AM) Intensywna praca nad investment pipeline w obszarze nieruchomości biurowych.
- (IM/AM) Prowadzenie działań prowadzących do budowy struktur funduszowych w LUX w oparciu o spółkę przejętą od Grupy RF (co zostało rozliczone na koniec 10/2025).
- (FM) Integracja spółek (YTR i PZN) oraz praca nad rozwojem biznesu w sposób umożliwiający możliwie najszybsze osiągnięcie przychodów z tej linii biznesowej w łącznej kwocie przekraczającej 100 mln PLN.
- (FM) Poszukiwanie kolejnych spółek do przejęcia (w celu umocnienia pozycji w dotychczasowych obszarach działalności FM oraz poszerzenie o kolejne, w szczególności w sposób zwiększający rentowność EBIT).
- (DM) Realizacja projektu Allegro BTS w sposób zapewniający budowanie możliwie najlepszego track recordu w obszarze DM.
- (DM) Wyodrębnienie spółki REINO Development (Management), w oparciu o którą będzie budowana kolejna linia biznesowa.
- (DM) Poszukiwania spółek i zespołów do przejęcia i integracja z REINO Development Management, w celu uzyskania szybszego wzrostu biznesu w tym obszarze.



25 900 mkw

pow. magazynowej

1 682 mkw

pow. biurowej

400

miejsc parkingowych



~90%

zaawansowania części logistycznej

~50%

zaawansowania części biurowej

Q3 2026

oddanie do użytku



### Przesłanki i cele:

- zwiększenie wartości aktywów w zarządzaniu i dywersyfikację strumieni przychodowych,
- wykorzystanie dotychczasowych doświadczeń lokalnych do skalowania biznesu w Europie,
- lepszą alokację inwestycji dla Inwestorów oraz optymalizacji parametru ryzyko vs. zwrot,
- zmniejszenie uzależnienia od rynku polskiego, zdominowanego przez inwestorów zagranicznych oraz pozostającego pod presją geopolityczną.

### Aktualny status:

- weryfikacja strategii inwestycyjnej (aktywa logistyczne na 3 kluczowych rynkach, tj Holandia, Niemcy oraz Polska; strategia wynikająca z potrzeb magazynowo-logistycznych w Europie, charakterystyki i komplementarności rynków oraz profili ryzyko vs. zwrot, a także dynamiki wzajemnych powiązań gospodarczych)
- uzgodnienie wstępnego wsparcia dla polskiej części projektu ze strony EBOR-u
- selekcja kluczowych partnerów oraz budowa investment pipeline dla poszczególnych rynków,
- weryfikowanie efektywności struktury inwestowania i zarządzania (w tym aspekty jurysdykcyjne, podatkowe oraz europejskiej paszportyzacji), z uwzględnieniem struktur funduszowych oraz alternatywnych (segregate account, club deals, joint venture, itp.)

Plan: start platformy w czerwcu br., **pierwsze transakcje w II połowie roku**

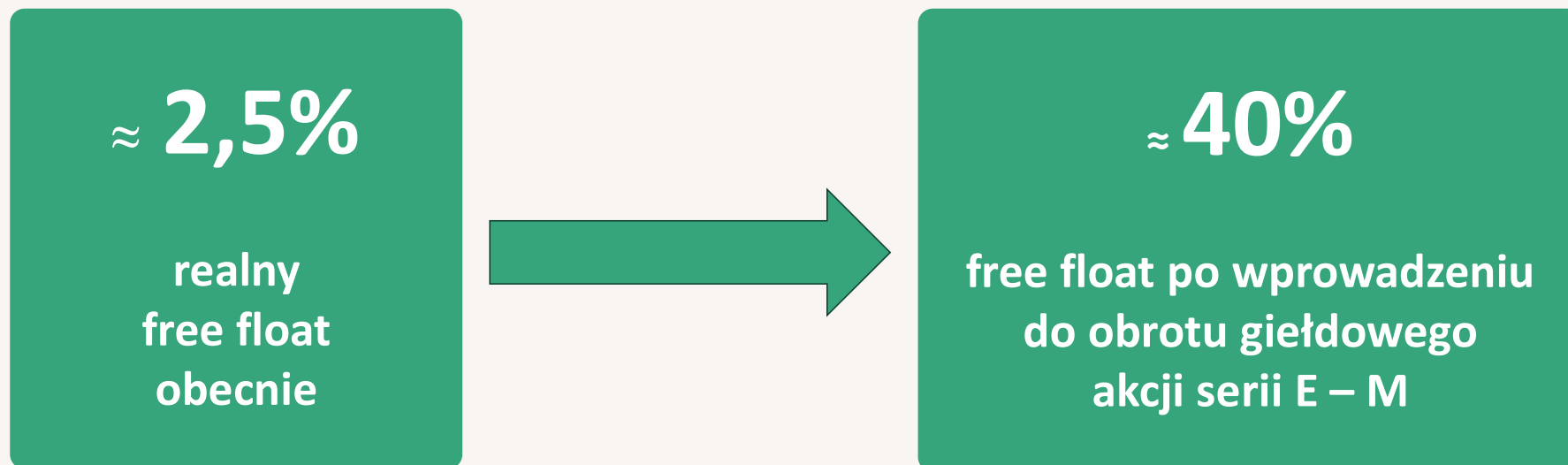
**WPROWADZENIE  
DO OBROTU GIEŁDOWEGO  
AKCJI SERII E – M**



# Prospekt „dopuszczeniowy” ZATWIERDZONY

(3 marca 2026)

Publikacja prospektu na [www RNC](http://www.RNC): 6 marca 2026



- ⇒ **3-letnie zobowiązanie do niesprzedawania akcji przez menedżerów REINO**
- ⇒ **silna bariera cenowa** (wprowadzane do obrotu akcje, stanowiące 97,64% kapitału, były obejmowane po nie mniej niż 1,60 PLN)

014 Struktura Akcjonariatu (po rejestracji akcji serii L i M)



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

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

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

TICKER: **RNC**

Liczba akcji: 87 442 895

Wartość nominalna akcji: 0,80 zł

Kapitał zakładowy: 69 954 316 zł



- Procedura asymilacji papierów kolejnych emisji w KDPW
- Procedura dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na GPW w Warszawie
- Czas trwania – ok. 2 tygodnie

**Planowany termin pierwszego notowania dopuszczonych akcji:  
koniec marca 2026**

**Co każdy Akcjonariusz powinien zrobić?**

- ✓ **Sprawdzić zapisy na swoim rachunku maklerskim!**
- ✓ **Wyjaśnić ewentualne nieprawidłowości w zapisach!**



REINO Capital SA  
Polna Corner  
8 piętro

ul. Waryńskiego 3a  
00-645 Warszawa

+48 22 273 97 50

[office@reinocapital.pl](mailto:office@reinocapital.pl)

[reinocapital.pl](http://reinocapital.pl)





Niniejsza prezentacja („Prezentacja”) została przygotowana przez Spółkę i przeznaczona jest dla klientów, inwestorów oraz analityków finansowych i mediów.

Prezentacja nie stanowi oferty sprzedaży, zaproszenia do złożenia oferty nabycia lub objęcia papierów wartościowych lub instrumentów finansowych, lub jakiegokolwiek porady lub rekomendacji w odniesieniu do tychże papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych.

Prezentowane dane mają jedynie charakter ogólnoinformacyjny. Zaprezentowane w Prezentacji dane są symulacją Zarządu, sporządzoną według najlepszej wiedzy oraz przy określonych założeniach, w tym wzroście wartości aktywów pod zarządem, i założonego wzrostu przychodów i nie stanowi prognozy wyników.

Prezentacja może obejmować stwierdzenia dotyczące przyszłości, perspektyw Spółki i Grupy Kapitałowej, przyszłych planów oraz strategii lub planowanych zdarzeń, nie będących faktami historycznymi. W związku z tym, że te stwierdzenia zostały przyjęte na podstawie przypuszczeń, oczekiwań, projekcji oraz tymczasowych danych o przyszłych wydarzeniach, obarczone są ryzykiem oraz niepewnością. Czynniki, które mogą spowodować lub przyczynić się do powstania zmiany niniejszych oświadczeń obejmują, ale nie są ograniczone do: (i) ogólnych warunków gospodarczych, z uwzględnieniem warunków gospodarczych obszarów działalności gospodarczej oraz rynków, w których Spółka oraz jego podmioty zależne prowadzą działalność (ii) wyników rynków finansowych (iii) zmian prawa, oraz (iv) ogólnych lokalnych, regionalnych, krajowych i/lub międzynarodowych warunków konkurencji.

Co do zasady, Spółka nie ma obowiązku przekazywania do publicznej wiadomości aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji na wypadek zmiany strategii albo zamiarów Spółki lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na symulacje oraz zamiary Spółki, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa.

Spółka ani jakikolwiek z jej przedstawicieli nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę wynikającą z jakiegokolwiek użycia niniejszej Prezentacji lub jakichkolwiek informacji w niej zawartych lub na innej podstawie pozostającej w związku z niniejszą Prezentacją.