

PROSPEKT PODSTAWOWY



7R spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie (30-331) przy ul. Ludwinowskiej 7
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000379632

Prospekt podstawowy I Publicznego Programu Emisji Obligacji do kwoty 350.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z I Publicznym Programem Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 350.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („Publiczny **Program Emisji Obligacji**” lub „**Program**”) ustanowionym przez 7R S.A. („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować obligacje („**Obligacje**”), których wartość będzie wyrażona w złotych polskich lub euro. Na podstawie Prospektu Emitent może przeprowadzać oferty publiczne Obligacji kolejnych serii. Oferowane Obligacje nie są objęte systemem gwarantowania, jak również nie są to lokaty bankowe ani obligacje skarbowe i nie ma gwarancji uzyskania opisywanych świadczeń ani osiągnięcia zysku, a w określonych przypadkach inwestor będzie mógł utracić część albo całość zainwestowanej kwoty.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) będącą właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”). Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w papiery wartościowe oferowane na podstawie Prospektu. Komisja zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia 2017/1129, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związane go z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Obligacji na terytorium Polski.

Prospekt został sporządzony w oparciu o załączniki nr 7, 14 i 23 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchyłającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („**Rozporządzenie Delegowane**”).

Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Obligacji lub oferty nabycia Obligacji skierowanej do jakiejkolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCYCH JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI PRZED UPŁYWEM OKRESU NA JAKI OBLIGACJA BĘDZIE WYEMITOWANA (TJ. PRZED DNIEM WYKUPU) MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE ZE WZGLĘDU NA RYZYKO OGRANICZENIA PŁYNNOŚCI LUB RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI OBLIGACJI (CZYLI MOŻLIWOŚCI ODSPRZEDAŻY OBLIGACJI), A CENA ZA ZBYWANE OBLIGACJE MOŻE ODBIEGAĆ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA. Z PUNKTU WIDZENIA UNIKNIĘCIA NADMIERNEGO PO STRONIE INWESTORÓW RYZYKA UTRATY INWESTOWANYCH ŚRODKÓW ZASADNA JEST DYWERSYFIKACJA INWESTYCJI (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA.

W ZWIĄZKU Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY Z DNIA 15 LUTEGO 1992 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH ORAZ USTAWY Z DNIA 26 LIPCA 1991 R. O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH, W CELU ZAPEWNIENIA SPEŁNIENIA WYMOGÓW DLA ZWOLNIENIA PŁATNIKÓW PODATKÓW DOCHODOWYCH OD OBOWIĄZKU POBORU PODATKU OD ODSETEK LUB DYSKONTA OD OBLIGACJI, PODMIOTY POWIĄZANE Z EMITENTEM NIE POWINNY NABYWAĆ OBLIGACJI.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA”. W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEJ SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY.

Firma Inwestycyjna

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Doradca Prawny



act legal Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy.
Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 11 września 2026 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt stracił ważność.

SPIS TREŚCI

I. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	6
II. CZYNNIKI RYZYKA	9
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ.....	9
1.1. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych.....	9
1.2. Ryzyko związane ze wzrostem stóp procentowych	10
1.3. Ryzyko związane z popytem na wynajem powierzchni magazynowej	10
1.4. Ryzyko kursowe	11
1.5. Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa Grupa	11
1.6. Ryzyko związane z dostępnością i ceną nieruchomości gruntowych	12
1.7. Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie.....	12
1.8. Ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów inwestycyjnych.....	13
1.9. Ryzyko związane ze zmianą modelu biznesowego	13
1.10. Ryzyko związane z międzynarodową ekspansją działalności gospodarczej	13
1.11. Ryzyko związane ze strukturą właścicielską Emitenta	14
1.12. Ryzyko związane z przejściowym pogorszeniem wyników finansowych Grupy Emitenta w latach 2024-2025.....	15
1.13. Ryzyko związane z luką płynności	16
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI	18
2.1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji.....	18
2.2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	20
2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”	21
2.4. Ryzyko zmiany stopy procentowej	21
2.5. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji	22
2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	22
2.7. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji	22
2.8. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	23
III. DOKUMENT REJESTRACYJNY	25
1. CZYNNIKI RYZYKA	25
2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN.....	25
2.1. Wskazanie oraz oświadczenia osób odpowiedzialnych za przekazane w prospekcie informacje lub ich części	25
2.2. Informacje od osób trzecich.....	28
2.3. Oświadczenia emitenta	28
3. INFORMACJE O EMITENCIE	28
3.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta	28
3.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego („LEI”)	28
3.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta	28
3.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta	29
3.5. Wydarzenia z ostatniego okresu odnoszące się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta	29
3.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których emitent współpracował	29
4. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI	29
4.1. Działalność podstawowa	29
4.2. Otoczenie rynkowe	42
5. STRUKTURA ORGANIZACYJNA	45

5.1.	Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie	45
5.2.	Wskazanie uzależnienia Emitenta od innych podmiotów w ramach grupy kapitałowej	51
5.3.	Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z grupy Emitenta	52
6.	INFORMACJE O TENDENCJACH	52
7.	PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	52
8.	ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	52
8.1.	Zarząd	52
8.2.	Rada nadzorcza	54
8.3.	Ład korporacyjny	57
9.	INFORMACJE FINANSOWE	59
9.1.	Historyczne informacje finansowe	59
9.2.	Śródroczne i inne informacje finansowe	61
9.3.	Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	61
9.4.	Przyszłe informacje finansowe	61
9.5.	Komentarz do wyników finansowych oraz znaczące zmiany w sytuacji finansowej emitenta	62
10.	INFORMACJE DOTYCZĄCE AKCJONARIUSZY I POSIADACZY ZABEZPIECZENIA	68
10.1.	Główni akcjonariusze	68
10.2.	Postępowania sądowe i arbitrażowe	73
10.3.	Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	73
10.4.	ISTOTNE UMOWY	73
11.	DOSTĘPNE DOKUMENTY	83
11.1.	Oświadczenie emitenta	83
IV.	DOKUMENT OFERTOWY	84
1.	CZYNNIKI RYZYKA	84
2.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	84
2.1.	Osoby odpowiedzialne	84
2.2.	Oświadczenia osób odpowiedzialnych	84
2.3.	Informacje osób trzecich	84
2.4.	Oświadczenia Emitenta	84
2.5.	Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę	84
2.6.	DODATKOWE INFORMACJE	85
3.	POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY, SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW ORAZ KOSZTY EMISJI	85
4.	WARUNKI (INFORMACJE) DOTYCZĄCE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	87
4.1.	Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych	87
4.2.	Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe	88
4.3.	Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane	88
4.4.	Waluta emisji papierów wartościowych	88
4.5.	Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału emitenta w przypadku niewypłacalności, w tym również – w stosownych przypadkach – informacje na temat stopnia podporządkowania papierów wartościowych i potencjalnego wpływu na inwestycję w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji na mocy dyrektywy 2014/59/UE	88
4.6.	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw	89
4.7.	Nominalna stopa procentowa	91
4.8.	Termin zapadalności	92
4.9.	Wskazanie poziomu rentowności	93
4.10.	Sposób reprezentacji posiadaczy obligacji wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji. wskazanie strony internetowej, na której ogół zainteresowanych osób może uzyskać bezpłatny dostęp do umów dotyczących tych form reprezentacji	94
4.11.	Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane	96
4.12.	Przewidywana data emisji papierów wartościowych	96

4.13.	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych	96
4.14.	Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych	97
4.15.	Tożsamość i dane kontaktowe oferującego	97
5.	SZCZEGÓŁY OFERTY	97
5.1.	Szczegóły oferty publicznej papierów wartościowych (statystyki dotyczące oferty, przewidywany harmonogram i działania wymagane do skorzystania z oferty)	97
5.2.	Plan dystrybucji i przydziału	105
5.3.	Cena	106
5.4.	Plasowanie i gwarantowanie	106
6.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	107
6.1.	Całkowita liczba papierów wartościowych dopuszczanych do obrotu	107
6.2.	Wskazanie rynku regulowanego lub innego rynku państwa trzeciego, rynku rozwoju MŚP lub wielostronnej platformy obrotu, gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu i dla których opublikowano prospekt	108
6.3.	Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane	108
6.4.	Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju	108
6.5.	Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚP lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu	108
6.6.	Nazwa i adres podmiotów, które podjęły wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań	109
6.7.	Cena emisyjna papierów wartościowych	109
7.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, POLITYKI SPOŁECZNEJ I ŁADU KORPORACYJNEGO (ESG)	109
V.	WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW	110
VI.	ZAŁĄCZNIKI	117
1.	STATUT	118
2.	UCHWAŁA ZARZĄDU	142
3.	PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	145
4.	WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI	169

I. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis Publicznego Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent	7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie
Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)	2594001Y7REP4ZD5GU17
Strona internetowa	www[.]7rsa[.]pl
Opis Programu	I Publiczny Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji
Wielkość Programu	W ramach I Publicznego Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 350 000 000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości w EUR
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu Wykupu obligacji lub Odkupu

	przez Emitenta posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR).
Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych albo, w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji – w dniu zapisania ich w Ewidencji.
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje nie będą zabezpieczone.
Świadczenie z Obligacji	Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopę Bazową powiększoną o Marżę, której wysokość lub sposób ustalenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Stopę bazową Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stanowić będzie: (i) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN – wskaźnik referencyjny WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN, a (ii) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR – stopa procentowa EURIBOR lub inna stawka referencyjna, która może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy wykup Obligacji	W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 2 lub 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje, na żądanie Obligatariusza, podlegają natychmiastowemu wykupowi. W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach

	określonych w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji (Obowiązkowa Amortyzacja) będzie on przeprowadzany na zasadach określonych w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.
Status Obligacji	Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.
Opodatkowanie Obligacji	Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągane przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiąganych przez inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.
Notowanie i dopuszczenie do obrotu	Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie obligacji do ASO GPW. Zwraca się uwagę Inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.
Ograniczenia oferowania	Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować. Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi.

II. CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, łącznie z opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności, zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość Stopy Bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez potencjalnych inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta najbardziej istotne czynniki ryzyka.

Pozostałe czynniki ryzyka, które nie zostały opisane w Prospekcie, w tym w we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 r., nie są istotne i z tego względu nie zostały wskazane w tej części Prospektu.

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

1.1. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Emitenta może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju, a brak dostępności instrumentów rynku finansowego (np. w konsekwencji globalnego kryzysu finansowego) może utrudniać prowadzenie działalności Grupy, w tym utrudniać bądź uniemożliwić terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań, w tym z tytułu Obligacji.

Grupa stosuje model finansowania działalności deweloperskiej z wykorzystaniem instrumentów dłużnych:

- Finansowanie na poziomie korporacyjnym (głównie obligacje i kapitał własny): Pozyskiwanie i rozbudowa portfela nieruchomości gruntowych (tzw. banku ziemi) pod przyszłe projekty deweloperskie, a także zapewnienie udziału własnego (kapitału własnego) Grupy wymaganego przez banki do uruchomienia bankowego kredytu budowlanego dla poszczególnych spółek celowych, są częściowo finansowane środkami pochodzącymi z emisji obligacji emitowanych przez Emitenta.
- Finansowanie na poziomie projektowym (głównie kredyty bankowe): Każdy projekt inwestycyjny realizowany przez Grupę finansowany jest z wykorzystaniem dedykowanego bankowego kredytu budowlanego lub inwestycyjnego (w formule project finance), udzielanego przez instytucje finansowe na rzecz spółki celowej realizującej dany projekt. Kredyt bankowy stanowi główne źródło finansowania fazy budowlanej danego obiektu pokrywając zazwyczaj od ok. 60% do 70% kosztów realizacji projektu (wskaźnik LTC).

Ograniczenie możliwości finansowania projektów ze środków zewnętrznych może negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji nowych projektów, a pogorszenie warunków dostępu do kapitału może mieć również negatywny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanym z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów

inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększenia poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Ponadto, zwiększenie wartości łącznego zadłużenia Emitenta i podmiotów z Grupy z tytułu obligacji i kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Emitenta oraz spółek z Grupy, i tym samym na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. Na dzień 31 grudnia 2025 r. (tj. ostatniego sprawozdania finansowego) wskaźniki zadłużenia pozostawały istotnie poniżej kowenantów zapisanych w umowach kredytowych / warunkach emisji obligacji (zostało to szczegółowo opisane w Części III Prospektu, pkt. 11.5.).

Do Daty Prospektu Grupa Emitenta terminowo wywiązywała się terminowo ze wszystkich swoich zobowiązań kredytowych. W przeszłości występowały sytuacje, kiedy w warunkach wysokiej zmienności rynkowej Grupie nie udało się pozyskać zakładanej kwoty z emisji obligacji (pozyskano 52 mln zł wobec zakładanych 100 mln zł), co miało miejsce w marcu 2026 r. po wybuchu konfliktu na Bliskim Wschodzie. Emitent nie musiał podejmować innych działań w tej sytuacji, bo pozyskanie mniejszej kwoty nie stanowiło wyzwania płynnościowych dla Grupy. Sytuacja ta była niezależna od Emitenta, a okresy zwiększonej awersji do ryzyka pojawiają się cyklicznie, co może wpływać na możliwości pozyskiwania środków finansowych dłużnych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.2. Ryzyko związane ze wzrostem stóp procentowych

Zmienna sytuacja na rynku kapitałowym związana ze zmieniającymi się stopami procentowymi czy niestabilnymi nastrojami inwestorów, może wpłynąć na koszty finansowania realizowanych przez Grupę inwestycji. Wzrost kosztów kapitału może mieć negatywny wpływ na wyniki osiąmane przez Grupę. Jednocześnie wzrostowi stóp procentowych towarzyszy wzrost stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych. Tym samym wyższe stopy procentowe mogą spowodować spadek wartości projektów realizowanych przez Grupę.

Wyższe stopy procentowe mogą skutkować znaczącym spadkiem rentowności projektów, a tym samym negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe osiąmane przez Grupę, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

W ostatnich latach Grupa doświadczyła okresu wzrostu stóp procentowych (lata 2022-2023) i miało to negatywny wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę, a wzrost stóp kapitalizacji przełożył się na spadek wartości projektów realizowanych przez Grupę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.3. Ryzyko związane z popytem na wynajem powierzchni magazynowej

Grupa jest również podatna na zmiany popytu na rynku najmu powierzchni magazynowej i przemysłowej. Spadek popytu może skutkować spadkiem rentowności projektów i wydłużeniem harmonogramów ich realizacji, a w konsekwencji może negatywnie wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Spowolnienie obserwowane po 2022 r. na rynku magazynowym w Polsce miało też wpływ na niższe poziomy najmu osiąmane przez Grupę, co zostało opisane w Części III Prospektu, pkt. 5.1. Prospektu. W konsekwencji Grupa musiała też dostosować harmonogram rozpoczynanych projektów w kolejnych latach do nowej rzeczywistości rynkowej. W 2022 r. Grupa wynajęła 179,7 tys. m² GLA, a szacowany udział rynkowy wyniósł 2,6%. W 2023 r. udział rynkowy Grupy pozostał na tym samym poziomie, a poziom najmu obniżył się do 151 tys. m² GLA. W 2024 r. Grupa zwiększyła swój udział rynkowy do 3,5%, a wolumen najmu wyniósł 173 tys. m² GLA w 2024 r. (czyli mniej niż w 2022 r.). Natomiast rok 2025 pod kątem wynajmu powierzchni był najwyższy od rekordowego 2021, Grupie udało się wynająć

262,5 tys. m² GLA (zwiększając swój udział rynkowy do 4,0%). Grupa zgodnie z nową strategią zamierza realizować projekty magazynowe na największych rynkach w Polsce, co zmniejsza ryzyko braku najmu powierzchni magazynowej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.4. Ryzyko kursowe

Na wyniki finansowe i działalność operacyjną Grupy wpływ mają wahania kursów walut EUR/PLN.

Ryzyko kursowe związane jest w instrumentami dłużnymi w walucie EUR. Ryzyko ograniczane jest poprzez naturalny hedging tj. zaciąganie kredytów inwestycyjnych i refinansowych na finansowanie projektów w walucie EUR, które też jest walutą bazową dla transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości, oraz poprzez selektywne wykorzystywanie transakcji pochodnych zabezpieczających ryzyko walutowe.

Nadmierne osłabienie kursu PLN, w szczególności w stosunku do EUR, może wpłynąć na ceny materiałów niezbędnych do realizacji przedsięwzięć, a także na koszty transportu importowanych materiałów, jak również na ceny robocizny. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa realizuje swoje inwestycje w oparciu o kontrakty z generalnymi wykonawcami i sztywne ceny realizacji, przy czym ceny realizacji w kontraktach z generalnymi wykonawcami w dominującej liczbie przypadków wyrażone są w EUR. Emitent nie może przy tym zapewnić, że całość wzrostu kosztów wynikających z wahań kursów zostanie przeniesiona na klientów końcowych, poprzez podniesienie cen sprzedawanych inwestycji.

Czynsze z tytułu wynajmu powierzchni logistycznej w projektach Grupy wyrażone są w EUR, a tym samym spadek kursu EUR/PLN powoduje spadek dochodu z najmu raportowanego w PLN. Ponadto strategia Grupy zakłada sprzedaż niektórych zrealizowanych projektów logistycznych, a cena sprzedaży wyrażona jest w EUR. Osłabienie EUR względem PLN wpływa na obniżenie ceny sprzedaży wyrażonej w PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe zależności istnieje ryzyko, że prowadzona obecnie lub przyszła polityka zarządzania ryzykiem kursowym nie zminimalizuje w dostatecznym stopniu negatywnego wpływu wahań kursów walut na wyniki finansowe Grupy, co może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

1.5. Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa Grupa

Grupa prowadzi swoją działalność w segmencie realizacji przedsięwzięć magazynowych. Działalność ta jest eksponowana na ryzyko wzrostu konkurencji w tym wejścia na rynek nowych konkurentów oraz utraty kluczowych kontrahentów.

Istniejąca konkurencja może oferować lepsze warunki najmu lub atrakcyjniejsze powierzchnie magazynowe, co może skłonić istniejących najemców do relokacji. Nowi konkurenci mogą wprowadzić innowacyjne rozwiązania, agresywną politykę cenową lub inne strategie prowadzące do stworzenia przewagi konkurencyjnej.

Silna konkurencja może prowadzić do obniżania cen najmu lub sprzedaży powierzchni magazynowej po niższej cenie, co może wpłynąć na rentowność projektów. Silna konkurencja oraz zwiększona podaż na rynku nieruchomości komercyjnych może również prowadzić do wydłużenia procesu zbycia aktywów, co może negatywnie wpływać na płynność Emitenta.

Oba powyższe czynniki mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dotychczasowej historii Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego

wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.6. Ryzyko związane z dostępnością i ceną nieruchomości gruntowych

Grupa uzależniona jest od dostępności atrakcyjnych i strategicznie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych. Ograniczenia w dostępie lub nagłe zmiany cen gruntów mogą wpływać na koszty inwestycji oraz generować opóźnienia w realizowaniu projektów. Ceny gruntów są uzależnione od wielu czynników niezależnych od działalności Grupy w tym sytuacji makroekonomicznej, stóp procentowych, otoczenia prawnego, konkurencyjności sektora. Brak stabilności w dostępie do nieruchomości gruntowych oraz niestabilność cenowa stanowią ryzyko dla Grupy, wpływając w szczególności na koszty operacyjne, co może w sposób negatywny wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

W ostatnich latach Grupa obserwuje wzrost średnich cen stawek za nieruchomości gruntowe. Skokowy wzrost cen za grunty dokonał się w erze dynamicznego rozwoju e-commerce (lata 2020–2022). Pandemia i gwałtowny rozwój handlu internetowego wywołały ogromny głód na nowe powierzchnie magazynowe. W tym okresie ceny gruntów w najbardziej pożądanym lokalizacjach (czyli Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Wrocław) rosły w tempie dwucyfrowym z roku na rok. Rok 2023 roku przyniósł dużą zmianę. Wysoka inflacja, wzrost kosztów finansowania (w efekcie wzrostu stóp procentowych) oraz rosnące koszty generalnego wykonawstwa (wzrosty cen materiałów budowlanych) spowodowały mniejszą aktywność firm z sektora i tym samym mniejszą konkurencję o nowe nieruchomości gruntowe. Zgodnie z obserwacją Grupy ceny gruntów nie spadły w ujęciu nominalnym, ale ich wzrost mocno wyhamował. Na Datę Prospektu Grupa obserwuje dużą polaryzację cen gruntów. Najlepsze, gotowe do zabudowy działki wciąż trzymają bardzo wysokie ceny, podczas gdy grunty wymagające skomplikowanych procedur odrolnienia czy doprowadzenia mediów stają się trudniejsze do upłynnienia przez sprzedających. W szczególności duża konkurencja jest na rynku działek w obszarze logistyki miejskiej w dużych aglomeracjach. Sytuacja ta jest obserwowana na wszystkich rynkach, na których działa Grupa.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.7. Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Na Datę Prospektu konflikt trwa i nie można przewidzieć terminu jego zakończenia. Wybuch wojny miał wpływ w latach 2022-2023 na niedobór i wzrost poziomu cen materiałów budowlanych i w konsekwencji kosztów wykonawstwa projektów magazynowych Grupy, który można szacować na ok. 15-20%. Sytuacja ta spowodowała znaczące wzrosty inflacji, za którymi wzrosły mocno stopy procentowe, co ograniczyło aktywność gospodarczą, a w konsekwencji przełożyło się na zmniejszony popyt na powierzchnię magazynową. Sytuacja w kolejnych latach ustabilizowała się, ale koszty wykonawstwa pozostały na podwyższonych poziomach w porównaniu do stanu przed wybuchem wojny.

Pod koniec lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Konsekwencją konfliktu zbrojnego między Stanami Zjednoczonymi, Izraelem a Iranem były ataki na instalacje naftowe, gazowe, zakłady produkcyjne surowców i materiałów, które spowodowały wzrost cen nośników energii i surowców. Wydarzenia te miały pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy poprzez wzrost cen energii, surowców i wydłużenie łańcuchów dostaw, co przełożyło się na wzrost kosztów budowy o średnio 2-5% w porównaniu do sytuacji sprzed wybuchu konfliktu. Dodatkowo został zahamowany proces spadku stóp procentowych w Polsce, a w strefie euro nastąpiła pierwsza podwyżka stóp od września 2023 r., co wpłynie na wzrost kosztów finansowania Grupy w przyszłych okresach, oraz może przyczynić się do wzrostu stóp kapitalizacji projektów (co też będzie zależać od oczekiwań co do dalszych podwyżek stóp).

Wybuchy podobnych konfliktów zbrojnych, a także istotna eskalacja opisanych wyżej konfliktów może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, w tym na poziom kursów walutowych i poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch

dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. W rezultacie, konsekwencje tych zdarzeń mogą wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy, które na Datę Prospektu są trudne do przewidzenia. Pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna związane z konfliktami mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne spółek z Grupy, i tym samym na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

1.8. Ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów inwestycyjnych

Zgodnie z wewnętrzną polityką Grupy Emitent co 6 miesięcy zleca sporządzenie wycen projektów inwestycyjnych renomowanym podmiotom (CBRE, wcześniej Cushman & Wakefield), a wyceny sporządzane są przy zastosowaniu adekwatnych metod. Powyższe minimalizuje ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów inwestycyjnych, ale nie wyklucza go całkowicie. Emitent nie może wobec tego zapewnić, że wszystkie wyceny projektów inwestycyjnych wolne są od jakichkolwiek błędów, w tym błędów polegających na nieprawidłowej wycenie projektów, które mogą następnie przekładać się na nieprawidłowości w dokonaniu wyceny spółek projektowych. Ponadto nieprawidłowa wycena projektów inwestycyjnych może wpływać także na prawidłowość oceny rentowności projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę oraz wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji przekładać się na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dotychczasowej historii Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.9. Ryzyko związane ze zmianą modelu biznesowego

Jednym z filarów 5-letniej strategii Grupy, opisanej w Części III pkt 5.1. Prospektu, jest transformacja dotychczasowego modelu biznesowego z deweloperskiego (typu develop-to-sell) na model inwestorsko-zarządczy (typu develop-to-hold). Strategia ta zakłada zaprzestanie natychmiastowej sprzedaży ukończonych projektów na rzecz budowy własnego, pracującego portfela nieruchomości komercyjnych o docelowej skali 800 tys. m² GLA, który będzie generował powtarzalny dochód operacyjny z czynszów. Jest to nowy model działalności dla Grupy, która dotychczas realizowała wszystkie projekty mając na celu ich szybkie uplasowanie na rynku inwestycyjnym.

Nowy model biznesowy wiąże się z istotną zmianą profilu ryzyka Grupy. Zamiast ryzyka czysto budowlanego i transakcyjnego, Grupa zaczyna podlegać długoterminowemu ryzyku operacyjnemu związanemu z aktywnym zarządzaniem dużym portfelem aktywów (w tym ryzyku komercjalizacji, utrzymania najemców oraz dbałości o stan techniczny obiektów), a także ryzyku rynkowej zmiany wyceny tych nieruchomości w czasie (ryzyko dekompresji stóp kapitalizacji). Ponadto model ten implikuje znacznie dłuższe zamrożenie kapitału własnego w realizowanych projektach oraz większą skalę długoterminowego finansowania dłużnego (kredytów inwestycyjnych) w porównaniu do krótkoterminowych kredytów budowlanych. Ryzyka te mogą negatywnie wpłynąć na rentowność działalności i finalnie mieć wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dotychczasowej historii Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.10. Ryzyko związane z międzynarodową ekspansją działalności gospodarczej

Grupa, która dotychczas koncentrowała swoją działalność na rynku polskim, rozpoczęła realizację strategii ekspansji na rynek czeski i niemiecki. Aktualnie Grupa realizuje projekty na rynku czeskim oraz nabyła grunt pod pierwszy projekt w Niemczech. Na Datę Prospektu, cele strategiczne Grupy

ograniczają się do wyżej wymienionych dwóch rynków zagranicznych, jednakże w przypadku podjęcia decyzji o wejściu na inne rynki europejskie w przyszłości, Grupa będzie narażona na analogiczne kategorie ryzyka.

Działanie to związane jest z ekspozycją na specyficzne ryzyka rynkowe, prawne i operacyjne, odmienne od uwarunkowań rynku krajowego, do których należą w szczególności:

- Ryzyko otoczenia prawnego i administracyjnego - każdy z nowych rynków charakteryzuje się odmiennym prawem budowlanym oraz procedurami planistycznymi. Na rynku czeskim istotnym ryzykiem są historycznie długie i wieloetapowe procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę (decyzje środowiskowe, warunki zabudowy), co może wydłużyć proces deweloperski w stosunku do założeń budżetowych Grupy. Z kolei na rynku niemieckim wyzwaniem są rygorystyczne i wysoce sformalizowane normy środowiskowe (w tym wymogi ESG i dekarbonizacji obiektów) oraz silna pozycja lokalnych władz samorządowych przy uchwalaniu planów zagospodarowania (B-Plan), co zwiększa koszty przygotowania inwestycji.
- Ryzyko rynkowe (popytu, podaży i konkurencji) - Rynki czeski i niemiecki są rynkami znacznie bardziej dojrzałymi i nasyconymi niż rynek polski. Grupa na tamtejszych rynkach konkuruje z globalnymi oraz lokalnymi podmiotami o ugruntowanej pozycji i większych zasobach kapitałowych. Wiąże się to z ryzykiem trudniejszego pozyskiwania gruntów (banku ziemi) pod nowe projekty magazynowe, wyższymi cenami zakupu działek oraz presją na kompresję marż deweloperskich. Istnieje ryzyko, że popyt na najem nowo budowanej powierzchni w tych krajach może ulec osłabieniu, co utrudni pełną komercjalizację obiektów.
- Ryzyko operacyjne zarządzania na odległość - prowadzenie projektów w Czechach i Niemczech wymaga koordynacji działań transgranicznych, budowania lokalnych zespołów sprzedażowych i technicznych oraz nadzoru nad zagranicznymi generalnymi wykonawcami. Brak ugruntowanych relacji z lokalnymi podwykonawcami może prowadzić do opóźnień realizacyjnych lub przekroczenia budżetów budowy.

Powyższe czynniki ryzyka nie zmaterializowały się w sposób istotny dotychczasowej historii Grupy, ponieważ faza ekspansji zagranicznej znajduje się na etapie początkowym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

1.11. Ryzyko związane ze strukturą właścicielską Emitenta

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta posiada więcej niż jeden podmiot, przy czym jeden z akcjonariuszy posiada więcej niż 50% akcji w kapitale zakładowym Emitenta. Ryzyko to ma charakter specyficzny dla Emitenta i wynika bezpośrednio z postanowień jego statutu. Zgodnie z § 12 ust. 2 statutu Emitenta, uchwały walnego zgromadzenia w określonych kwestiach wymagają oddania głosu „za” przez każdego z dwóch największych akcjonariuszy Emitenta - tj. NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu oraz 7R Holdings Limited z siedzibą w Nikozji - przy kworum wynoszącym 85% kapitału zakładowego Spółki. Oznacza to, że pomimo posiadania przez jednego z akcjonariuszy ponad 50% akcji, szereg kluczowych decyzji korporacyjnych wymaga konsensusu obydwu ww. podmiotów, co w praktyce przyznaje drugiemu akcjonariuszowi prawo weta w sprawach objętych tym mechanizmem. Powyższa struktura właścicielska i korporacyjna, w tym powołanie w Umowie Akcjonariuszy Steering and Investment Committee ("SIC", "Komitet"), który nie stanowi formalnego organu Emitenta, ale jest ciałem składającym się z przedstawicieli akcjonariuszy, uprawnionym do wydawania zgód w strategicznych obszarach działalności Emitenta, może potencjalnie skutkować wystąpieniem konfliktów właścicielskich, w szczególności w następujących obszarach:

- strategii i kierunku rozwoju – rozbieżności w ocenie priorytetów inwestycyjnych, tempa ekspansji, wejścia na nowe rynki lub wyjścia z dotychczasowych;
- polityki dywidendowej i podziału zysku – odmienne oczekiwania akcjonariuszy co do reinwestowania zysków lub ich dystrybucji;
- finansowania działalności - różnice zdań dotyczące struktury finansowania, w tym zaciągania nowego

zadłużenia, emisji kolejnych serii obligacji lub podwyższenia kapitału zakładowego;

- transakcji z podmiotami powiązanymi - odmienne podejście do akceptowalności i warunków transakcji zawieranych z podmiotami z grup kapitałowych poszczególnych akcjonariuszy;

- powoływania i odwoływania organów - konflikty dotyczące składu zarządu i rady nadzorczej oraz kompetencji i wynagrodzeń kadry kierowniczej;

- zatwierdzania budżetów i planów biznesowych - rozbieżności co do założeń finansowych, projektów inwestycyjnych realizowanych przez spółki projektowe oraz alokacji zasobów.

Jednocześnie wskazać należy, że ww. Steering and Investment Committee nie jest organem spółki akcyjnej w rozumieniu KSH ani Statutu Emitenta. Katalog organów Emitenta ogranicza się do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu. Komitet został ustanowiony wyłącznie na podstawie postanowień Umowy Akcjonariuszy, jako ciało o charakterze umownym (kontraktowym), złożone z przedstawicieli wyznaczanych przez akcjonariuszy będących stronami tej umowy. Oznacza to, że: (i) powołanie, skład i tryb działania Komitetu wynikają z woli stron Umowy Akcjonariuszy, a nie z przepisów prawa powszechnie obowiązującego ani ze Statutu Emitenta; (ii) Komitet nie posiada osobowości ani zdolności do działania w imieniu Emitenta wobec osób trzecich, nie jest ujawniany w KRS jako organ Spółki i nie podlega rygorom KSH dotyczącym powoływania, odwoływania czy odpowiedzialności członków organów spółek kapitałowych; (iii) uprawnienia decyzyjne Komitetu mają charakter wewnętrznego mechanizmu zgód inwestorskich, skuteczny wyłącznie inter partes (pomiędzy stronami Umowy Akcjonariuszy, w tym Emitentem jako jej stroną), a nie erga omnes.

Ewentualne konflikty właścicielskie mogą w sposób negatywny wpłynąć na efektywność prowadzenia działalności przez Emitenta oraz jego stabilność i rentowność. W szczególności brak możliwości wypracowania konsensusu przez ww. akcjonariuszy w kwestiach wymagających ich łącznej zgody może skutkować paraliżem decyzyjnym, opóźnieniem lub zaniechaniem realizacji projektów inwestycyjnych przez spółki projektowe, a tym samym negatywnie wpłynąć na wyniki osiągane przez te spółki oraz przez Emitenta. Powyższe, może z kolei w sposób negatywny wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny w dotychczasowej historii Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

1.12. Ryzyko związane z przejściowym pogorszeniem wyników finansowych Grupy Emitenta w latach 2024-2025

W 2024 oraz 2025 roku Grupa Emitenta odnotowała spadek przychodów netto ze sprzedaży produktów oraz wygenerowanej straty netto względem wcześniejszych lat (2021-2022) gdzie osiągała zysk netto. Strata netto osiągnięta w 2024 r. wyniosła -140 mln PLN, a w 2025 r. -161 mln PLN. Główne przyczyny to: zbycie udziałów w 7R Solution sp. z o.o. (która nastąpiła w 2023 r., ale miała pozytywny wpływ na wartość przychodów w latach 2021-2022) oraz ograniczona liczba projektów realizowanych w formule DMA na rzecz inwestorów zewnętrznych oraz projektów przy współpracy z JV-partnerami. Ze względu na niewielką rentowność usług świadczonych w ramach umów DMA w porównaniu do rentowności działalności polegającej na budowaniu obiektów logistycznych na własnym bilansie, ograniczenie liczby projektów realizowanych w formule DMA nie powinno mieć, zdaniem Spółki, istotnego wpływu na jej zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. Ponadto należy podkreślić, że wysoki wynik finansowy wypracowany w 2021 r. (93 mln PLN zysku netto) był w okresie bardzo dobrych warunków rynkowych dla sektora magazynowego, a wynik 2022 r. (blisko 210 mln PLN zysku netto) był możliwy przede wszystkim dzięki korzystnej transakcji sprzedaży znaczącej części aktywów do grupy CTP, gdzie dzięki tej transakcji Grupa wygenerowała zysk na transakcji w kwocie ok. 240 mln PLN.

Należy mieć na uwadze, że w przypadku działalności o charakterze projektowym, jak ma to miejsce w przypadku deweloperów, wynik finansowy może charakteryzować się wysoką zmiennością,

w zależności od skali realizowanych budów. Przygotowaniom do realizacji projektów deweloperskich często towarzyszy opóźnienie w procesach administracyjnych, co ma wpływ na kształtowanie skali działalności. W przypadku, gdy skala ta nie jest odpowiednio duża lub gdy realizacja projektów logistycznych jest na wczesnym etapie, koszty stałe związane z prowadzeniem działalności, w tym koszty centrali oraz koszty finansowe, mogą nie zostać pokryte wynikiem generowanym na realizowanych projektach.

W opinii Emitenta negatywne wyniki finansowe, które miały miejsce w latach 2024-2025 i zostały opisane w Części III Prospektu, pkt. 11.5. Prospektu, nie będą miały istotnego wpływu na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji, ponieważ przedstawiają historyczny obraz Grupy. Pozyskanie środków z emisji obligacji oraz nabycie gruntów pod realizację nowych projektów w Nadarzynie oraz Krakowie to elementy nowej strategii, opisaną w pkt. 5.1. Części III Prospektu, mającej na celu m.in. zwiększenie skali projektów utrzymywanych długoterminowo na bilansie Grupy. Ważnym założeniem tej strategii jest oparcie portfela inwestycyjnego o największe rynki logistyczne w Polsce, do których nie należą Słupsk oraz Zabrze. Decyzja Spółki o sprzedaży projektów w tych miastach do inwestorów zewnętrznych (szczegółowo opisano w Części III pkt 5.1 Prospektu) pozwala na wygenerowanie środków na zakup nowych gruntów w kluczowych lokalizacjach. Zbycie znaczącej części udziałów w czeskim 7R Park Lavicky wynika natomiast z faktu, że jest to dla Grupy nowy rynek i wejście na niego u boku doświadczonego partnera pozwoli obniżyć ryzyko. Transakcja ta również jest zbieżna z przyjętą strategią, która zakłada realizację w Czechach kolejnych projektów. Oba wydarzenia mogą w krótkim terminie negatywnie wpłynąć na przychody ze sprzedaży, ale w dłuższej perspektywie powinny pomóc Grupie w budowie portfela nieruchomości logistycznych w strategicznie ważnych lokalizacjach. Z kolei zawieranie umów o kredyty budowlane oraz inwestycyjne stanowi realizację strategii, zgodnie z którą optymalnym i docelowym finansowaniem dla wynajętych obiektów logistycznych jest kredyt bankowy.

Pozyskanie nowego finansowania dłużnego, dzięki któremu Grupa planuje zwiększyć skalę prowadzonej działalności, a w szczególności wielkość projektów logistycznych utrzymywanych na bilansie, może w krótkim terminie doprowadzić do wzrostu kosztów finansowych, ale z drugiej strony zwiększenie skali posiadanych projektów powinno wygenerować marżę wynikającą z wzrostu ich wartości oraz wyższe przychody z najmu. Dzięki finansowaniu dłużnemu pozyskanemu w 2025 r. Grupa nabyła m.in. duży bank ziemi w Krakowie, gdzie jeszcze w 2026 r. planowane jest rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu, a także w okolicach Warszawy. Należy spodziewać się, że przyjęta strategia, poprzez wzrost wartości aktywów, może doprowadzić do wzrostu sumy bilansowej Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, z uwagi na ograniczony wpływ na stabilność finansową Grupy. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

1.13. Ryzyko związane z luką płynności

Emitent jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności/wymagalności aktywów i pasywów Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. (w tys. PLN):

Pasywa (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2025 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Rezerwy na zobowiązania	425						12 920	13 345
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	2 777	29 189	39 101		117 164			188 232
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 742		325 707					334 449
Inne zobowiązania finansowe	19 987	171						20 157
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	245 230	38 519	13	2 404	914			287 080
Inne rozliczenia międzyokresowe	64 164	670	215	215	215	865		66 345
Pasywa razem	341 325	68 549	365 036	2 619	118 294	865	12 920	909 608
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2025 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

Aktywa razem	314 671	90 470	10 468	1 181	53 823	11 310	1 189 217	1 671 140
Luka/nadwyżka płynności netto	-26 654	21 921	-354 568	-1 438	-64 470	10 445	1 176 296	761 533
Skumulowana luka/nadwyżka płynności netto	-26 654	-4 733	-359 301	-360 739	-425 209	-414 764	761 533	761 533

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Emitent podkreśla, że luka finansowa została skalkulowana przy bardzo rygorystycznych założeniach, tj. m. in.: (i) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości magazynowych, (ii) braku jakichkolwiek wpływów z tytułu zawartych umów najmu powierzchni biurowo-magazynowej (iii) braku jakichkolwiek przychodów o generalną realizację inwestycji oraz (iv) braku innych przychodów (np. z tyt. pośrednictwa w wynajmie powierzchni, usług zarządzania nieruchomościami), które to wpływy stanowią elementy podstawowej działalności inwestycyjnej i operacyjnej Emitenta, oraz również (v) braku dokapitalizowania przez głównego akcjonariusza NREP, co zostało opisane w Części III Prospektu pkt. 4.8. Równocześnie założono stuprocentową zapadalność zobowiązań finansowych zgodnie z ich obecnymi terminami wymagalności, tj.: (i) bez uwzględniania możliwości zmiany tych terminów poprzez aneksowanie obowiązujących umów oraz (ii) bez uwzględniania możliwości refinansowania tych zobowiązań innymi zobowiązaniami, które Grupa potencjalnie zaciągnie w przyszłości.

Emitent planuje pokrycie wyliczonej w ten rygorystyczny sposób luki płynności poprzez kombinację poniższych elementów: (i) wpływów z tytułu sprzedaży ukończonych i wynajętych nieruchomości, (ii) wpływów z tytułu najmu powierzchni biurowo-magazynowej, (iii) pozostałych przychodów z innych tytułów, (iv) wydłużania okresu zapadalności niektórych finansowań dłużnych, (v) refinansowania zobowiązań finansowych oraz (vi) kolejnych emisji obligacji, z których wpływy przeznaczone będą również na spłatę zapadających zobowiązań finansowych. Dokładny udział wskazanych powyżej elementów nie jest jednak możliwy ponieważ będzie uzależniony od szeregu czynników, takich jak: (i) sytuacja na rynku inwestycyjnym determinująca możliwość sprzedaży ukończonych projektów magazynowych oraz poziom cenowy ewentualnych transakcji, (ii) dostępność finansowania dłużnego determinowana m. in. przez polityki kredytowe polskich i zagranicznych banków czy też apetyt na ryzyko inwestorów lokujących środki w obligacje korporacyjne, a Zarząd Emitenta ma zamiar na bieżąco dostosować swoje plany do obecnej sytuacji rynkowej. Dodatkowo Emitent ma możliwość pozyskania kolejnej transzy dokapitalizowania przez NREP.

Niedopasowanie wymagalności aktywów i pasywów do 5 lat jest związane z rodzajem aktywów posiadanych przez Grupę (długoterminowe aktywa inwestycyjne – projekty magazynowe) oraz ze strategią Grupy, której celem jest budowa długoterminowego portfela nieruchomości logistycznych, w celu generowania przychodów z czynszu. Grupa nie wyklucza sprzedaży części projektów, które nie wpisują się w strategię Grupy.

Po dniu bilansowym 31.12.2025 r., Grupa przeprowadziła emisję obligacji o wartości 52 mln PLN i 2,5 mln EUR oraz Grupa uruchomiła kredyt obrotowy w banku Pekao w wysokości 20 mln EUR. Ponadto, Grupa w lutym 2026 r. sprzedała projekt w Słupsku za 51,4 mln PLN, a w projekt w Zabrzu został sprzedany w czerwcu 2026 r. za kwotę 80,5 mln PLN. Grupa na Datę Prospektu nie dostrzega ryzyka braku płynności w najbliższych kwartałach.

Grupa ma uruchomione dwa programy obligacji - Program Emisji Obligacji z 2025 r. o maksymalnej wartości 120 mln EUR (lub równowartości tej kwoty w PLN), gdzie na Datę Prospektu wyemitowano równowartość ok. 92 mln EUR oraz I Publiczny Program Emisji Obligacji, w ramach którego może wyemitować Obligacje do kwoty 350 mln PLN.

Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu zadłużenia, istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki, spadku wartości przyszłych zaplanowanych przepływów pieniężnych, w szczególności z powodu opóźnień w sprzedaży poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów, obniżenia wpływów z najmu, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki skutkujące łącznie brakiem pokrycia luki płynnościowej. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla Inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia, skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

2.1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty, Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji dla Obligacji emitowanych w PLN będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A., natomiast dla Obligacji emitowanych w EUR będzie to EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate).

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Od uzyskania zezwolenia KNF, GPW Benchmark S.A. znajduje się w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych, takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora, z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W związku z wejściem w życie w dniu 29 lipca 2022 r. Ustawy o finansowaniu społecznościowym, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy, zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej obliczonej w wyniku procesu ustalenia (fixingu) Stawki Referencyjnej POLONIA organizowanego przez NBP.

Na Datę Prospektu, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej, powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, na posiedzeniach w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje

reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia BMR jest GPW Benchmark S.A., wpisana do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. Komitet Stabilności Finansowej podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 r. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF-. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, Komitet Stabilności Finansowej Narodowej Grupy Roboczej podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. KS NGR 4 czerwca 2025 r. poinformował, że zgodnie z harmonogramem Mapy Drogowej NGR 2 czerwca 2025 roku rozpoczęło oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA). Zgodnie ze zaktualizowaną Mapą Drogową, od początku 2027 r. wskaźnik referencyjny WIBOR nie powinny być stosowane w nowych umowach oraz instrumentach finansowych. KS NGR przyjął 28 sierpnia 2025 roku rekomendację w zakresie standardowej transakcji OIS opartej na indeksie POLSTR. Projekt rekomendacji został wcześniej poddany konsultacjom publicznym, zgłoszone w trakcie uwagi zostały zaadresowane w ostatecznej treści rekomendacji.

Ustawa o finansowaniu społeczeństwa upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR.

Jeżeli w okresie ważności Prospektu dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl), a także, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy

Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku, gdy wskaźnik referencyjny EURIBOR jako Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR nie będzie mógł być stosowany ze względu na brak takiej prawnej możliwości, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR (Euro Short-Term Rate) ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wskaźników referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. W przypadku zastąpienia wskaźnika EURIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż EURIBOR. Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 15.4.8. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może mieć wpływ na rentowność Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

2.2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Grupy. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo, Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu, m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie

kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy, podejmując decyzje inwestycyjne, powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka dla Emitenta jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji Obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że Obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. W sytuacji wystąpienia problemów z refinansowaniem obligacji mogłaby ulec zmianie struktura zadłużenia Grupy – obligacje mogłyby zostać zastąpione finansowaniem bankowym, alternatywnie mogłyby zostać ograniczone inwestycje Grupy, w szczególności zakup nowych gruntów pod inwestycje lub mogłaby zostać zmieniona polityka dywidendowa.

Wskazane wyżej ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa się jako średnie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.4. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego dla Obligacji emitowanych w PLN będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A. lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, natomiast dla Obligacji emitowanych w EUR będzie to EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate), na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast, gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

W dotychczasowej działalności Spółki powyższe ryzyko zmaterializowało się.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.5. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Oznaczać to będzie, że ani Emitent, ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym, potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualne dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

W przypadku braku możliwości spłaty swoich zobowiązań przez Emitenta i związanym z tym prowadzeniem w stosunku do Emitenta postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego, wierzytelności obligatariuszy będą zaspokajane po zaspokojeniu wierzytelności innych, uprzywilejowanych wierzycieli Emitenta, w tym wierzycieli, na rzecz których ustanowiono zabezpieczenia na majątku Emitenta. Istnieje ryzyko, że aktywa Emitenta mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy, co w konsekwencji dla Obligatariusza oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa się jako wysoką. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty refinansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takiej sytuacji, Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości, jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.7. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej

Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.8. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, Emitent złoży do KDPW wniosek o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie tych Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Istnieje ryzyko, że organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego, odmowa wprowadzenia danej serii Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku (brak powstania praw z Obligacji – art. 8 ust. 1-3 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie), a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować utratę potencjalnych korzyści finansowych na skutek czasowego zamrożenia środków finansowych inwestorów wpłaconych w ramach oferty Obligacji. Zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

W przypadku, gdy po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW z udziałem Agenta Emisji, Zarząd GPW odmówi wprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem. Odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie wpływa na rejestrację tych Obligacji w KDPW, jednakże Inwestorzy nie będą mieli wówczas możliwości swobodnego obrotu tymi Obligacjami. Będzie to miało negatywny wpływ na płynność Obligacji, którymi obrót będzie mógł być realizowany jedynie poza Alternatywnym Systemem Obrotu, co w konsekwencji może mieć również negatywny wpływ na wartość rynkową Obligacji. Dlatego też w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej dotyczącej objęcia tych Obligacji, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z wprowadzeniem obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie, były notowane na rynku.

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, Inwestor przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta określa jako średnie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

III. DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w części II Prospektu – „Czynnik ryzyka”.

2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

2.1. Wskazanie oraz oświadczenia osób odpowiedzialnych za przekazane w prospekcie informacje lub ich części

2.1.1. Emitent

7R S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000379632 jako Emitent jest odpowiedzialna za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w Prospekcie.

Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu 7R S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

Andrzej Wroński, Prezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Magdalena Uler-Kłeczek, Członek Zarządu

2.1.2. Firma Inwestycyjna

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pańskiej 97, 00-834 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712428, brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

w części II Prospektu – "Czynniki ryzyka" punkty: 1.1 – 1.13,

w części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny" punkty: 3.5 - 3.6, 4, 6, 7, 9.5;

w części IV Prospektu – "Dokument ofertowy" punkty: 3, 4.7 - 4.9, 4.12, 4.15, 5.

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brał udział i za które jest odpowiedzialny Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

Piotr Jankowski, Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Radosław Krzyżak, Prokurent

2.1.3. Doradca prawny

Kancelaria prawna act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000892054 brała udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

w części III Prospektu - "Dokument rejestracyjny" punkty: 3.1 - 3.4, 5, 10.1 - 10.2;

w części IV Prospektu - "Dokument ofertowy" punkty: 2.5, 4.1 - 4.6, 4.11.

Oświadczenie doradcy prawnego

Działając w imieniu act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brała udział i za które jest odpowiedzialna kancelaria act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Podpis:

Imię i nazwisko:

adw. Piotr Wojnar, Wspólnik Zarządzający

2.2. Informacje od osób trzecich

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raport rynkowy Cushman & Wakefield – MarketBeat Polska, Rynek Magazynowy (edycje 1-4 kw. 2025, 1-4 kw. 2024 oraz 1-4 kw. 2023) oraz Avison Young - Property investment market in Poland (edycje 2024 i 2023),

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

2.3. Oświadczenia emitenta

Emitent oświadcza, że:

- (a) Komisja Nadzoru Finansowego, jako właściwy organ na podstawie Rozporządzenia Prospektowego (Rozporządzenie UE 2017/1129), zatwierdziła Prospekt;
- (b) Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- (c) takiego zatwierdzenia nie należy traktować jako zatwierdzenie Emitenta, który jest przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.

3. INFORMACJE O EMITENCIE

3.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest firma Emitenta określona w Statucie jako: 7R Spółka Akcyjna. Zgodnie z art. 305 § 2 KSH oraz zgodnie z § 2 ust. 1 Statutu w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: 7R S.A.

Nazwa handlowa Emitenta: 7R S.A.

3.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego („LEI”)

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Emitent zarejestrowany jest pod numerem KRS 0000379632.

Emitentowi został nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 6772320831. Emitentowi został nadany numer identyfikacyjny REGON: 120812966.

Emitentowi został nadany numer identyfikatora podmiotu prawnego LEI: 2594001Y7REP4ZD5GU17.

3.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta

Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 marca 2011 r. pod numerem KRS 0000379632. Spółka powstała w drodze przekształcenia spółki 7R Logistic Limpol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Krakowie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000317841 w spółkę akcyjną.

Do dnia 30 lipca 2017 r. Spółka nosiła nazwę 7R Logistic Spółka Akcyjna. W dniu 31 lipca 2017 r. Sąd Rejestrowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu zmiany nazwy Spółki z 7R Logistic Spółka Akcyjna na 7R Spółka Akcyjna.

Zgodnie z § 3 Statutu, czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

3.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta

Nazwa (firma):	7R spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Kraków
Kraj siedziby Emitenta:	Polska
Przepisy prawa, zgodnie z którymi działa Emitent:	Emitent działa na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu.
Adres:	ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków
Telefon:	+48 22 270 13 93
Adres e-mail:	biuro@7rsa[.]pl
Strona www:	www[.]7rsa[.]pl

Informacje zamieszczone na stronie internetowej nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.

3.5. Wydarzenia z ostatniego okresu odnoszące się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta

W ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

3.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których emitent współpracował

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

4. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

4.1. Działalność podstawowa

Opis działalności Grupy

Grupa 7R jest jednym z największych deweloperów powierzchni magazynowych w Polsce, działającym od piętnastu lat w sektorze nieruchomości komercyjnych. Spółka 7R S.A. (Emitent) jest spółką holdingową, organizującą oraz nadzorującą procesy inwestycyjno – budowlane, w ramach własnej grupy kapitałowej.

Grupa kompleksowo zajmuje się całym procesem inwestycyjnym – od analizy atrakcyjności lokalizacji, przez zakup terenu, uzyskiwanie decyzji administracyjnych, nadzór nad realizacją procesu budowlanego oraz leasingu, aż do oddania obiektu do użytkowania, zarządzaniem oraz sprzedażą.

Firma współpracuje z klientami różnorodnych branż, oferując obiekty magazynowe i przemysłowe, w tym projekty typu built-to-suit (BTS). 7R ma portfolio obejmujące duże parki logistyczne oraz miejskie magazyny typu City Flex.

Najemcami obiektów są firmy reprezentujące różne branże, m.in. z sektora logistyki, e-commerce, retail

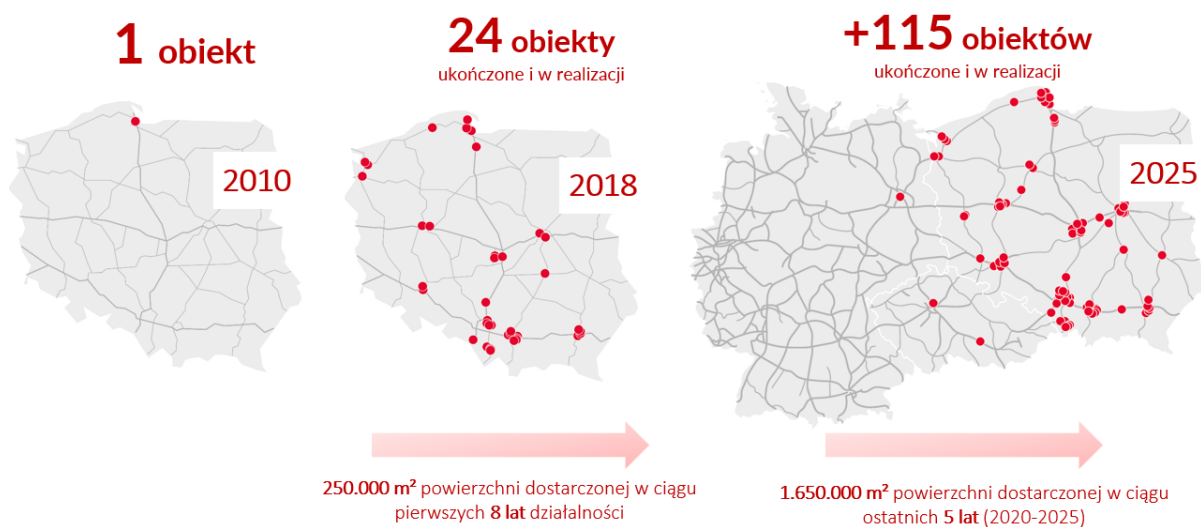
czy przedstawiciele lekkiej produkcji.

Proces deweloperski realizowany jest za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych na potrzeby poszczególnych projektów inwestycyjnych. W zależności od poziomu zaangażowania kapitałowego można wyróżnić trzy rodzaje realizowanych projektów:

- Projekty własne - Grupa sprawuje kontrolę nad projektem jako inwestor większościowy (konsolidacja metodą pełną);
- Projekty JV - które Grupa realizuje projekt wspólnie z partnerem (wycena metodą praw własności);
- Projekty DMA - Grupa pełni rolę zarządzającego projektem na podstawie umowy Development Management Agreement, wnosząc kompetencje operacyjne bez zaangażowania kapitałowego lub udzielając pożyczek do spółki prowadzącej projekt.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa 7R nie rozpoczyna procesu budowlanego do momentu osiągnięcia poziomu komercjalizacji wymaganego do uruchomienia finansowania bankowego danego etapu projektu, co oznacza, że nie ma planów realizacji etapów o charakterze spekulacyjnym.

Od początku działalności Grupa ukończyła ponad 100 projektów o łącznej powierzchni ponad 2 mln m² GLA, z czego zdecydowana większość przypada na ostatnie 5 lat. Wartość sprzedanych projektów przekracza 5,5 mld PLN. Na Datę Prospektu w przygotowaniu znajdują się projekty o łącznym potencjale przekraczającym 3,9 mln m² GLA (na różnym etapie prac przygotowawczych), w tym 1,3 mln m² GLA gotowych do rozpoczęcia fazy budowlanej. Sukcesywnie rozpoczynane są prace projektowe oraz czynności związane z pozyskiwaniem decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji kolejnych inwestycji.



Źródło: Emitent

7R należy do Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego oraz do Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych. Grupa jest laureatem licznych nagród takich jak: Diament Forbsa z 2021 czy Prime Property Prize – Deweloper roku 2024 w segmencie magazynowym.

Rodzaje magazynów budowanych przez Grupę

Grupa oferuje zdywersyfikowane portfolio produktów, które spełnia standardy rynkowe i wpisuje się w oczekiwania najemców. Wśród tych produktów należy wyróżnić:

	Magazyny 7R Park Park logistyczny to kompleks wielkopowierzchniowych magazynów przeznaczonych dla wielu najemców Strategiczne lokalizacje w pobliżu dużych miast, lotnisk, głównych dróg i węzłów komunikacyjnych Optymalna powierzchnia dostosowana do charakteru poszczególnych branż, takich jak logistyka, handel, e-commerce, farmacja czy motoryzacja Proekologiczne rozwiązania, przekładające się na wymierne korzyści dla najemców
	Magazyny 7R City Flex Last Mile Logistic Doskonałe umiejscowienie magazynów w obrębie aglomeracji miejskich Większa efektywność i elastyczność operacji logistycznych na etapie „ostatniej mili” Modułowość zapewniająca elastyczną adaptację powierzchni pod konkretny rodzaj działalności To obiekty typu Small Business Unit (magazyny SBU), które są doskonałym rozwiązaniem dla firm z wielu branż Połączenie powierzchni magazynowej z wygodnym i przyjaznym dla pracowników biurem, do którego łatwo dojechać komunikacją miejską
	Magazyny 7R City Park Park logistyczny w atrakcyjnej lokalizacji, zapewniający bezproblemowy dostęp do najważniejszych dróg i autostrad oraz komunikacji miejskiej Optymalne dostosowanie dużej powierzchni magazynowej lub produkcyjnej do specyfiki firmy z każdej branży Ekologiczny charakter magazynu oznaczający oszczędności dla najemców związane z kosztami za energię czy ogrzewanie 7R City Park to format produktowy, który łączy najlepsze cechy parków magazynowo-logistycznych oraz miejskich magazynów 7R City Flex Last Mile Logistic

	Magazyny 7R BTS 7R projektuje i buduje obiekty magazynowo-produkcyjne w formule Build-to-Suit (BTS) według szczegółowych i bardzo konkretnych wymagań klienta
	Magazyny 7R Green Saver Magazyny z innowacyjnymi zrównoważonymi rozwiązaniami proekologicznymi dla najbardziej wymagających najemców i inwestorów. Każdy magazyn oferuje: • min 50% redukcji operacyjnych emisji CO₂, w porównaniu do budynków zrealizowanych zgodnie z polskim prawem budowlanym • min 50% redukcji zapotrzebowania na energię pierwotną, w porównaniu do polskiego prawa budowlanego Szereg rozwiązań proekologicznych przekłada się na oszczędności na kosztach operacyjnych dla najemców i inwestorów Magazyny zaprojektowane, aby spełnić wymagania certyfikatu BREEAM Outstanding (<i>Building Research Establishment Environmental Assessment Method</i> - wiodący na świecie system oceny i certyfikacji zrównoważonego budownictwa)

Formuła prowadzenie projektów deweloperskich

Każdy projekt deweloperski realizowany jest za pośrednictwem spółki celowej, która jest tworzona na potrzeby konkretnego projektu inwestycyjnego. W jednej spółce celowej może być realizowanych kilka etapów danego projektu. Prowadzenie pojedynczych projektów w spółkach celowych jest korzystniejsze dla Grupy ze względu na oddzielenie ryzyka operacyjnego i finansowego danego projektu od pozostałych aktywów Grupy. Ułatwia także pozyskiwanie finansowania do realizacji danego projektu czy późniejszą jego sprzedaż. W przypadku realizacji projektów z partnerami kapitałowymi (JV) spółka celowa stanowi platformę do precyzyjnego określenia ładu korporacyjnego (corporate governance).

W zależności od zaangażowania kapitałowego należy wyróżnić trzy rodzaje realizowanych projektów:

- Projekty, w których Grupa posiada kontrolę – Grupa wykazuje na bilansie całość aktywów i pasywów przypisanych danemu projektowi (konsolidacja metodą pełną). Do realizacji projektów mogą być zaproszeni inwestorzy mniejszościowi;
- Projekty wspólnego przedsięwzięcia (JV), w których Grupa nie posiada pełnej kontroli. W projektach są inwestorzy zewnętrzni, a projekty wyceniane są metodą praw własności - wycena inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych według ceny nabycia, korygowanej

po dniu nabycia o przypadającą inwestorowi część zmian w aktywach netto tych jednostek. Udziały wykazuje się w bilansie jako jedną pozycję, a zyski/straty w rachunku wyników;

- Projekty DMA - Grupa na bazie posiadanego know-how i zbudowanego zespołu ekspertów świadczy również usługi dla zewnętrznych inwestorów na bazie umów Development Management Agreement. W przypadku takiej współpracy Grupa 7R wspiera inwestora podczas całego procesu inwestycyjnego, m.in. podczas zakupu gruntu, planowania inwestycji, realizacji inwestycji przez generalnego wykonawcę, komercjalizację oraz ewentualną sprzedaż produktu inwestycyjnego. Projekty realizowane w formule DMA nie są prezentowane w pozycji nieruchomości w aktywach Grupy 7R, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Grupę do poszczególnych spółek celowych (pożyczki widoczne są w aktywach finansowych) oraz krótkoterminowo również w rozliczeniach międzyokresowych w aktywach i pasywach (do czasu rozliczenia danych pozycji z inwestorem).

Strategia Grupy

Zgodnie z nową strategią przyjętą na początku 2024 r., Emitent planuje do 2030 r. zbudować i utrzymać na własnym bilansie portfel nieruchomości magazynowych i logistycznych do 800 tys. m² GLA. Zdecydowana większość projektów realizowanych na bilans Grupy będzie zlokalizowana na największych i najbardziej płynnych rynkach w Polsce tzn. Warszawa, Śląsk, Dolny Śląsk, Trójmiasto i Kraków. Pozostałą część, tj. ok. 30-35% GAV (Gross Assets Value), Grupa planuje zrealizować na rynku czeskim i niemieckim. Emitent nie zakłada realizacji projektów o charakterze spekulacyjnym, w których rozpoczęcie budowy następuje przed osiągnięciem poziomu komercjalizacji wymaganego do uruchomienia finansowania bankowego danego etapu projektu.

Celem nowej strategii jest wypracowanie zdywersyfikowanego modelu biznesowego, bliższe relacje z najemcami oraz wzrost wartości bilansu i wartości dla akcjonariuszy. Poza w pełni własnymi projektami przeznaczonymi do utrzymywania na bilansie, Grupa będzie realizowała projekty w ramach umów JV lub DMA, dla których strategia Grupy zakłada sprzedaż po zakończeniu budowy i komercjalizacji obiektu. Jednocześnie Grupa zakłada spadek udziału projektów realizowanych w formule DMA w porównaniu do wcześniejszych lat.

Pierwszym krokiem do realizacji przyjętej strategii była sprzedaż w grudniu 2024 r. oraz lipcu 2025 r. portfela 7 projektów za ponad 200 mln EUR, zrealizowanych w trakcie poprzedniej fazy inwestycyjnej (2022 – 2024).

Strategia Grupy 7R opiera się o następujące założenia wynikające z bieżącej sytuacji na rynku nieruchomości logistycznych:

- rosnący popyt brutto na rynku najmu – całkowity popyt na powierzchnie logistyczne i przemysłowe w Polsce osiągnął 6,8 mln m² w 2025 roku, co stanowi wzrost o 14% rok do roku i oznacza szósty z rzędu rok z wynikiem powyżej 5 mln m².
- poprawiająca się płynność na rynku inwestycyjnym i niższe stopy kapitalizacji związane z obniżkami stóp procentowych w latach 2024-2025 w Strefie Euro;
- ograniczony dostęp do finansowania u części największych konkurentów, którzy nie są tak dobrze skapitalizowani jak Grupa.

Biorąc pod uwagę te zjawiska, Grupa zamierza obecnie wykorzystać swoje obecne przewagi konkurencyjne:

- doświadczenie oraz rozbudowane możliwości operacyjne w zakresie komercjalizacji, a następnie sprzedaży zrealizowanych projektów, co jest potwierdzone silnym track-recordem z największymi inwestorami instytucjonalnymi;
- znajomość rynku, zarówno pod kątem potencjalnych najemców, jak i kupujących inwestorów;
- bardzo dobrze skapitalizowane struktury dzięki pozyskaniu renomowanego inwestora (Urban Partners) oraz zabezpieczony atrakcyjny bank ziemi.

W efekcie Grupa planuje osiągnąć następujące cele:

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- komercjalizacja na stabilnych czynszach, które wzrosły o ponad 20%-30% w porównaniu do roku 2022 r.
- realizacja projektów przy stabilnych kosztach budowy;
- ewentualna sprzedaż portfela w przyszłości na niższych poziomach stóp kapitalizacji.

Projekty zrealizowane i sprzedane w latach 2021-2025

Poniższa tabela przedstawia podstawowe dane na temat zrealizowanych i sprzedanych z udziałem Grupy 7R projektów magazynowych w latach 2021-2025:

Nazwa Projektu	Kupujący	GLA [m²]	Data Pozwolenia na Użytkowanie	Data sprzedaży	Cena sprzedaży [mln EUR]	Udział 7R na moment sprzedaży	Metoda ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
7R Cityflex Rzeszów Airport	Macquarie	12 690	4Q 2020	1Q 2021	5-10	0%	DMA**
Duo Portfolio (Sosnowiec & Siemianowice Śl)	M7	22 600	Q4 2012	1Q 2021	10-15	40%/100%	Wycena metodą praw własności / Konsolidacja pełna
BTS MAN Radzymin	PAREF	2 500	Q1 2020	1Q 2021	<5	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Tczew	Bental Green Oak	49 490	1Q 2018	2Q 2021	35-40	100%	Konsolidacja pełna
7R Poznań & 7R Sosnowiec	CBRE GI	44 845	1Q 2021 / 4Q 2018	3Q 2021	35-40	100%	Konsolidacja pełna
7R Logistics Park Gdańsk	Generali	51 700	3Q 2020	3Q 2021	40-45	0%	DMA**
7R Cityflex Łódź West	GLP	32 707	1Q 2020	3Q 2021	20-25*	0%	DMA**
7R Beskid Park II – DC1, DC2	VREF / SIM	54 800	2Q 2021	4Q 2021	70-75	100%	Konsolidacja pełna
7R Kokotów IX	Generali	33 630	2Q 2021	4Q 2021	25-30	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Beskid II - DC3	VREF / SIM	16 238	2Q 2021	1Q 2022	10-15	0%	DMA**
7R Park Beskid II - DC4	VREF / SIM	9 158	4Q 2021	1Q 2022	5-10	0%	DMA**
7R Park Łódź East I (Nowosolna)	GLP	97 390	2Q 2022	2Q 2022	70-75*	0%	DMA**
7R Żabka Małopole	Żabka	60 179	2Q 2022	2Q 2022	75-80	0%	DMA**
7R BWI Balice	REICO	11 037	1Q 2022	2Q 2022	25-30	0%	DMA**
7R City Flex Warsaw Airport I	Macquarie	15 621	3Q 2022	2Q 2022	25-30	20%	Wycena metodą praw własności
7R Park Beskid II - DC5	VREF / SIM	8 695	3Q 2022	3Q 2022	5-10	0%	DMA**
7R Szczecin Goleniów 2	Macquarie	62 696	1Q 2022	4Q 2022	45-50	0%	DMA**
7R Park Poznań East II (Franowo)	DWS	50 997	2Q 2022	4Q 2022	30-35	100%	Konsolidacja pełna
7R Szczecin Goleniów	Apollo	30 195	4Q 2022	1Q 2023	20-25	0%	DMA**
7R City Flex Gdańsk II	GLP Europe	11 509	3Q 2023	3Q 2023	5-10	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Łódź West II	P3	34 419	3Q 2022	3Q 2023	20-25	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Szczecin	P3	61 447	4Q 2023	3Q 2023	45-50	0%	DMA**
7R Wrocław West II	EQT	43 063	2Q 2024	4Q 2024	30-35	100%	Konsolidacja pełna
7R City Park Gdańsk Airport I (Sąsiedzka)	Investika	42 766	4Q 2023	4Q 2024	150-155	78%	Konsolidacja pełna
7R Park Poznań West I		54 291	3Q 2022	4Q 2024		0%	DMA**
7R City Flex Kraków Airport I		27 874	3Q 2023	4Q 2024		100%	Konsolidacja pełna
7R Park Kielce (fazy I–III)		71 758	2Q 2019 - 1Q 2023	4Q 2024		50%	Wycena metodą praw własności
7R Park Bydgoszcz I (Zachem)		15 941	2Q 2022	2Q 2025		100%	Konsolidacja pełna
7R BTS Bielsko-Biała West I	Accolade + Conseq	20 245	1Q 2022	3Q 2025	10-15	70%	Konsolidacja pełna
7R City Flex Poznań East I	Epsicap Reim	9 512	1Q 2025	4Q 2025	10-15	100%	Konsolidacja pełna

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

SUMA		1 059 993			908		
------	--	-----------	--	--	-----	--	--

*Źródło: Emitent; *Projekty DMA realizowane wspólnie z GLP, szacunkowa wartość projektu w momencie przekazania do GLP; **Projekty DMA prezentowane w ramach pozycji Należne przychody z tyt. DMA*

W latach 2021-2025 Grupa sprzedała projekty o łącznej powierzchni ponad 1 mln m² GLA. Łączna cena za sprzedane projekty magazynowe wyniosła ponad 900 mln EUR.

Największą aktywność transakcyjną Grupa miała w latach 2021-2022, co jest powiązane z bardzo dynamicznym rozwojem rynku magazynowego w tych latach i ekspansją Grupy 7R. W 2021 r. Grupa sprzedała 10 projektów o łącznej powierzchni 305 tys. m² GLA za ok. 270 mln EUR, a w 2022 r. Grupie udało się sprzedać 9 projektów o łącznej powierzchni 332 tys. m² GLA za kwotę ok. 315 mln EUR. Dodatkowo, w 2022 r. Grupa sprzedała bank ziemi oraz dwa projekty w budowie do CTP – jednego z największych deweloperów magazynowych w Europie. W ramach transakcji sprzedanych zostało 11 spółek celowych będących w posiadaniu banku ziemi oraz dwóch projektów w budowie. Łączny potencjał zabudowy sprzedanych aktywów oszacowano wówczas na 1,2 mln m² GLA. Sprzedane grunty zlokalizowane były w Warszawie, Łodzi, Gdańsku, Bydgoszczy, Katowicach, Częstochowie, Rzeszowie oraz w Strykowie, Wiskitkach, Gorzycach. Dokonana transakcja pozwoliła wygenerować wynik netto ok. 240 mln PLN. Dzięki tej transakcji, Grupa pozyskała nowe środki na dalszy rozwój działalności na jej kluczowych rynkach.

W 2023 r. Grupa sprzedała 4 projekty (138 tys. m² GLA) za łączną kwotę 101 mln EUR. Niższy wolumen transakcji był związany z mniejszą liczbą projektów w budowie oraz widocznym ochłodzeniem na rynku transakcyjnym.

W celu realizacji przyjętej strategii, Grupa sprzedała w 2024 r. 5 projektów (ok. 240 tys. m² GLA) za prawie 180 mln EUR, a w roku 2025 r. 3 projekty (ok. 46 tys. m² GLA) za ok. 36 mln EUR. Projekty te były zrealizowanych w trakcie poprzedniej fazy inwestycyjnej (2022 – 2024). Pięć z tych projektów zostało sprzedanych za 150 mln EUR w pakiecie do funduszu zarządzanego przez czeską Investikę, co było największą transakcją na polskim rynku logistycznym w latach 2023-2024 i drugą największą w regionie CEE w 2024 r. (zgodnie z publicznie dostępnymi zestawieniami i raportami analitycznymi wiodących agencji doradztwa nieruchomościowego (m.in. Avison Young, Cushman & Wakefield) podsumowującymi wolumeny transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym w latach 2023–2024, transakcja ta była największą transakcją portfelową na polskim rynku logistycznym w tym okresie). Dzięki tej transakcji Grupa spłaciła większość zadłużenia finansowego oraz uwolniła środki na realizację nowych projektów na posiadanym banku ziemi.

Grupa wraz ze zmianą strategii oraz z ograniczeniem udziału projektów realizowanych w formule DMA, zakłada, że przyszłe wolumeny transakcyjne ulegną zmniejszeniu w porównaniu do lat ubiegłych, w szczególności do lat 2021-2022. Jednocześnie należy podkreślić duże doświadczenie Grupy w zakresie sprzedaży zrealizowanych projektów, co jest potwierdzone silnym track-recordem z największymi inwestorami instytucjonalnymi w poprzednich latach.

Projekty ukończone, pozostające na bilansie Grupy

Poniższa tabela przedstawia projekty Grupy, które zostały ukończone i pozostają na bilansie (pozycja inwestycje długoterminowe, nieruchomości) Grupy na dzień 31.12.2025 r. W przypadku projektów wykazywanych metodą praw własności w tabeli zaprezentowano wartość całego projektu oraz saldo kredytu projektowego, natomiast Grupa w sprawozdaniach prezentuje w aktywach wartość bilansową jako wartość udziałów Grupy w projekcie, a w pasywach kredyt nie jest ujawniany.

Nazwa Projektu	GLA [m ²]	Data Pozwolenia na Użytkowanie	Komercjalizacja na 30.06.26	Wartość projektu na 31.12.25 (mln PLN)	Docelowy NOI (mln EUR)	Saldo kredytu na 31.12.25 (mln PLN)	Udział 7R	Metoda ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
----------------	-----------------------	--------------------------------	-----------------------------	--	------------------------	-------------------------------------	-----------	---

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

7R Park Gdańsk IV Barniewice	41 872	3Q 2025	100%	185,6	3,00	118,3	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Beskid 3 (Czechowice)	22 102	4Q 2024	94%	67,5	1,11	39,9	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Zabrze*	9 617	4Q 2025	100%	78,3	1,39	29,3	100%	Konsolidacja pełna
7R City Flex Katowice I	21 813	2Q 2023	100%	79,1	1,34	49,8	50%	Wycena metodą praw własności
7R Park Gdańsk III Barniewice	31 565	3Q 2024	100%	107,5	1,81	0	50%	Wycena metodą praw własności
7R Park Tczew III	45 758	2Q 2024	100%	139,5	3,24	34,3	15%	Wycena metodą praw własności
7R Park Słupsk*	8 791	4Q 2025	100%	51,4	2,12	25,6	50%	Wycena metodą praw własności
SUMA	181 518			708,9	14,01	297,2		

Źródło: Emitent; *Projekty sprzedane po dniu 31.12.2025 r.

Grupa na dzień 31.12.2025 r. miała 7 ukończonych projektów, o łącznej powierzchni ok. 181,5 tys. m² GLA. Wartość gotowych projektów na dzień 31.12.2025 r. wynosiła blisko 709 mln PLN, a docelowe NOI ok. 14 mln EUR. Saldo kredytów przypisanych projektom wynosi ok. 297 mln PLN. Na dzień 30.06.2026 r. projekty są wynajęte w 100% (poza projektem w Czechowicach, który jest wynajęty w 94%).

Po dniu 31.12.2025 r. Grupa w lutym 2026 r. sprzedawała projekt w Słupsku do funduszu Inter Gestion REIM za 51,4 mln PLN, a w projekt w Zabrzu został sprzedany w czerwcu 2026 r. do francuskiego family office Remake za kwotę 80,5 mln PLN.

Projekty 7R Park Gdańsk IV Barniewice oraz 7R Park Beskid 3 (Czechowice) są przeznaczone do długoterminowego portfela projektów logistycznych Grupy, zgodnie ze strategią. Pozostałe projekty są docelowo przeznaczone na sprzedaż.

Ponadto, Grupa udzieliła pożyczek do dwóch projektów ukończonych, realizowanych w formule DMA, wybudowanych w latach poprzednich – 7R Park Lublin East (53,5 tys. m² GLA) oraz 7R City Park Gdańsk South II (27,5 tys. m² GLA). Łączna wartość pożyczek na dzień 31.12.2025 r. wynosiła 64,4 mln PLN, z czego na projekt w Lublinie przypadało 54,3 mln PLN, a na projekt w Gdańsku 10,1 mln PLN. Grupa spodziewa się zwrotu pożyczek po sprzedaży tych projektów.

Projekty w realizacji

Poniższa tabela przedstawia projekty Grupy, które były w realizacji na dzień 31.12.2025 r. Dla projektów ujmowanych metodą praw własności przedstawiono informacje dotyczące 100% wartości projektu, w tym jego wartość oraz saldo kredytu projektowego. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa wykazuje natomiast inwestycje w takich projektach w wartości odpowiadającej udziałowi Grupy, ustalonej zgodnie z metodą praw własności, podczas gdy zadłużenie projektowe pozostaje poza bilansem Grupy.

Nazwa Projektu	GLA [m ²]	Komercjalizacja na 30.06.26	Wartość projektu na 31.12.25 (mln PLN)	Docelowy NOI (mln EUR)	Saldo kredytu na 31.12.25 (mln PLN)	Termin ukończenia	Udział 7R	Metoda ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
7R Park Gdańsk III Barniewice 2*	78 689	95%	209,6	4,62	0	1Q 2026	50%	Wycena metodą praw własności
7R Park Poznań VOX	22 441	100%	15,1	1,43	0	4Q 2026	100%	Konsolidacja pełna
7R Park Gdańsk V Barniewice**	51 350	100%	n/d	2,95	0	3Q 2026	50%	Wycena metodą praw własności
7R Park Jihlava Lavicky East I	25 483	100%	28,7	1,96	0	1Q 2027	15%	Wycena metodą praw własności
SUMA	177 963		253,4	10,96	0,00			

Źródło: Emitent; *Projekty ukończony po dniu 31.12.2025 r.; **grunt został finalnie nabyty w styczniu 2026 r.

Na dzień 31.12.2025 r. Grupa była w trakcie realizacji 4 projektów, o łącznej powierzchni ok. 178 tys. m² GLA. Wartość projektów w realizacji na dzień 31.12.2025 r. wynosiła ponad 253 mln zł (bez uwzględniania projektu Gdańsk V Barniewice, dla którego grunt został nabyty po dniu bilansowym

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

31.12.2025). Szacunkowe NOI dla tych czterech obiektów wynosi ok. 11 mln EUR. Projekty w realizacji na dzień 31.12.2025 r. są docelowo przeznaczone na sprzedaż.

Harmonogram projektów planowanych

Poniżej został zaprezentowany harmonogram rozpoczynania projektów w kolejnych latach, bez projektów DMA. Grupa zaznacza, że przedstawiony harmonogram jest szacunkowy, a daty uruchamiania poszczególnych projektów mogą ulec zmianie z powodów biznesowych czy administracyjnych.

Nazwa Projektu	Etap	Lokalizacja	Status	GLA (tys. m ²)	Rozpoczęcie etapu				Zakończenie etapu			
					2026				2027			
					1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
7R Park Gdańsk III Barniewice 2 (50%)	II	Barniewice	Ukończony*	79,4								
7R Park Gdańsk V Barniewice (50%)	I	Barniewice	Ukończony*	50,9								
7R Park Poznań VOX	I	Pobiedziska	W budowie	21,8								
7R Park Kraków 3	I	Nowa Huta	W budowie***	56,1								
7R Park Jihlava Lavicky East I	I	Lavicky	W budowie***	25,5								
7R Park Warsaw 16**	I	Sękocin	W budowie***	23,3								
7R Park Bydgoszcz I Zachem	I	Bydgoszcz	W budowie***	9,6								
7R Park Kraków 3	II	Nowa Huta	W budowie***	11,6								
7R Park Szczecin South	I	Szczecin	W budowie***	23,2								
7R Park Kraków 3	III	Nowa Huta	Planowany	58,1								
7R Park Warsaw 10	I	Stara Wieś	Planowany	65,4								
7R Park Warsaw 16**	II	Sękocin	Planowany	23,3								
7R Park Sosnowiec 2	I	Sosnowiec	Planowany	58,2								
7R City Park Wrocław 2 (50%)	I	Wrocław	Planowany	31,7								
7R Park Warsaw South I	I	Nadarzyn	Planowany	50,4								
7R Park Brno-Menin	I	Menin	Planowany	31,1								
Suma (tys. m² GLA)				619,6	152,1				207,4			

Źródło: Emitent; *projekt ukończony po dniu bilansowym 31.12.2025 r.; **grunt nabyty w lutym 2026 r.; ***rozpoczęty po 31.12.2025 r.

Celem dla Grupy Emitenta jest ukończenie 3 projektów w 2026 r. o łącznej powierzchni ponad 152 tys. m² GLA oraz 6 projektów o łącznej powierzchni ponad 260 tys. m² GLA w 2027 r.

Część z projektów wskazanych w tabeli wymaga opłacenia pozostałej kwoty za grunt. Łączna cena do zapłaty za grunty na dzień 31.12.2025 r. wynosi ok. 192 mln PLN.

Marża deweloperska do zrealizowania przez Grupę, uwzględniająca wartość rynkową gotowego obiektu po wybudowaniu i pełnej komercjalizacji, wynosi na poszczególnych projektach od 12 do 31%.

Ekspansja geograficzna

Grupa jest w trakcie realizacji ekspansji geograficznej do Niemiec i Czech. Zgodnie ze strategią Grupy, te rynki mają odpowiadać za ok. 30-35% GAV (Gross Assets Value) portfela nieruchomości Grupy utrzymywanego na bilansie Grupy, z czego rynek niemiecki ok. 15-20% GAV, a czeski ok. 10-15% GAV. Grupa w Czechach zbudowała pierwszy magazyn w Lužcu (7R Park Prague Luzec), który został ukończony w 2Q 2026. Projekt oferuje 56,6 tys. m² GLA. Projekt został zrealizowany w formule DMA. Ponadto, w realizacji jest projekt przy autostradzie D1 (Brno-Praga) 7R Park Jihlava Lavicky East I (25,5 tys. m² GLA), który ma zostać ukończony w 1Q 2027 r. Zbycie znaczącej części udziałów (sprzedaż 85% udziałów w styczniu 2025 r. i zejście do 15% udziałów) w czeskim 7R Park Lavicky wynika

natomiast z faktu, że jest to dla Grupy nowy rynek i wejście na niego u boku doświadczonego partnera (WOOD & Company) pozwoli obniżyć ryzyko. Transakcja ta również jest zbieżna z przyjętą strategią, która zakłada realizację w Czechach kolejnych projektów.

Grupa planuje realizację kolejnych projektów na rynku czeskim. Rynek w Czechach zdaniem Grupy jest dość wymagający, ma mniejszą dostępność gruntów, a uzyskiwanie pozwoleń na budowę trwa tam dwa razy dłużej niż w Polsce. Charakteryzuje się także niskim poziomem pustostanów i dużym udziałem lokalnego kapitału (w tym funduszy retailowych typu REIT), ale jest dla Grupy interesujący. Kategorie najemców w Czechach są podobne do tych w Polsce, z przewagą firm produkcyjnych. Grupa koncentruje się na zabezpieczaniu atrakcyjnych nieruchomości gruntowych na głównych lokalizacjach jak Praga, Brno, ale nie wyklucza też tych mniej oczywistych, jak Liberec, czy Hradec Králové. Realizacja projektów na gruntach zabezpieczonych planowana jest na kolejne lata.

W przypadku Niemiec, Grupa postrzega ten rynek za najbardziej stabilny i dojrzały w porównaniu do Polski czy Czech, pod względem aktywności inwestorów, możliwości sprzedaży aktywów czy popytu najemców. Dostępność gruntów jest na tym rynku ograniczona, a czas oczekiwania pozwolenia na budowę dłuższy niż w np. w Polsce, ale zdaniem Grupy nadal jest tam przestrzeń do rozwoju. Grupa nie wyklucza nabywania projektów typu brownfield, czyli istniejących nieruchomości, które można zrewitalizować. Planowana jest realizacja projektów w szczególności w Berlinie, ale Grupa dostrzega szanse rozwoju w każdym z mikroregionów, czyli w okolicach Dusseldorfu, Kolonii, Frankfurtu, Hamburga, Monachium czy Stuttgartu.

Grupa zabezpieczyła grunt pod pierwszy projekt zlokalizowany w granicach Berlina, który oferuje świetne połączenie zarówno z centrum stolicy Niemiec, jak i obwodnicą. Umowa nabycia nieruchomości została podpisana w 3Q 2025. Cena nabycia nieruchomości wyniosła ok. 35 mln EUR. Na dzień 31.12.2025 r. do zapłaty była kwota 82,5 mln zł, która na Datę Prospektu została zapłacona w całości. Pozyskano również finansowanie na fazę deweloperską do wysokości 65% LTC (Loan-to-Cost).

Do projektu realizowanego w Berlinie pozyskano mniejszościowego inwestora, którym jest renomowana, polska instytucja finansowa - Fundusz Ekspansji Zagranicznej 2 FIZAN, zarządzany przez PFR TFI. Kompleks składa się z istniejącego budynku magazynowego o powierzchni 20,4 tys. m² GLA oraz dodatkowego gruntu mającego potencjał dodatkowej zabudowy do 22,6 tys. m² GLA. Rozbudowa istniejącego kompleksu o dodatkowe 22,6 tys. m² GLA planowana jest w latach 2027 – 2029. Grupa planuje, aby projekt w Berlinie był częścią portfela Grupy utrzymywanego na bilansie.

Budowa portfela projektów logistycznych

Zgodnie z nową strategią, Emitent planuje do 2030 r. zbudować na własnym bilansie portfel nieruchomości magazynowych i logistycznych o skali 800 tys. m² GLA. Zdecydowana większość projektów realizowanych na własnym bilansie Grupy będzie zlokalizowana na największych i najbardziej płynnych rynkach w Polsce tzn. Warszawa, Śląsk, Dolny Śląsk, Trójmiasto i Kraków. Pozostałą część, tj. ok. 30-35% GAV (Gross Assets Value), Grupa planuje zrealizować na rynku czeskim i niemieckim.

Poniżej zostały zaprezentowane projekty, które mają na Datę Prospektu stanowić portfel projektów logistycznych, który będzie utrzymywany na bilansie Grupy:

Projekt	GLA (m ²)	Rok ukończenia pierwszego etapu	Rok ukończenia ostatniego etapu	Rynek	Szacowany roczny GRI (mln EUR)	Szacowana wartość rynkowa (mln EUR)
7R BTS Czechowice South IV	22 102	2024	2024	Śląsk	1,1	15,7
7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2	42 003	2024	2025	Trójmiasto	3	45,4
7R Park Sosnowiec 2	59 702	2027	2027	Śląsk	3,4	50,6
7R Park Warsaw Sękocin	46 756	2028	2028	Warszawa	3,3	52,4
7R City České Budejovice	73 529	2028	2029	Czechy	5	83,4
7R City Park Berlin East	41 894	2026	2029	Niemcy	4,3	83,5
7R Park Kraków 4	75 761	2028	2030	Kraków	5,7	87,1

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

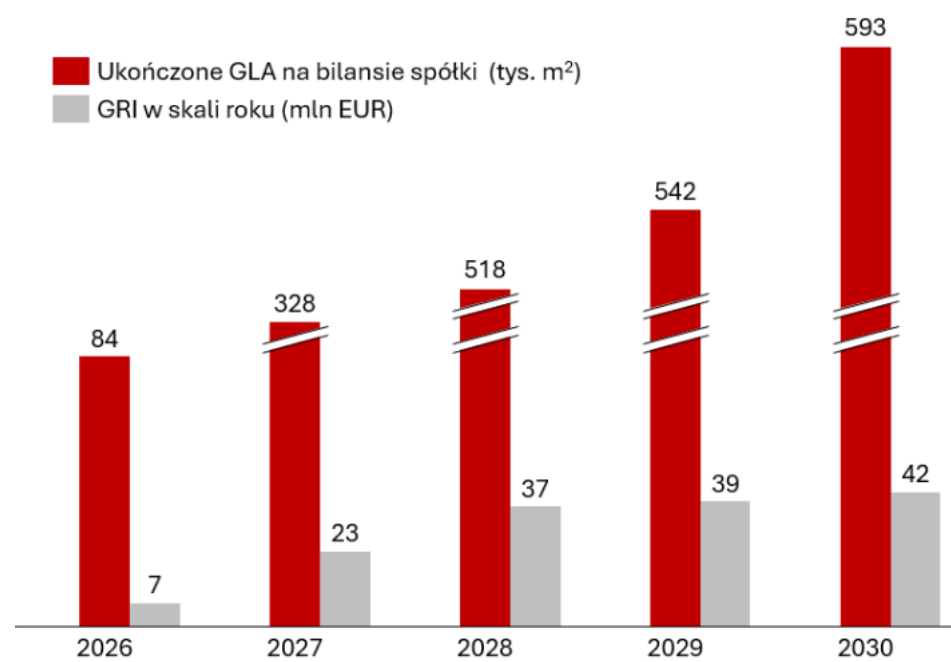
7R Park Kraków 3	231 467	2027	2028	Kraków	16,2	249,7
Suma	593 214				42	667,8

Źródło: Emitent;

Na Datę Prospektu dwa projekty (7R BTS Czechowice South IV, 7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2) są ukończone, a w ramach 7R City Park Berlin East ukończony jest I etap, a pozostałe są planowane do realizacji.

Kolejne projekty na łączną wielkość ok. 200 tys. m² GLA znajdują się we wczesnej fazie przygotowywania, a ich parametry i harmonogram realizacji może podlegać zmianom.

Łączne GRI (Gross Rental Income, przychody brutto z najmu) wymienionych projektów w tabeli, które mają stanowić portfel nieruchomości magazynowych i logistycznych ma wynieść 42 mln EUR, a łączna wartość rynkowa nieruchomości ok. 668 mln EUR.



Źródło: Emitent;

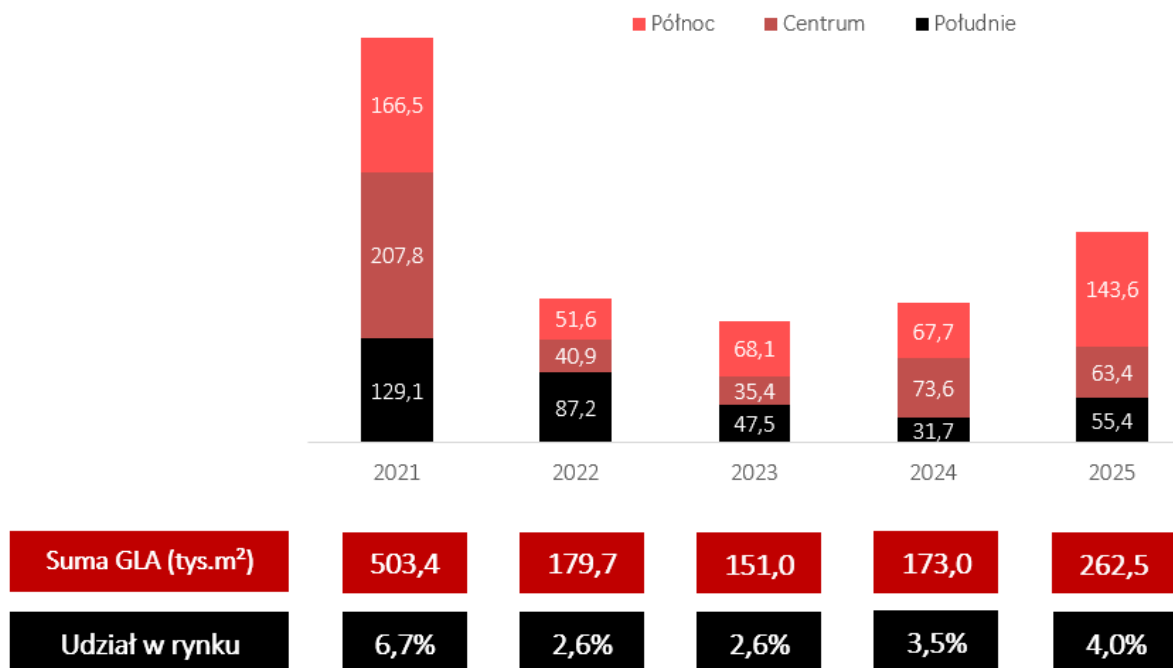
Grupa zaznacza, że przedstawiony harmonogram jest szacunkowy, a daty uruchamiania poszczególnych projektów mogą ulec zmianie z powodów biznesowych czy administracyjnych.

Wynajem powierzchni magazynowej

Grupa posiada duże doświadczenie oraz szerokie kompetencje w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych (leasing), co jest widoczne w wolumenach powierzchni wynajętej. W latach 2021 – 2025, w ramach zarządzanych przez siebie projektów, Grupa Emitenta wynajęła łącznie prawie 1,3 mln m² GLA.

Poniższy wykres przedstawia wolumen powierzchni, dla których spółki zarządzane przez Grupę 7R podpisały umowy najmu w latach 2021 – 2025 (dane w tys. m² GLA):

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.



Źródło: Emitent;

Największą aktywność na rynku najmu Grupa zanotowała w 2021 r. (ponad 0,5 mln m² GLA), co wynikało z szerokiej skali projektów realizowanych przez Grupę, w połączeniu z bardzo silnym popytem (nawet na mniej istotnych rynkach) i ograniczoną konkurencją. Udział rynkowy szacowany przez Grupę wyniósł 6,7% (szacunek na bazie raportów rynkowych pokazujących wynajętych powierzchni w zestawieniu do wynajmu powierzchni przez Grupę w danym roku).

Roczny wolumen z podpisanych umów w latach 2022-2024 był zbliżony i wynosił ok. 150 – 180 tys. m². Było to związane z mniejszą liczbą realizowanych projektów i ochłodzeniem na rynku nieruchomości magazynowych. Udział rynkowy w latach 2022-2023 wyniósł 2,6%, a w 2024 r. wzrósł do 3,5%.

W 2025 Grupa podpisała umowy najmu o łącznej powierzchni 263 tys. m² GLA, co pokazało silne odbicie po latach 2022-2024 (średniorocznie ponad 60%). Połowa powierzchni z umów podpisanych w 2025 r. dotyczyła projektów należących w 100% do Grupy, a druga połowa dotyczyła projektów JV (36%) oraz DMA (14%). Udział Grupy na rynku wynajmu wzrósł do 4,0% w 2025 r.

W okresie styczeń – sierpień 2026 r. Grupa wynajęła blisko 175 tys. m² GLA.

Polityka społeczna, kwestie pracownicze oraz relacje ze społecznościami lokalnymi

Grupa Emitenta traktuje odpowiedzialność społeczną oraz zarządzanie kapitałem ludzkim jako kluczowe elementy długoterminowej strategii biznesowej i budowania wartości dla interesariuszy. W ramach wdrożonej strategii ESG, Grupa podejmuje usystematyzowane działania w trzech głównych obszarach filaru społecznego: (i) relacje z pracownikami i kultura organizacyjna, (ii) bezpieczeństwo i higiena pracy (BHP) w procesie deweloperskim, oraz (iii) wpływ na społeczności lokalne i otoczenie inwestycji. Działania te są realizowane z uwzględnieniem procesów należytej staranności (due diligence) w zakresie praw człowieka, praw pracowniczych oraz zgodności z międzynarodowymi standardami, w tym wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka oraz konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy (MOP).

1. Zasoby ludzkie, różnorodność i dobrostan pracowników

Grupa opiera swoją kulturę organizacyjną na zasadach równego traktowania, różnorodności oraz ciągłego rozwoju kompetencji zespołu:

- **Równość szans i różnorodność:** Grupa stosuje politykę braku tolerancji dla jakichkolwiek form dyskryminacji (m.in. ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność czy przekonania). Grupa

zapewnia równe szanse w zakresie zatrudnienia, rozwoju zawodowego i awansu oraz prowadzi działania zgodne z przyjętymi standardami ochrony praw człowieka i praw pracowniczych. Grupa dba o zrównoważony udział kobiet i mężczyzn na stanowiskach specjalistycznych i kierowniczych oraz realizuje zasadę równej płacy za pracę o równej wartości.

- **Rozwój zawodowy i szkolenia:** Emitent inwestuje w podnoszenie kwalifikacji pracowników poprzez dofinansowanie szkoleń zawodowych, certyfikacji branżowych oraz kursów językowych, a także realizację regularnych przeglądów i ocen okresowych wspierających ścieżki rozwoju zawodowego.
- **Zdrowie i dobrostan:** Pracownikom zapewniany jest rozbudowany pakiet świadczeń pozapłacowych, obejmujący prywatną opiekę medyczną, karty sportowe oraz wsparcie psychologiczne i programy promujące zdrowy styl życia i wspierające dobrostan. Grupa stosuje elastyczne formy organizacji pracy (w tym model hybrydowy), wspierając równowagę między życiem zawodowym a prywatnym (work-life balance).

2. Bezpieczeństwo i Higiena Pracy (BHP) na budowach i w obiektach

Ze względu na deweloperski charakter działalności Grupy, kwestie BHP stanowią priorytet na każdym etapie realizacji parków magazynowo-logistycznych:

- **Rygorystyczne wymogi wobec Generalnych Wykonawców:** Grupa nakłada na wszystkich generalnych wykonawców oraz podwykonawców obowiązek bezwzględnego przestrzegania przepisów BHP oraz wewnętrznych standardów bezpieczeństwa 7R. Warunki te stanowią obligatoryjny element umów o roboty budowlane.
- **Audyty i stały nadzór:** Plac budowy każdego parku logistycznego podlega regularnym audytom i kontrolom BHP przeprowadzanym przez dedykowane służby nadzoru inwestorskiego, co zmierza do realizacji celu zerowej liczby wypadków.

3. Wpływ na społeczności lokalne i rozwój infrastruktury

Realizacja nowoczesnych obiektów magazynowo-przemysłowych wywiera bezpośredni wpływ na otoczenie społeczno-gospodarcze. Grupa dąży do minimalizacji uciążliwości inwestycji przy jednoczesnym generowaniu pozytywnych efektów dla lokalnych mieszkańców:

- **Rozwój infrastruktury publicznej:** W ramach wybranych projektów deweloperskich Grupa współuczestniczy w rozwoju lub modernizacji infrastruktury drogowej i technicznej. W ramach realizacji projektów deweloperskich Grupa regularnie finansuje i wybudowuje nową lub modernizuje istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną (m.in. ronda, drogi dojazdowe, chodniki, ścieżki rowerowe, sieci wodno-kanalizacyjne), która służy całej lokalnej społeczności.
- **Ochrona otoczenia i bioróżnorodność:** Aby zredukować oddziaływanie parków logistycznych na sąsiadujące tereny mieszkalne, Grupa projektuje i wykonuje pasy zieleni ochronnej (buforowej), ekrany akustyczne, nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów oraz strefy retencji wód opadowych.
- **Tworzenie miejsc pracy i wsparcie lokalne:** Działalność Grupy przyczynia się do powstawania nowych miejsc pracy w regionie (zarówno w fazie budowy, jak i po uruchomieniu obiektów przez najemców) oraz generuje wpływy z podatków lokalnych do budżetów gmin. Grupa angażuje się również w lokalne inicjatywy społeczne, edukacyjne i ekologiczne w gminach, w których realizuje swoje projekty.

4. Komfort i zdrowie użytkowników obiektów (Najemców)

Działania w obszarze społecznym obejmują także tworzenie przyjaznego i bezpiecznego środowiska pracy dla pracowników spółek będących najemcami obiektów 7R:

- **Standard BREEAM (*minimum Excellent*)** wymusza projektowanie budynków z uwzględnieniem kryteriów *Health & Wellbeing* (odpowiednie doświetlenie światłem dziennym, jakość powietrza wewnętrznego, komfort akustyczny i termiczny).
- **Na terenie parków logistycznych** projektowane są dedykowane strefy relaksu na świeżym powietrzu, wiaty i infrastruktura dla rowerzystów, stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz

tereny zielone sprzyjające odpoczynkowi.

4.2. Otoczenie rynkowe

Rynek magazynowy w Polsce

Popyt

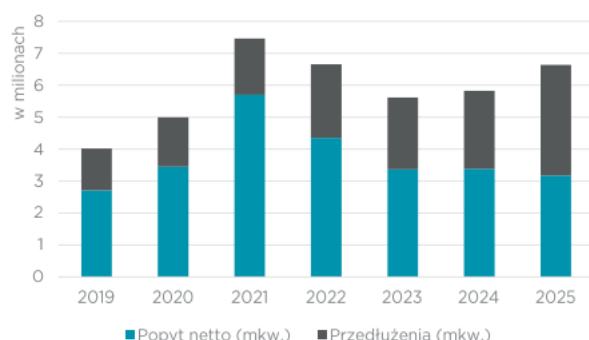
Według danych Cushman & Wakefield rok 2025 przyniósł wyraźną intensyfikację aktywności najemców na polskim rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowych. Całkowity popyt brutto osiągnął poziom 6,63 mln m², co stanowi istotny wzrost o 14% w stosunku do roku ubiegłego. Wynik ten przewyższa również o 9% średnią pięcioletnią z lat 2020–2024 (wynoszącą 6,10 mln m²), co potwierdza trwałość trendu wzrostowego w sektorze.

Kluczowym komponentem aktywności rynkowej w 2025 r. była dominacja renegocjacji oraz przedłużeń dotychczasowych umów najmu, które odpowiadały za 52% całkowitego wolumenu transakcji. Udział odnowień utrzymywał się na wysokim poziomie w ujęciu kwartalnym (od 47% w III kw. do 57% w I kw. 2025 r.). Zjawisko to wpisuje się w długofalową ewolucję rynku: o ile w dekadzie 2012–2021 renegocjacje stanowiły ok. 30% popytu, o tyle w latach 2023–2024 ich udział wzrósł do 40%, a w nadchodzących okresach eksperci C&W prognozują stabilizację tego wskaźnika w przedziale 40–50%.

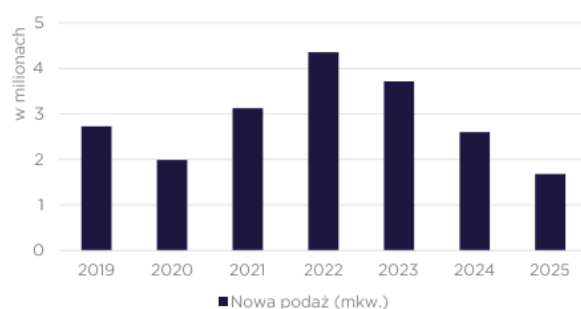
W okresie od stycznia do grudnia 2025 r. wolumen nowych umów najmu oraz rozszerzeń (ekspansji) wyniósł 3,178 mln m². Rozkład tej aktywności w poszczególnych kwartałach wykazywał tendencję wzrostową, kulminując w IV kwartale wynikiem 1,027 mln m². Mimo nominalnego spadku popytu netto o 6% rok do roku, wynik ten jest interpretowany jako sygnał postępującej dojrzałości polskiego rynku oraz rosnącej lojalności najemców wobec strategicznie wybranych lokalizacji.

Jak wskazują eksperci Cushman & Wakefield, mimo utrzymującego się wysokiego wpływu renegocjacji na strukturę rynku, popyt netto pozostanie fundamentem wzrostu sektora. Kluczowymi stymulantami aktywności w obszarze nowych umów będą w nadchodzących okresach projekty typu BTS (build-to-suit), realizowane pod specyficzne wymagania operacyjne klientów, oraz dalsza ekspansja infrastrukturalna rynku.

POPYT



PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield – MarketBeat Polska, Rynek Magazynowy 1-4 kw. 2025

Podaż

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce na koniec IV kwartału 2025 roku oszacowano na poziomie ok. 36,58 mln m². Rynek charakteryzuje się wysoką koncentracją geograficzną – blisko 52% całkowitych zasobów skupionych jest w trzech kluczowych regionach: mazowieckim (7,34 mln m²), śląskim (6,19 mln m²) oraz dolnośląskim (5,31 mln m²).

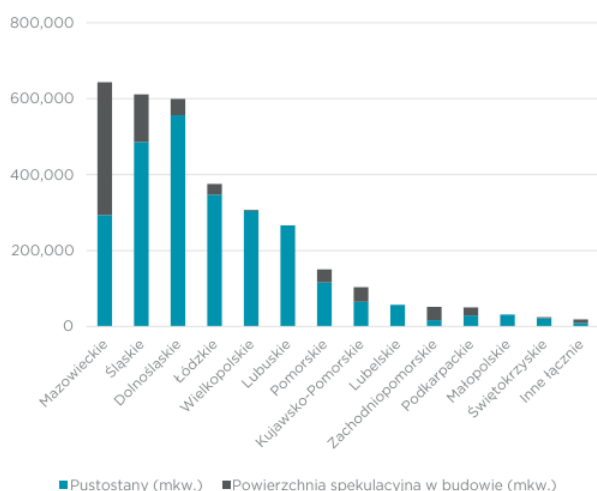
Na koniec 2025 r. wolumen powierzchni w fazie realizacji wyniósł 1,79 mln m². Choć dane te wskazują na umiarkowane ożywienie w stosunku do początku 2025 roku, ogólna aktywność deweloperska

pozostaje w trendzie spadkowym, wykazując 23-procentową zniżkę w porównaniu do początku 2024 roku. Udział projektów o charakterze spekulacyjnym (budowanych bez uprzednio podpisanych umów najmu) utrzymuje się na poziomie 39% (ok. 690 tys. m²), co odzwierciedla umiarkowany optymizm firm deweloperskich dotyczący popytu w kolejnych okresach.

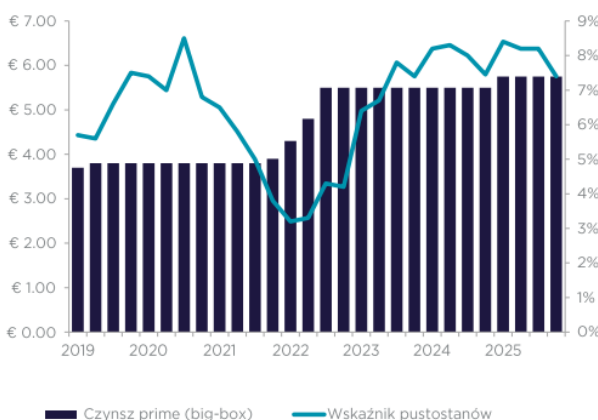
Liderem aktywności inwestycyjnej pozostaje region Mazowsza, w którym realizowane jest 36% krajowego wolumenu powierzchni. Istotny udział w nowej podaży mają również województwa: pomorskie (12%), śląskie (11%) oraz łódzkie (11%). Łącznie te cztery rynki odpowiadają za 70% całkowitej powierzchni będącej aktualnie w budowie. W samym IV kwartale 2025 r. zainicjowano budowę 444 tys. m² nowych projektów, z czego ponad połowa (250 tys. m²) przypadła na województwo mazowieckie.

Obecna faza cyklu rynkowego wymusza na deweloperach oraz instytucjach finansujących zwiększoną ostrożność. Proces uruchamiania nowych inwestycji jest w dużej mierze determinowany przez poziom zabezpieczenia umowami typu pre-lease lub wysokim stopniem komercjalizacji portfela istniejącego. Inwestycje realizowane w pełni spekulacyjnie są obecnie zjawiskiem rzadkim i ograniczają się niemal wyłącznie do strategicznych subrynków o najniższych współczynnikach pustostanów (rynków typu „core”), takich jak np. południowo-zachodnia część aglomeracji warszawskiej.

DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW / CZYNSZ PRIME



Źródło: Cushman & Wakefield – MarketBeat Polska, Rynek Magazynowy 1-4 kw. 2025

Pustostany i czynsze

Na koniec 2025 roku całkowita dostępna powierzchnia magazynowa w Polsce wyniosła niespełna 2,70 mln m², co odpowiada średniemu wskaźnikowi pustostanów na poziomie 7,4%. W ujęciu kwartalnym odnotowano wyraźny spadek o 0,8 pkt proc., natomiast w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (koniec 2024 r.) wskaźnik ten obniżył się o 0,1 pkt proc. Dane te wskazują na postępującą absorpcję istniejącej podaży i stabilizację rynku.

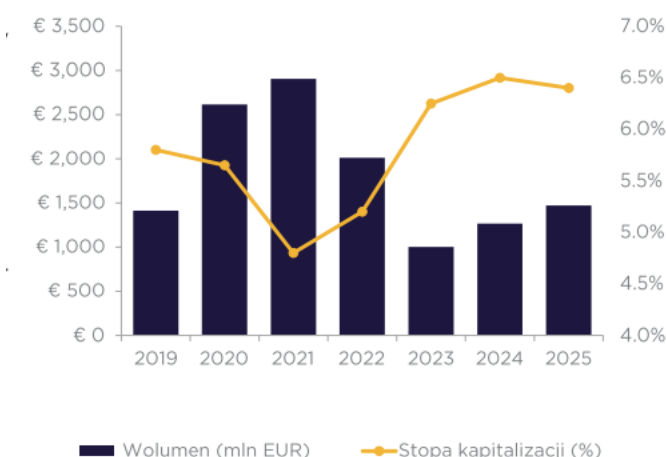
Rynek charakteryzuje się znaczną dywergencją wskaźników pustostanów w zależności od regionu:

- Najwyższe nasycenie dostępną powierzchnią odnotowano w województwach: świętokrzyskim (17,2%), lubuskim (16,2%) oraz lubelskim (10,9%).
- Najwyższy stopień komercjalizacji (najniższe pustostany) utrzymuje się na rynkach o ograniczonej nowej podaży, takich jak województwa: podlaskie (0%), opolskie (1,2%) oraz zachodniopomorskie (1,2%).

Ekspert Cushman & Wakefield oceniają, iż utrzymująca się dyscyplina w zakresie realizacji nowych inwestycji spekulacyjnych będzie kluczowym czynnikiem ograniczającym ryzyko wzrostu wskaźnika pustostanów, sprzyjając utrzymaniu równowagi popytowo-podażowej w nadchodzących okresach.

W IV kwartale 2025 roku nominalne stawki czynszów za nowoczesne powierzchnie magazynowe pozostały na stabilnym poziomie, nie wykazując istotnych odchyłeń od trendów z poprzednich okresów. Niemniej jednak, w regionach o podwyższonym wskaźniku pustostanów, odnotowuje się wzrost siły negocjacyjnej najemców. Przejawia się ona przede wszystkim w możliwości uzyskania bardziej atrakcyjnych pakietów zachęt pozaczynszowych (np. okresy bezczynszowe rent-free periods, dodatkowy wkład w wykończenie powierzchni tenant improvement allowance), przy jednoczesnym utrzymaniu stabilnych stawek bazowych.

WOLUMEN TRANSAKCJI I STOPA KAPITALIZACJI PRIME



Źródło: Cushman & Wakefield – MarketBeat Polska, Rynek Magazynowy 1-4 kw. 2025

Rynek inwestycyjny

Rok 2025 przyniósł wyraźne ożywienie w obszarze rynkowych transakcji kapitałowych. Całkowity wolumen inwestycyjny osiągnął wartość 1,47 mld EUR, co oznacza wzrost o 16% r/r oraz o 47% w stosunku do roku 2023. Szczególne wzmocnienie płynności odnotowano w IV kwartale (ok. 598 mln EUR), co wraz z solidnym portfelem projektów w fazie wyłączności pozwala prognozować optymistyczne otwarcie roku 2026.

Inwestorzy instytucjonalni wykazują selektywne podejście, koncentrując się na aktywach portfelowych oraz wysokiej jakości obiektach jednostkowych z silnym profilem najemcy i korzystnym wskaźnikiem WAULT (średni ważony okres obowiązywania umów najmu). Stopy kapitalizacji (yields) dla najlepszych aktywów typu prime ustabilizowały się w okolicach niskich 6%, podczas gdy większość transakcji realizowana była w wysokie 6% – 7%. Odnotowano również lepsze dopasowanie oczekiwań cenowych pomiędzy stroną podażową a popytową.

Rynek finansowania dłużnego

Apetyt instytucji finansowych na finansowanie sektora logistycznego pozostaje stabilny, aczkolwiek warunkowany podwyższoną dyscypliną w ocenie ryzyka. Banki kładą szczególny nacisk na lokalizację projektów, strukturę najmu oraz spełnienie kryteriów ESG. W przypadku finansowania inwestycji deweloperskich wymagany poziom komercjalizacji przed uruchomieniem (pre-lease) kształtuje się w przedziale 45–50% powierzchni GLA.

Parametry finansowania i trendy rynkowe:

- Wskaźniki LTV/LTC: Standardowy poziom finansowania wynosi 50–55% wartości rynkowej (LTV), z możliwością zwiększenia do 65–70% dla projektów o najwyższym standardzie. Wskaźnik LTC (Loan to Cost) dla kredytów budowlanych oscyluje w granicach 55–65%.
- Koszt kapitału: Marże kredytowe dla aktywów typu prime kształtują się na poziomie 180–200

punktów bazowych.

Nowe struktury transakcyjne: Obserwuje się wzrost zainteresowania transakcjami typu Sale and Leaseback (S&LB), pozwalającymi na uwolnienie kapitału operacyjnego. Dodatkowo, refinansowanie starszych obiektów staje się coraz częściej uzależnione od wdrożenia planów dekarbonizacji i poprawy efektywności energetycznej budynków zgodnie ze strategiami zrównoważonego rozwoju.

5. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

5.1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej grupie

Na Datę Prospektu Grupę tworzą Emitent oraz Spółki Zależne. Na Datę Prospektu, Emitent jest jednostką dominującą (bezpośrednio lub pośrednio) wobec następujących spółek:

1. 7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
2. 7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
3. 7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
4. 7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 5210B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów);
5. Kallisto 5 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów);
6. Kallisto 19 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
7. 7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
8. CO. Sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej);
9. Lavinia IX sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania);
10. 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
11. 7R sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek);
12. 7R Projekt 10 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

13. 7R Projekt 23 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
14. 7R Projekt 35 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
15. 7R Projekt 38 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
16. 7R Projekt 45 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
17. 7R Projekt 50 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
18. 7R Projekt 52 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
19. 7R Projekt 54 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
20. 7R Projekt 60 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
21. 7R Projekt 63 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
22. 7R Projekt 65 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
23. 7R Projekt 71 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
24. 7R Projekt 69 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
25. 7R Projekt 70 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
26. 7R Projekt 74 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
27. 7R Projekt 78 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
28. 7R Projekt 86 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

29. 7R Projekt 88 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
30. 7R Projekt 90 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
31. 7R Projekt 92 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
32. 7R Projekt 96 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
33. Dafne 20 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 70%; udział w głosach: 70% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
34. 7R FINCO sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6499Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
35. Milnovil Investments sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania);
36. 7R Czech s.r.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: Pozostała działalność usługowa);
37. 7R Logistic Silesia sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (przedmiot działalności: 4120Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych);
38. 7R Projekt 25 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
39. 7R Gorzyce sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
40. 7R Szczecin sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
41. 7R Development Management sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
42. City Flex 7R Development Management sp. z o.o. sp.k. - jednostka zależna - 100%; 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
43. LAVINIA IX sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania);
44. 7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o. - jednostka zależna – udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek);

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

45. Dafne 30 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
46. 7R Projekt 42 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
47. Kallisto 4 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
48. Kallisto 22 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
49. Kallisto 32 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
50. Dafne 18 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
51. Dafne 19 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
52. 7R Projekt 12 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
53. 7R Projekt 16 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
54. 7R Projekt 18 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
55. 7R Projekt 27 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
56. 7R Projekt 28 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
57. Dafne 22 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
58. Dafne 24 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
59. Dafne 10 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
60. 7R Projekt 1 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

61. 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
62. 7R Park Sosnowiec sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
63. Kallisto 17 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów);
64. Kallisto 14 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
65. 7R Projekt 14 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
66. 7R Projekt 39 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 78%; udział w głosach: 78% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
67. 7R Projekt 55 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
68. 7R Projekt 72 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
69. 7R Projekt 73 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
70. 7R Projekt 77 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
71. 7R Projekt 79 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
72. 7R Projekt 81 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
73. 7R Projekt 83 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
74. 7R Projekt 87 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
75. 7R Projekt 89 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
76. 7R Projekt 91 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

77. 7R Projekt 93 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
78. 7R Projekt 95 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
79. 7R Projekt 97 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
80. Dafne 17 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
81. 7R 2 Development Management Sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
82. 7R Projekt 48 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
83. Dafne 38 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
84. Dafne 40 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
85. Dafne 41 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
86. Dafne 43 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
87. Dafne 44 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
88. Dafne 50 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
89. 7R International Portfolio sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 71%; udział w głosach: 71% (przedmiot działalności: 9699Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana);
90. 7R KNHP sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6421Z – Działalność spółek holdingowych);
91. 7R Projekt 99 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
92. 7R Projekt 100 sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

93. NH Industrial sp. z o.o. – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
94. 7R Germany GmbH – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6421Z – Działalność spółek holdingowych);
95. 7R Portfolio GmbH – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6421Z – Działalność spółek holdingowych);
96. 7R City Park Berlin East GmbH – jednostka zależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

Ponadto, dwie spółki – YoBi Holding S.C.Sp. oraz MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o. - są dla Emitenta jednostkami stowarzyszonymi (w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości) (nie podlegają konsolidacji pełnej, wyceniane są metodą praw własności).

1. YoBi Holding S.C.Sp. – jednostka stowarzyszona – udział w kapitale: 27,1%; udział w głosach: 27,1% (przedmiot działalności: działalność spółek holdingowych);
2. MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o. – jednostka stowarzyszona – udział w kapitale: 20%; udział w głosach: 20% (przedmiot działalności: 4110Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków).

Ponadto, poniższe spółki są jednostkami współzależnymi wobec Emitenta (nie podlegają konsolidacji pełnej, wyceniane są metodą praw własności):

1. 7R Projekt 9 sp. z o.o. – jednostka współzależna - udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
2. 7R Projekt 47 sp. Z. o.o. - jednostka współzależna - udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (przedmiot działalności: 6820Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
3. 7R Projekt 84 sp. z o.o. – jednostka współzależna udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
4. 7R Projekt 94 sp. z o.o. – jednostka współzależna - udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
5. 7R Słupsk sp. z o.o. – jednostka współzależna - udział w kapitale: 50%; udział w głosach: 50% (6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek);
6. 7R Projekt 13 sp. z o.o. – jednostka współzależna - udział w kapitale: 15%; udział w głosach: 15% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);
7. 7R Park Lavicky s.r.o. – jednostka współzależna - udział w kapitale: 15%; udział w głosach: 15% (przedmiot działalności: 4110Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków);
8. 7R Projekt 98 sp. z o.o. – jednostka współzależna - udział w kapitale: 100%; udział w głosach: 100% (przedmiot działalności: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi);

5.2. Wskazanie uzależnienia Emitenta od innych podmiotów w ramach grupy kapitałowej

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej.

5.3. Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z grupy Emitenta

Podmioty z Grupy Emitenta nie uczestniczą w charakterze wspólników jakichkolwiek podmiotów, nie należących do Grupy Emitenta, poza jednostkami stowarzyszonymi, wskazanymi w Części III Prospektu pkt 6.1. tj. YoBi Holding S.C.Sp. oraz MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o. oraz poza inwestycjami we wspólne przedsięwzięcie, wskazanymi w Części III Prospektu, pkt 6.1., które składają się z udziałów posiadanych w 7R Projekt 9 sp. z o.o., 7R Projekt 47 sp. z o.o., 7R Projekt 84 sp. z o.o., 7R Projekt 94 sp. z o.o., 7R Słupsk sp. z o.o., 7R Projekt 13 sp. z o.o., 7R Park Lavicky s.r.o., 7R Projekt 98 sp. z o.o.,

6. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2025 r. do Daty Prospektu nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Grupy Emitenta.

Po zakończeniu roku obrotowego 2025 r. nastąpiły następujące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

Po dniu bilansowym 31.12.2025 r., w styczniu 2026 r., spółka 7R S.A. wyemitowała obligacje serii B1 w kwocie 2,5 mln EUR, które planuje zasymilować z serią B oraz w marcu 2026 r. przeprowadziło emisję obligacji serii D w kwocie 52 mln PLN. Ponadto, w lutym 2026 r. Grupa uruchomiła kredyt obrotowy w banku Pekao w wysokości 20 mln EUR, a w kwietniu 2026 r. zawarła z Erste Bank Polska umowę kredytową na finansowanie projektu deweloperskiego, na kwotę nie większą niż 12,03 mln EUR.

7. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

Emitent nie zamieścił w Prospekcie prognoz ani wyników szacunkowych.

8. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

8.1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

Zakres kompetencji, zasady powołania i odwołania członków Zarządu oraz zasady funkcjonowania Zarządu określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz postanowienia Statutu.

Postanowienia Statutu Spółki dotyczące Zarządu, w tym w szczególności w zakresie zasad powoływania Członków Zarządu oraz sposobu reprezentacji uzależnione są od spełnienia określonych przesłanek związanych z uzyskaniem przez NREP statusu akcjonariusza Spółki oraz upływem wskazanego w Statucie okresu od ziszczenia się tego zdarzenia. Na Datę Prospektu, z uwagi na uzyskanie przez NREP statusu akcjonariusza Spółki oraz upływu 12 miesięcy od uzyskania takiego statusu (NREP uzyskał status akcjonariusza Spółki z datą 8 sierpnia 2023 r.), zastosowanie znajdują postanowienia Statutu określające zasady funkcjonowania Zarządu Spółki po ziszczeniu się tych przesłanek.

Kompetencje Zarządu

Zarząd działa w imieniu Spółki, prowadzi jej sprawy oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Powołanie i odwołanie członków Zarządu

Tryb powoływania Członków Zarządu określa § 17 ust. 4 Statutu. Zgodnie z tym postanowieniem, Zarząd będzie składał się z od 1 (jednej) do 6 (sześciu) osób, powoływanych i odwoływanych w następujący sposób:

- a) z zastrzeżeniem uprawnień 7R Holdings wskazanych w lit. b) poniżej, Rada Nadzorcza będzie uprawniona do określania liczby członków Zarządu, wskazania osoby pełniącej funkcję Prezesa

Zarządu, powoływania, odwoływania i zawieszania wszystkich członków Zarządu, za wyjątkiem członka Zarządu powołanego przez 7R Holdings;

- b) 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania i zawieszania 1 (jednego) członka Zarządu.

Członkowie Zarządu będą powoływani do Zarządu Spółki (na wspólną kadencję) na okres 5 lat.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz § 17 ust. 7 Statutu, każdy Członek Zarządu powołany w wykonaniu uprawnień osobistych akcjonariusza albo uchwałą Rady Nadzorczej, o których mowa w lit a) i b) powyżej, może zostać odwołany lub zawieszony wyłącznie przez uprawnionego akcjonariusza, który go powołał albo Radę Nadzorczą. Ani Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie może odwołać ani zawiesić członka Zarządu powołanego przez uprawnionego akcjonariusza zgodnie z lit. a) i b) powyżej, poza przypadkami określonymi w § 17 ust. 6 lit. a) – d) Statutu.

Sposób funkcjonowania Zarządu

Zgodnie ze Statutem, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony (uprawnieni) jest (są):

- a) w przypadku gdy zarząd jest jednoosobowy – Prezes Zarządu działający samodzielnie;
- b) w przypadku gdy zarząd jest wieloosobowy – (i) dwóch członków zarządu działających łącznie, lub (ii) jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów „za” oraz „przeciw”, rozstrzygające znaczenie będzie miał głos Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniach Zarządu i głosować na nich za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ponadto, członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu na podstawie pisemnego pełnomocnictwa przedstawionego pozostałym członkom Zarządu. Uchwały w sprawach nieobjętych porządkiem obrad posiedzenia Zarządu mogą być podejmowane jedynie pod warunkiem uczestnictwa w posiedzeniu wszystkich członków Zarządu oraz braku sprzeciwu ze strony któregośkolwiek z członków Zarządu co do podjęcia danej uchwały.

Skład Zarządu

Na Datę Prospektu, w skład Zarządu wchodzi dwóch członków. Poniżej przedstawiono życiorysy zawodowe członków Zarządu:

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu

Pan Andrzej Wroński jest Prezesem Zarządu 7R S.A. od dnia 7 stycznia 2026 r.

Pan Andrzej Wroński jest doświadczonym menedżerem w obszarze logistyki i nieruchomości przemysłowych z ponad 20 - letnim doświadczeniem operacyjnym i przywódczym. Jako Prezes Zarządu 7R odpowiada za strategię firmy oraz bieżące zarządzanie na kluczowych rynkach w Polsce i Czechach, jednocześnie rozwijając działalność w Niemczech.

Przed dołączeniem do 7R swoje doświadczenie zdobywał m.in. w spółce P3 Logistic Parks z siedzibą w Warszawie. Na początku swojej kariery w tej spółce zajmował się zarządzaniem aktywami i nieruchomościami. Następnie objął stanowisko Dyrektora Krajowego w Polsce (Country Head Poland) oraz Dyrektora ds. Zarządzania Aktywami w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (Head of Asset Management CEE), na którym odpowiedzialny był za zarządzanie aktywami w Europie Środkowo-Wschodniej. Później objął funkcję Dyrektora ds. Zarządzania Aktywami Grupy (Group Head of Asset Management) oraz Dyrektora Zarządzającego w Rumunii (Managing Director Romania).

Pan Andrzej Wroński studiował w Wyższej Szkole Zarządzania i Przedsiębiorczości im. Bogdana Jańskiego w Warszawie, gdzie w latach 1999–2002 ukończył studia licencjackie na kierunku Zarządzanie marketingiem, a w latach 2002–2004 studia magisterskie na kierunku Zarządzanie organizacjami.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Andrzeja Wrońskiego: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa.

Pan Andrzej Wroński nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu

Pani Magdalena Uler-Kłeczek jest Członkiem Zarządu 7R S.A. od 1 września 2025 r.

Pani Magdalena Uler-Kłeczek posiada 15-letnie doświadczenie w sektorze nieruchomości komercyjnych obejmujące obszar rynków kapitałowych, pozyskiwanie finansowania oraz strukturyzację transakcji.

Przed dołączeniem do 7R swoje doświadczenie zdobywała m.in. w KPMG, Colliers International oraz Jones Lang Lasalle sp. z o.o., gdzie pełniła m.in. funkcję Dyrektora Działu Rynków Kapitałowych (biura i nieruchomości przemysłowe w Polsce) oraz Lidera ESG w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (CEE).

Pani Magdalena Uler-Kłeczek studiowała w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, gdzie w latach 2006-2009 ukończyła studia licencjackie na kierunku rachunkowość i finanse, a w latach 2009-2011 studia magisterskie na kierunku rachunkowość i finanse. Ukończyła także studia magisterskie z Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim.

Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pani Magdaleny Uler-Kłeczek: Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa.

Pani Magdalena Uler-Kłeczek, poza pełnieniem funkcji w organach spółek zależnych Emitenta, jest Prezesem Zarządu spółki IEP Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Prezesem Zarządu spółki IEPI Astralis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Prezesem Zarządu spółki IEPI Bellalis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Prezesem Zarządu spółki IEPI Centralis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Prezesem Zarządu spółki IEPI Dorealis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Prezesem Zarządu spółki IEPI Futuralis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Prezesem Zarządu spółki IEPI Emeralis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

8.2. Rada nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza.

Zakres kompetencji, zasady powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Kompetencje Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Oprócz innych spraw w przepisach prawa, do kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy określone w Statucie.

Powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej

Zasady powoływania członków Rady Nadzorczej określone są w §15 Statutu Spółki i uzależnione są od spełnienia przesłanki tj. uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki. Na Datę Prospektu, z uwagi na uzyskanie przez NREP statusu akcjonariusza, powoływanie członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach określonych w § 15 ust. 1 lit. b) Statutu.

Zgodnie z § 15 ust. 1 lit. b) Statutu, Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 6 (sześciu) osób, a członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani, odwoływani oraz zawieszani w następujący sposób:

- a) 7R Holding (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania oraz zawieszania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej w tym do wskazania osoby pełniącej funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, oraz wskazania, że danemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje stałe indywidualne prawo wykonywania czynności nadzorczych,

- b) NREP (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania oraz zawieszania pozostałych członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień § 15 ust. 4-6 Statutu, każdy członek Rady Nadzorczej powołany w wykonaniu uprawnień osobistych akcjonariusza Spółki, może zostać odwołany lub zawieszony wyłącznie przez uprawnionego akcjonariusza, który go powołał, pod warunkiem, że jednocześnie z takim odwołaniem uprawniony akcjonariusz powoła w jego miejsce nowego członka Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej powołanego przez uprawnionego akcjonariusza w wykonaniu jego osobistych uprawnień wyłącznie w przypadkach określonych w § 15 ust. 4 Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani na wspólną, pięcio (5) – letnią kadencję.

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej

Posiedzenia Rady Nadzorczej będą odbywały się co najmniej jeden raz na kwartał roku obrotowego Spółki. Każdy członek Rady Nadzorczej będzie uprawniony do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej w dowolnym czasie.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, tj. przewagą głosów „za” nad głosami „przeciw”, a w przypadku równowagi głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej i głosować na nich za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ponadto, członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu na podstawie pisemnego pełnomocnictwa przedstawionego Przewodniczącemu lub Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawach nieobjętych porządkiem obrad posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być podejmowane jedynie pod warunkiem uczestnictwa w posiedzeniu wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz braku sprzeciwu ze strony któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej co do podjęcia danej uchwały.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość bez zwoływania formalnego posiedzenia, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali należycie powiadomieni o proponowanej uchwale z wyprzedzeniem i zapewniono im możliwość żądania zwołania posiedzenia na żywo lub w trybie zdalnym, oraz pod warunkiem, że każdorazowo zostanie sporządzony protokół zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami Kodeksu spółek handlowych, dokumentujący podjęcie uchwał Rady Nadzorczej w jednym z wyżej wymienionych trybów.

Skład Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu, w skład Rady Nadzorczej wchodzi pięciu członków. Poniżej przedstawiono życiorysy zawodowe członków Rady Nadzorczej:

Klaas Reinke - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Klaas Reinke został powołany do Rady Nadzorczej w dniu 11 września 2024 r. Funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej sprawuje od dnia 1 maja 2026 r.

Pan Klaas Reinke posiada wieloletnie, międzynarodowe doświadczenie zawodowe w obszarze doradztwa strategicznego, restrukturyzacji oraz inwestycji kapitałowych.

Przed dołączeniem do 7R S.A., swoje doświadczenie zdobywał m.in. w KPMG jako dyrektor w obszarze restrukturyzacji oraz w McKinsey & Company, gdzie sprawował funkcję menedżera ds. relacji (Engagement Manager), realizując projekty doradcze dla międzynarodowych przedsiębiorstw. Obecnie swoje doświadczenie zawodowe zdobywa również w firmie Urban Partners (zajmującej się zarządzaniem inwestycjami), gdzie obejmuje stanowisko Partnera i Dyrektora ds. Transakcji Strategicznych (Partner & Head of Strategic Transactions).

Pan Klaas Reinke studiował na University of Fribourg w Szwajcarii, gdzie uzyskał dyplom równoważny

tytułowi magistra z zakresu zarządzania biznesem oraz doktorat z zarządzania biznesem.

Miejscem pełnienia funkcji jest siedziba Emitenta.

Pan Klaas Reinke, poza ww. stanowiskiem Partnera i Dyrektora ds. Transakcji Strategicznych (Partner & Head of Strategic Transactions) w Urban Partners (Finlandia), nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta.

Matthias Kettelhoit – Członek Rady Nadzorczej

Pan Matthias Kettelhoit został powołany do Rady Nadzorczej w dniu 8 sierpnia 2023 r.

Pan Matthias Kettelhoit posiada ponad 30-letnie doświadczenie zawodowe w obszarze logistyki, zarządzania łańcuchem dostaw oraz rozwoju biznesu, obejmujące zarówno funkcje zarządcze, jak i nadzorcze w międzynarodowych organizacjach. Posiada umiejętności w zakresie negocjacji, planowania biznesowego, zarządzania operacyjnego, handlu międzynarodowego oraz zarządzania.

Przed dołączeniem do 7R S.A. zdobywał doświadczenie m.in. jako Dyrektor Zarządzający Schenker Consulting (2000-2008), Dyrektor Biznesowy Schenker (2007-2008), Prezes Zarządu Aditro Logistics (2008-2017) oraz Prezes Zarządu Logicens (2017-2025).

Pan Matthias Kettelhoit posiada licencjat nauk ścisłych (BSc) z analizy systemów, Uniwersytet w Göteborgu.

Miejscem pełnienia funkcji jest siedziba Emitenta.

Poza przedsiębiorstwem Emitenta, Pan Matthias Kettelhoit jest prezesem zarządu (CEO) spółki JV Logicens/Southbay (Szwecja), członkiem Zarządu w spółce Drivers First (Szwecja) oraz członkiem zarządu spółki 4P Real Estate Ab, a także właścicielem M Kettelhoit Invest oraz M Kettelhoit Consulting

Ryszard Gretkowski – Członek Rady Nadzorczej

Pan Ryszard Gretkowski został powołany do Rady Nadzorczej w dniu 1 lutego 2024 r.

Pan Ryszard Gretkowski jest związany z branżą nieruchomości komercyjnych od 2008 r. Ze spółką 7R jest związany od 2008 roku. Główne obszary specjalizacji Pana Ryszarda Gretkowskiego obejmują pozyskiwanie klientów, budowanie marki oraz nawiązywanie relacji B2B. W latach 2011-2024 sprawował w Spółce funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Jest absolwentem Wydziału Inżynierii Mechanicznej na Politechnice Bydgoskiej.

Miejscem pełnienia funkcji jest siedziba Emitenta.

Pan Ryszard Gretkowski nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, za wyjątkiem pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta.

Tomasz Lubowiecki – Członek Rady Nadzorczej

Pan Tomasz Lubowiecki został powołany do Rady Nadzorczej w dniu 19 czerwca 2024 r.

Pan Tomasz Lubowiecki jest założycielem Emitenta, w latach 2008 – 2024 sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

Pan Tomasz Lubowiecki ukończył studia na Uniwersytecie Jagiellońskim w Instytucie Filozofii.

Miejscem pełnienia funkcji jest siedziba Emitenta.

Pan Tomasz Lubowiecki, poza pełnieniem funkcji w organach spółek zależnych Emitenta, jest dyrektorem w 7R Holdings Limited (od maja 2010), prezesem zarządu TIM-lmex sp. z o.o. (od czerwca 2021), członkiem zarządu Pinnex Wilda sp. z o.o. (od kwietnia 2018 r.), partnerem w Maciaś, Zagrabski, Bańdo, Lubowiecki Prestige Apartments sp.j. z siedzibą w Krakowie (od sierpnia 2005 r.) oraz członkiem zarządu w Bosentino sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (od marca 2024 r.).

Johannes Nyman – Członek Rady Nadzorczej

Pan Johannes Nyman został powołany do Rady Nadzorczej w dniu 1 maja 2026 r.

Posiada wieloletnie doświadczenie w doświadczenie w obszarze strategii biznesowej, inwestycji

kapitałowych oraz rozwoju przedsiębiorstw. Doświadczenie zdobywał m.in. w latach 2013 – 2015 w Bain&Company, gdzie zajmował się doradztwem strategicznym i zarządczym, w latach 2015 – 2018 w CapMan jako specjalista ds. inwestycji w dziale Buyout (zespół inwestycyjny specjalizujący się w wykupach większościowych firmy), w latach 2018 – 2019 Suomen Asuntoneuvoja w dziale rozwoju biznesu, w latach 2019 – 2020 ponownie w Bain&Company, gdzie zajmował się doradztwem strategicznym i zarządczym. Od 2020 roku związany jest z firmą Urban Partners (zajmującej się zarządzaniem inwestycjami), gdzie obecnie obejmuje stanowisko Dyrektora inwestycyjnego ds. transakcji strategicznych (Principal, Strategic Transaction).

Pan Johannes Nyman w latach 2007 - 2013 studiował na Aalto University w Finlandii, gdzie uzyskał tytuł magistra nauk technicznych.

Miejszem pełnienia funkcji jest siedziba Emitenta.

Poza przedsiębiorstwem Emitenta, Pan Johannes Nyman jest Dyrektorem inwestycyjnym ds. transakcji strategicznych (Principal, Strategic Transaction) w firmie Urban Partners (Finlandia), a także - od czerwca 2018 r. jest członkiem rady nadzorczej spółki Mau Capital Oy (Finlandia), gdzie obecnie pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

8.3. Ład korporacyjny

Emitent uznaje zasady ładu korporacyjnego jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Emitent przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

Ład korporacyjny Emitenta jest kształtowany przez obowiązujące przepisy prawa oraz przepisy o charakterze wewnętrznie obowiązującym, w tym w szczególności:

- (a) Statut,
- (b) Regulamin Rady Nadzorczej,
- (c) Umowa Akcjonariuszy.

Umowa Akcjonariuszy stanowi dodatkowy, umowny element ładu korporacyjnego, funkcjonujący obok Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, służący ochronie interesów akcjonariuszy przy podejmowaniu decyzji o szczególnym znaczeniu dla Emitenta i Grupy. Na mocy Umowy Akcjonariuszy ustanowiony został Steering and Investment Committee ("SIC"/"Komitet"). Komitet nie jest formalnym organem Emitenta w rozumieniu KSH, lecz umowną formą koordynacji stanowisk akcjonariuszy działającą poza strukturą organów Spółki. Jego wpływ na sposób funkcjonowania organów wykonawczych i nadzorczych Emitenta przejawia się w ten sposób, że w zakresie spraw zastrzeżonych (Reserved Matters), wymagana jest zgoda Komitetu.

Mechanizm ten, mimo że jego skutki ograniczają się do sfery kontraktowej (inter partes) pomiędzy stronami Umowy Akcjonariuszy, stanowi element ładu korporacyjnego Emitenta, gdyż wpływa na praktyczny sposób podejmowania i realizacji decyzji przez organy Spółki w sprawach o szczególnym znaczeniu dla Emitenta i Grupy.

Umowa Akcjonariuszy wpływa na podejmowanie i realizację decyzji przez poszczególne organy Spółki: (i) w odniesieniu do Walnego Zgromadzenia - strony Umowy Akcjonariuszy zobowiązały się głosować na Walnym Zgromadzeniu w sposób umożliwiający wdrożenie decyzji SIC; (ii) w odniesieniu do Rady Nadzorczej - strony Umowy Akcjonariuszy zobowiązały się spowodować, aby ich przedstawiciele w Radzie Nadzorczej zatwierdzali (w drodze uchwały Rady Nadzorczej) wszelkie działania zaaprobowane lub przyjęte przez SIC (jeżeli jest to wymagane), (iii) w odniesieniu do Zarządu - Zarząd nie może podejmować działań w sprawach objętych katalogiem Reserved Matters lub Investment Approval bez uprzedniej zgody SIC. Powyższe mechanizmy mają charakter wyłącznie kontraktowy (inter partes) pomiędzy stronami Umowy Akcjonariuszy i nie zastępują ani nie ograniczają ustawowych kompetencji poszczególnych organów Spółki wynikających z KSH i Statutu.

W ocenie Emitenta postanowienia Umowy Akcjonariuszy przyznające Steering and Investment Committee uprawnienie do wyrażania zgody lub jej odmowy w określonym katalogu spraw (Reserved

Matters) nie naruszają przepisów Kodeksu spółek handlowych, w tym w szczególności art. 368 i art. 375¹ KSH, z następujących względów.

Po pierwsze, SIC nie jest organem Spółki, wobec czego przepisy te nie znajdują do niego wprost zastosowania. Katalog organów Emitenta określony w Statucie ogranicza się do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu. Komitet stanowi wyłącznie umowną (kontraktową) formę koordynacji stanowisk akcjonariuszy, działającą poza strukturą organów Spółki, bez osobowości ani zdolności do działania w imieniu Spółki wobec osób trzecich.

Po drugie, doktryna prawa spółek rozróżnia prawo inicjatywy, przysługujące wyłącznie Zarządowi, od prawa weta (zgody), które może przysługiwać innym podmiotom bez naruszenia art. 375¹ KSH, o ile katalog spraw wymagających zgody jest dostatecznie skonkretyzowany, a podmiot uprawniony do wyrażenia zgody nie inicjuje ani nie nakazuje Zarządowi określonych działań, lecz jedynie zatwierdza lub odrzuca przedstawione mu propozycje. Ograniczenie kompetencji Zarządu w zakresie prowadzenia spraw Spółki może polegać na konieczności uzyskania zgody innego podmiotu, na zasadzie swobody umów; naruszenie takiego wymogu nie skutkuje nieważnością decyzji Zarządu wobec osób trzecich, lecz może jedynie rodzić odpowiedzialność organizacyjną, odszkodowawczą lub karną członka Zarządu.

Po trzecie, katalog spraw wymagających aprobaty SIC nie obejmuje generalnie wszystkich działań o istotnym znaczeniu dla Spółki, a jedynie konkretnie określone czynności, które ze względu na rozmiar, przedmiot, znaczenie lub ryzyko istotnie wykraczają poza zwykłe bieżące czynności Spółki lub mają szczególną funkcję strategiczną. Katalog Reserved Matters określony w Umowie Akcjonariuszy jest zamknięty i zawiera konkretnie opisane sprawy wraz z progami kwotowymi, a inicjatywa w każdym przypadku pozostaje po stronie Zarządu.

Mając na uwadze powyższe, utworzenie i funkcjonowanie SIC nie narusza wyłącznej kompetencji Zarządu do prowadzenia spraw Spółki ani zakazu wydawania Zarządowi wiążących poleceń przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie. Ewentualne niezastosowanie się Zarządu do ustaleń wypracowanych w ramach SIC stanowiłoby naruszenie zobowiązania umownego wynikającego z Umowy Akcjonariuszy, którego skutki ograniczają się wyłącznie do sfery kontraktowej (inter partes) pomiędzy stronami tej umowy, nie wpływając na ważność ani skuteczność czynności Zarządu wobec osób trzecich, w tym obligatariuszy. Zarząd pozostaje przy tym w każdym przypadku wyłącznie odpowiedzialny za samodzielną ocenę, czy dane działanie leży w interesie Spółki.

W związku z powyższym, Emitent nie identyfikuje czynnika ryzyka związanego z możliwością naruszenia przepisów Kodeksu spółek handlowych, w tym w szczególności art. 368 i art. 375¹ KSH.

Ponadto, ład korporacyjny Emitenta i Grupy 7R jest kształtowany przez system polityk i procedur dotyczących postępowania w biznesie, zgodności oraz zrównoważonego rozwoju, obejmujący w szczególności następujące obszary:

1. Etyka biznesowa i kultura korporacyjna

Nadrzędnym dokumentem regulującym zasady etycznego postępowania w Grupie 7R jest Kodeks Dobrych Praktyk, wyznaczający wzorce etycznego zachowania obowiązujące pracowników i dostawców. Kodeks obejmuje m.in. zasady poufności, regulacje antykorupcyjne i prezentowe, zasady kontaktów z organami państwowymi i samorządowymi oraz partnerami biznesowymi, a także zasady działalności dobroczynnej i sponsoringu. Kodeks jest udostępniany pracownikom w procesie onboardingu, a dostawcom – przy podpisywaniu kontraktów.

Kodeks Dobrych Praktyk, którego integralną część stanowi Polityka Antykorupcyjna, został przyjęty uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 19 kwietnia 2021 r. Kodeks Dobrych Praktyk jest udostępniany wszystkim nowo zatrudnianym pracownikom oraz pozostaje dostępny w systemie informatycznym Emitenta pełniącym funkcję repozytorium dokumentów.

2. Przeciwdziałanie korupcji i przekupstwu

Grupa stosuje Politykę Antykorupcyjną, regulującą zapobieganie, wykrywanie i reagowanie na przypadki korupcji, w tym obowiązek zgłaszania prezentów i propozycji korupcyjnych.

Polityka Antykorupcyjna, stanowiąca integralną część Kodeksu Dobrych Praktyk, została przygotowana przez Spółkę z udziałem zewnętrznych doradców. Kodeks Dobrych Praktyk, którego część stanowi Polityka Antykorupcyjna, został przyjęty uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 19 kwietnia 2021 r. Compliance Officer jest aktualnie pracownikiem Emitenta. Zakres jego kompetencji w odniesieniu do Polityki Antykorupcyjnej reguluje Kodeks Dobrych Praktyk, a obejmują one w szczególności: (i) przyjmowanie zgłoszeń dotyczących żądań korupcyjnych, propozycji korupcyjnych oraz innych informacji o potencjalnych naruszeniach Polityki Antykorupcyjnej, (ii) konsultowanie przypadków wymagających oceny pod kątem zgodności z zasadami antykorupcyjnymi, w tym dotyczących prezentów i upominków, (iii) prowadzenie i nadzór nad Rejestrem Prezentów, (iv) okresowy przegląd Rejestru Prezentów pod kątem nieprawidłowości, działań podejrzanych i ryzyk korupcyjnych. Compliance Officer dokonuje przeglądu Rejestru Prezentów co najmniej raz na 6 miesięcy w celu identyfikacji potencjalnych nieprawidłowości, podejrzanych działań lub ryzyk korupcyjnych. Kodeks Dobrych Praktyk, którego część stanowi Polityka Antykorupcyjna jest udostępniany wszystkim nowo zatrudnianym pracownikom oraz pozostaje dostępny w systemie informatycznym Emitenta pełniącym funkcję repozytorium dokumentów.

Rejestr Prezentów jest prowadzony przez Compliance Officera oraz odnosi się do prezentów opisanych w Kodeksie Dobrych Praktyk. Prezenty wręczane Partnerom Biznesowym lub innym osobom lub podmiotom w związku ze współpracą z Grupą 7R, które zgodnie z Kodeksem Dobrych Praktyk podlegają zgłoszeniu do Rejestru Prezentów obejmują: (i) upominki rzeczowe przekraczające limity wartości określone w Kodeksie Dobrych Praktyk, (ii) zaproszenia mające charakter biznesowy przekraczające limity wartości określone w Kodeksie Dobrych Praktyk oraz (iii) wszystkie zaproszenia na imprezy rozrywkowe, wydarzenia sportowe lub kulturalne, które nie są bezpośrednio związane ze współpracą Grupy 7R z Partnerem Biznesowym lub działalnością Grupy 7R lub innych podmiotów na rynku nieruchomości komercyjnych – niezależnie od ich wartości.

3. Ochrona sygnalistów

W dniu 17 września 2024 r. Emitent przyjął Procedurę zgłoszeń wewnętrznych zgodną z ustawą o ochronie sygnalistów, wdrażającą Dyrektywę (UE) 2019/1937. Zgłoszenia można dokonywać elektronicznie lub ustnie, w tym anonimowo, z zapewnieniem poufności i ochrony przed działaniami odwetowymi.

4. Ochrona praw człowieka i danych osobowych

W 2024 r. Emitent przyjął Politykę Ochrony Praw Człowieka Grupy 7R, obejmującą pracowników, partnerów biznesowych i społeczności lokalne, przy czym szczegółowe zasady dotyczące równego traktowania pracowników opisano w pkt 5.1 Prospektu. Za jej przestrzeganie odpowiada Zarząd Emitenta. Emitent stosuje ponadto Politykę Ochrony Danych Osobowych, która w 2024 r. została zaktualizowana w następstwie przeprowadzonego audytu RODO, obejmującego weryfikację zgodności działania organizacji z Polityką Ochrony Danych Osobowych oraz ocenę samej polityki.

5. Relacje z dostawcami i praktyki płatnicze

Emitent wymaga od dostawców przestrzegania zasad etyki biznesowej, w tym wymogów Polityki Antykorupcyjnej, oraz zobowiązania się do przestrzegania Kodeksu Dobrych Praktyk poprzez jego podpisanie przed rozpoczęciem współpracy.

W procesie wyboru dostawców Grupa uwzględnia m.in. ryzyko konfliktu interesów, reputację, posiadanie polityk antykorupcyjnych i compliance, transparentność, sytuację finansową oraz zasoby przedsiębiorstwa. Stosowana jest procedura przeciwdziałania zatorom płatniczym ze standardowym 30-dniowym terminem płatności.

Za wdrażanie i aktualizację powyższych polityk odpowiedzialny jest Zarząd Grupy 7R.

9. INFORMACJE FINANSOWE

9.1. Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009, które zostało opublikowane na stronie Emitenta w dniu 14 maja 2026 r.

https://7rsa.dlnte.in/wp-content/uploads/2026/05/2515_20260514_222300_7R_Group_Consolidated_FS_2025_PL.pdf

Dodatkowe ujawnienia w zakresie kluczowych założeń dotyczących wyceny nieruchomości inwestycyjnych dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest na dzień bilansowy przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz doświadczenie na rynku nieruchomości logistycznych i przemysłowych. Wyceny sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS) oraz standardami RICS Valuation – Global Standards („Red Book”).

Dla nieruchomości generujących dochód podstawową metodą wyceny jest podejście dochodowe obejmujące metodę inwestycyjną, analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) oraz technikę kapitalizacji dochodu. Metody te opierają się na prognozie przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości, uwzględniającej przewidywane przychody z najmu oraz koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości. Dla gruntów inwestycyjnych stosowane jest przede wszystkim podejście porównawcze wykorzystujące analizę cen transakcyjnych podobnych nieruchomości.

Przy ustalaniu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych rzeczoznawcy uwzględniają w szczególności następujące parametry i założenia rynkowe:

- poziom aktualnych i prognozowanych czynszów rynkowych,
- stopień wynajęcia powierzchni i długość obowiązujących umów najmu,
- oczekiwany poziom pustostanów,
- przewidywany okres komercjalizacji powierzchni po zakończeniu umów najmu,
- prognozowany wzrost czynszów rynkowych,
- założenia dotyczące indeksacji czynszów,
- zachęty udzielane najemcom, w tym okresy beczynszowe,
- koszty pozyskania nowych najemców oraz koszty komercjalizacji powierzchni,
- koszty operacyjne nieruchomości,
- stopy dyskontowe stosowane przy dyskontowaniu przyszłych przepływów pieniężnych,
- stopy kapitalizacji wykorzystywane przy ustalaniu wartości rezydualnej nieruchomości.

W wycenach sporządzonych na dzień 31 grudnia 2025 r. dla nieruchomości dochodowych wykorzystywano między innymi następujące parametry rynkowe:

Parametr	Zakres / wartość
Stopy dyskontowe	8,10% - 8,81%
Stopy kapitalizacji końcowej (exit yield)	6,50% - 6,75%
Prognozowany wzrost czynszów rynkowych (ERV Growth)	ok. 1,70%

Indeksacja czynszów	1,50%-2,30% w zależności od okresu prognozy
Typowy okres pustostanu po wygaśnięciu umowy	1 miesiąc
Typowy okres beczynszowy dla nowych najemców	9 miesięcy

Założenia stosowane przez rzeczoznawców odzwierciedlają aktualne warunki rynkowe obserwowane na rynku nieruchomości logistycznych, w szczególności poziom czynszów, aktywność najemców, poziom pustostanów oraz sytuację inwestycyjną na rynku nieruchomości komercyjnych.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szczególnie wrażliwa na zmianę stóp dyskontowych i stóp kapitalizacji. Wzrost tych parametrów powodowałby obniżenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, natomiast ich spadek skutkowałby wzrostem wartości nieruchomości. Analogicznie wzrost czynszów rynkowych, wzrost poziomu wynajęcia powierzchni lub skrócenie okresów pustostanów prowadziłoby do wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Zarząd Grupy dokonuje analizy wycen sporządzanych przez rzeczoznawców, w szczególności pod kątem zgodności przyjętych parametrów z aktualną sytuacją rynkową oraz charakterystyką poszczególnych nieruchomości. Analizie podlegają między innymi poziom wynajęcia powierzchni, warunki zawartych umów najmu, planowane nakłady inwestycyjne, stopy kapitalizacji oraz stopy dyskontowe zastosowane w wycenach.

9.2. Śródroczne i inne informacje finansowe

Emitent nie opublikował nowszych informacji finansowych niż sprawozdanie za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

9.3. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania zostało wydane w dniu 14 maja 2026 r. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania Historycznych Informacji Finansowych dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

https://7rsa.dlnte.in/wp-content/uploads/2026/05/2515_20260514_222300_SSF-7R-SA_SzB.pdf

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. w imieniu której badanie przeprowadził niezależny biegły rewident Piotr Wyszogrodzki, wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 90091 wydał opinię bez zastrzeżeń w odniesieniu do Historycznych Informacji Finansowych.

Wskazanie innych informacji w Dokumencie Rejestracyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

W Dokumencie Rejestracyjnym nie ma informacji, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów poza Historycznymi Informacjami Finansowymi.

Informacja o informacjach finansowych w Dokumencie Rejestracyjnym nie pochodzących ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta

W Dokumencie Rejestracyjnym nie ma innych danych finansowych poza Historycznymi Informacjami Finansowymi zbadanych przez biegłego rewidenta.

9.4. Przyszłe informacje finansowe

Niżej wymienione informacje finansowe, które opublikowane zostaną przez Emitenta w okresie ważności Prospektu na stronie internetowej <https://www.7rsa.pl/relacje-inwestorskie/> zostaną

automatycznie włączone do Prospektu przez odniesienie w momencie ich publikacji bez konieczności sporządzania i zatwierdzania suplementu do Prospektu lub podejmowania przez Emitenta innych działań:

- Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. – w dniu 14 września 2026 r.
- Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2026 r. poddawane badaniu przez biegłego rewidenta.

Wszelkie przyszłe skonsolidowane roczne sprawozdania finansowe oraz skonsolidowane śródroczne sprawozdania finansowe publikowane lub mające zostać opublikowane przez Emitenta będą stanowiły statutowe sprawozdania finansowe Grupy sporządzone z odpowiednimi przepisami dotyczącymi sprawozdawczości finansowej mającymi każdorazowo zastosowanie do Emitenta i nie będą sporządzane specjalnie na potrzeby niniejszego Prospektu. Wszelkie raporty z badania lub przeglądu, w stosownych przypadkach, dotyczące takich sprawozdań finansowych również będą sporządzone zgodnie z obowiązками ustawowymi, a nie specjalnie na potrzeby Prospektu.

Wyżej wymienione informacje finansowe, które zostają zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie, nie były brane pod uwagę przez KNF w ramach weryfikacji i Zatwierdzenia Prospektu.

Ewentualne zmiany wyżej wskazanych terminów oraz terminy publikacji raportów okresowych w roku 2027 podane zostaną przez Emitenta raportem bieżącym. Raporty bieżące Emitenta publikowane są na stronie: <https://www.7rsa.pl/relacje-inwestorskie/#raporty-biezace>

9.5. Komentarz do wyników finansowych oraz znaczące zmiany w sytuacji finansowej emitenta

Opisując w niniejszym punkcie komentarz do wyników finansowych za rok 2025 wraz z danymi porównawczymi za rok 2024, Emitent zastosował alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta, przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- Skonsolidowane Aktywa Netto – skonsolidowane aktywa razem pomniejszone o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne;
- Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto – skonsolidowane zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek (część długo i krótkoterminowa), z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (część długo i krótkoterminowa), krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz długoterminowe inne zobowiązania finansowe pomniejszone o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne;
- Wskaźnik Zadłużenia Netto - stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Aktywów Netto;
- Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto - stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do sumy inwestycji długoterminowych, towarów oraz środków trwałych w budowie wykazanych w sprawozdaniach finansowych;
- EBIT - zysk/(strata) na działalności operacyjnej.

Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze sprawozdań finansowych i nie zostały zbadane ani poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych ani nie zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości ani innymi powszechnie przyjętymi zasadami czy standardami rachunkowości. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane ani obliczane i w konsekwencji nie można zapewnić, że Alternatywne Pomiary Wyników Grupy będą porównywalne do podobnych wskaźników prezentowanych przez inne podmioty, w tym podmioty prowadzące działalność w tym samym sektorze

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

co Grupa.

Emitent prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta. Emitent ponadto wskazuje, że przedstawionym powyżej alternatywnym pomiarom wyników nie należy nadawać większego znaczenia lub wpływu niż pomiarom bezpośrednim wynikającym ze sprawozdań finansowych.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane dotyczące bilansu za lata 2024-2025 pochodzące ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy 7R:

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu (mln PLN)	31.12.2024	31.12.2025
Aktywa trwałe, w tym:	839,3	1 355,9
Rzeczowe aktywa trwałe	28,0	33,1
Inwestycje długoterminowe, w tym:	741,6	1 265,7
Nieruchomości	497,8	1 036,1
Długoterminowe aktywa finansowe	243,8	229,6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63,8	46,6
Aktywa obrotowe, w tym:	556,4	315,3
Należności krótkoterminowe	98,9	42,5
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	432,0	247,6
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	431,6	247,6
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24,9	24,5
Aktywa razem	1 395,8	1 671,1
Kapitał własny	934,9	761,3
Rezerwy na zobowiązania	33,4	13,3
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	69,3	553,2
Kredyty i pożyczki	64,3	185,5
Dłużne papiery wartościowe	0,0	325,7
Inne zobowiązania finansowe	0,5	0,2
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	321,8	276,7
Kredyty i pożyczki	78,3	2,8
Dłużne papiery wartościowe	0,0	8,7
Inne zobowiązania finansowe	0,9	20,0
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	94,5	56,8
Zobowiązania z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	134,9	0,0
Inne zobowiązania	8,6	149,9
Rozliczenia międzyokresowe	36,0	66,3
Pasywa razem	1 395,8	1 671,1

Źródło: skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

APM		
Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto	-287,5	275,2
Wskaźnik Zadłużenia Netto	<0	0,19
Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto	<0	0,21

Źródło: Emitent

Wartość aktywów razem Grupy na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 1 671,1 mln PLN, co oznaczało wzrost o ponad 275 mln PLN w porównaniu do końca roku 2024. Aktywa trwałe na koniec 2025 r. wyniosły 1 355,9 mln PLN co stanowiło wzrost o 62% względem poprzedniego roku. Za ten wzrost odpowiada głównie pozycja inwestycji długoterminowych (wzrost z 741,6 mln zł na koniec 2024 do 1 265,7 mln zł na koniec 2025). W tej pozycji pokazywane są nieruchomości (wzrost z 497,8 mln zł na koniec 2024 do 1 036,1 mln zł na koniec 2025), czyli projekty ukończone na dzień bilansowy, projekty w realizacji oraz bank ziemi, w ramach spółek celowych konsolidowanych przez Emitenta metodą pełną. W związku z przyjęciem strategii budowania portfela gotowych nieruchomości logistycznych, ta pozycja będzie rosła w kolejnych okresach. Drugą znaczącą pozycją są długoterminowe aktywa finansowe, których wartość spadła rok do roku o 14,1 mln PLN i wyniosła 229,6 mln PLN na koniec 2025 r. W tej pozycji są prezentowane udziały w projektach, w których Grupa posiada nie więcej niż 50% udziałów, a także pożyczki udzielone do projektów DMA.

Wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się z 556,4 mln PLN na koniec 2024 r. do 315,3 mln PLN na koniec 2025 r. Głównym powodem było zmniejszenie środków pieniężnych z 431,6 mln PLN w 2024 r. do 247,6 mln PLN, co wiązało się z nadzwyczajnie wysokim stanem środków pieniężnych na koniec 2024 r. (moment po sprzedaży kilku projektów w grudniu 2024 r.) wynoszącym 431,6 mln PLN, który obniżył się do 247,6 mln PLN na koniec grudnia 2025 r.

Kapitał własny na koniec 2025 r. wyniósł 761,3 mln PLN i był niższy o 173,5 mln PLN od wartości na koniec 2024 r., co wiązało się głównie ze stratą netto osiągniętą w 2025 r. W 2024 r. miało miejsce kolejne podniesienie kapitału przez głównego akcjonariusza, w kwocie 39 mln EUR (169 mln PLN).

Grupa na koniec 2025 r. istotnie zwiększyła wartość zobowiązań długoterminowych do 553,2 mln PLN (69,3 mln PLN na koniec 2024 r.), co było związane ze wzrostem salda zadłużenia finansowego w postaci kredytów i pożyczek (185,5 mln PLN na koniec 2025 r.) oraz dłużnych papierów wartościowych (325,7 mln PLN). Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2025 r. spadły do 276,7 mln PLN z 321,8 mln PLN na koniec 2024 r. Główną pozycją, która uległa zmniejszeniu pomiędzy tymi okresami jest spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług (spadek z 94,5 mln PLN do 56,8 mln PLN na koniec 2025). Na koniec 2024 r. Grupa wykazywała 134,9 mln PLN zobowiązań z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń, w związku ze sprzedażą projektów magazynowych pod koniec roku, których wartość spadła do zera w 2025 r., natomiast na koniec 2025 r. Grupa prezentowała 149,9 mln zł zobowiązań innych, w których jest m.in. 82,4 mln PLN z tytułu zapłaty za projekt w Berlinie, a ponadto depozyty gwarancyjne, kaucje, czy niezarejestrowane podwyższenie kapitału.

Głównym źródłem finansowania dłużnego Grupy na dzień 31.12.2025 r. były 3 emisje obligacji, z których Grupa pozyskała w 2025 r. ok. 331 mln PLN: 150 mln PLN w ramach serii A, 96,7 mln PLN (równowartość 22,9 mln EUR) w serii B oraz 83,9 mln PLN w ramach serii C. Zapadalność tych papierów przypada na rok 2028. Na koniec 2024 r. Grupa nie miała zadłużenia z tytułu obligacji.

Łączne saldo zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek wynosiło na dzień 31.12.2025 r. 188,2 mln PLN (w porównaniu do 142,7 mln PLN na koniec 2024 r.). Za całość odpowiadały kredyty inwestycyjne finansujące gotowe projekty w Gdańsku (28 mln EUR), Czechowicach (9,45 mln EUR) oraz kredyt budowlany w Zabrze (6,9 mln EUR). Ponadto, Grupa posiada kredyt odnawialny udzielony na cele ogólne, którego limit wynosi 20 mln EUR. Na dzień 31.12.2025 r. saldo kredytu wynosiło 0,0 mln EUR.

Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto Grupy na koniec grudnia 2025 r. wyniosło 275,2 mln PLN i stanowił 36% wartości kapitałów własnych Grupy. Dla porównania, na koniec 2024 r. Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto Grupy było ujemne i wyniosło -287,5 mln PLN, co było związane ze sprzedażą kilku projektów w grudniu 2024 r. (wzrost środków pieniężnych i spadek salda kredytów projektowych).

Wskaźnik Zadłużenia Netto i Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto wyniosły na koniec 2025 r. odpowiednio 19% i 21% (w 2024 r. przyjmowały wartości ujemne). Limity określone w kowenantach istniejących obligacji wynoszą odpowiednio 50% i 65%, natomiast dla Obligacji w ramach Programu odpowiednio 60% i 65%.

Wskaźniki zadłużenia Grupy będą rosły w przyszłych latach wraz z realizacją kolejnych projektów, które docelowo będą zostawały na bilansie Grupy. Tym samym będą się zwiększać aktywa Grupy poprzez

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

wzrost inwestycji długoterminowych oraz zobowiązań poprzez wzrost salda kredytów dla gotowych obiektów.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane dotyczące rachunku zysków i strat za lata 2024-2025 pochodzące ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy 7R:

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (mln PLN)	2024	2025
Przychody netto i zrównane z nimi, w tym:	83,4	114,9
Przychody netto ze sprzedaży produktów	105,9	139,5
Zmiana stanu produktów	-22,5	-24,6
Koszty działalności operacyjnej:	128,9	166,1
Amortyzacja	2,8	2,2
Zużycie materiałów i energii	23,0	8,7
Usługi obce	53,0	112,9
Wynagrodzenia	30,7	21,2
Pozostałe koszty rodzajowe	9,9	6,4
Zysk (strata) ze sprzedaży	-45,5	-51,2
Pozostałe przychody operacyjne	39,8	20,4
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9,8	4,6
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16,9	2,5
Inne przychody operacyjne	13,1	13,3
Pozostałe koszty operacyjne	91,0	79,8
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	33,0	0,1
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,0	29,1
Inne koszty operacyjne	58,0	50,6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-96,7	-110,6
Przychody finansowe	25,8	16,1
Odsetki	8,3	10,6
Inne	17,5	5,5
Koszty finansowe	88,4	54,9
Odsetki	59,8	24,9
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	20,7	20,2
Inne	6,7	9,9
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-7,6	-0,1
Zysk (strata) z udziałów w jedn. podporządkowanych wycen. metodą praw własności	17,6	-10,9
Zysk (strata) brutto	-149,4	-160,6
Zyski (straty) udziałowców mniejszościowych	-9,5	0,0
Zysk (strata) netto	-140,4	-160,6

Źródło: skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów Grupy wyniosła w 2025 r. 139,5 mln PLN, co stanowiło wzrost o 32% w porównaniu do poprzedniego roku (105,9 mln PLN). Główne składowe przychodów to: przychody z umów o generalną realizację inwestycji (99,7 mln PLN dla sprzedaży krajowej i 4,3 mln PLN dla sprzedaży zagranicznej w 2025 r. w porównaniu do 60,2 mln PLN w 2024 r.), przychody z najmu powierzchni biurowo magazynowej (17,1 mln PLN dla sprzedaży krajowej i 1,7 mln PLN dla sprzedaży zagranicznej w 2025 r. w porównaniu do 39,5 mln PLN w 2024 r.), przychody z pośrednictwa w wynajmie powierzchni biurowo-magazynowej (9,0 mln PLN dla w 2025 r. w porównaniu

do 0,9 mln PLN w 2024 r.), oraz przychody z usługi zarządzania nieruchomościami (5,8 mln PLN dla w 2025 r. w porównaniu do 4,3 mln PLN w 2024 r.). Zmiana stanu produktów wyniosła w 2025 r. -24,6 mln PLN (-22,5 mln PLN rok wcześniej). Całkowite przychody netto wyniosły 114,9 mln PLN w 2025 r. w porównaniu do 83,4 mln PLN w 2024. Wzrost przychodów w 2025 r. jest pochodną większej ilości prowadzonych projektów w porównaniu do 2024 r., pomimo spadku przychodów z najmu w związku ze sprzedażą kilku gotowych obiektów pod koniec 2024 r.

Koszty działalności operacyjnej w 2025 r. wzrosły o 29% r/r i wyniosły 166,1 mln PLN. Głównym składnikiem kosztów są usługi obce, które wyniosły 112,9 mln PLN i wzrosły o 113% w porównaniu do 2024 r. (53 mln PLN). Wynagrodzenia wyniosły 21,2 mln PLN w 2025 r. co oznacza spadek o 31% względem 2024 r. Istotnie spadła też pozycja zużycia materiałów i energii z 23,0 mln PLN w 2024 r. do 8,7 mln PLN. Wzrost kosztów w 2025 r. jest pochodną większej ilości prowadzonych projektów w porównaniu do 2024 r.

Strata na sprzedaży wyniosła odpowiednio -45,5 mln PLN w 2024 r. i -51,2 mln PLN w 2025 r. Ujemny wynik na sprzedaży jest konsekwencją specyfiki działalności Grupy, polegającej na ponoszeniu kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży na poziomie Grupy przy jednoczesnym realizowaniu części projektów w formule joint venture, których wyniki prezentowane są poniżej wyniku na sprzedaży w ramach udziału w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności.

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 20,4 mln PLN w 2025 r., spadek o 49% r/r (39,8 mln PLN w roku poprzednim). W 2025 r. najwięcej przychodów operacyjnych dotyczyło refaktur (5,7 mln PLN) i rozwiązania odpisów aktualizujących należności (4,8 mln PLN), co było składową pozycją inne przychody operacyjne. W 2024 r. największe pozycje dotyczyły aktualizacji wartości aktywów niefinansowych (16,9 mln PLN) i zysku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych (9,8 mln PLN).

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 79,8 mln PLN w 2025 r., co oznaczało spadek o 12% względem 2024 r. W 2025 r. 29,1 mln PLN pozostałych kosztów operacyjnych dotyczyło aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, co dotyczyło ujęcie aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, w tym głównie gruntów pod projekt 7R Park Kraków 3. Aktualizacja wartości tego gruntu związana jest z przyjęciem przez rzeczoznawcę metody porównawczej oraz związanej z nią trudności w znalezieniu transakcji o zbliżonej charakterystyce (bardzo dobra lokalizacja w granicach administracyjnych Krakowa). Zdaniem Grupy odpis na tym gruncie zostanie odwrócony wraz z realizacją poszczególnych etapów projektu i ich komercjalizacją. Inną istotną kategorią był koszt związany ze sprzedażą niefinansowych aktywów trwałych w wysokości 16,8 mln PLN, głównie związanych z projektem w Zabrze oraz projektami sprzedanymi w 2024 r. W 2024 r. największe pozycje dotyczyły straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych (33 mln PLN), kosztów niezrealizowanych projektów (24,8 mln PLN) oraz kosztów projektów (16 mln PLN). Pozycja inne koszty operacyjne obejmuje głównie nakłady poniesione na przygotowanie projektów, takie jak np. budowa dróg oraz przyłączy, koszty zaniechanych projektów i wynikające z refaktur, koszty gwarancji czynszu dla projektów sprzedanych.

Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w pozostałych przychodach / kosztach operacyjnych oznacza zmianę wyceny na projektach konsolidowanych metodą pełną. Wartość po aktualizacji historycznie miała odzwierciedlenie w późniejszej cenie sprzedaży projektów.

W efekcie w latach 2024 r. i 2025 r. strata z działalności operacyjnej (EBIT) wyniosła odpowiednio -96,7 mln PLN i -110,6 mln PLN.

Przychody finansowe wyniosły w 2025 r. 16,1 mln PLN, co oznaczało spadek o 37% r/r (25,8 mln PLN w 2024 r.). Są to głównie odsetki, lokaty bankowe, a także wynik na różnicach kursowych dotyczących zobowiązań zaciągniętych w walucie innej niż PLN.

Koszty finansowe spadły do 54,9 mln PLN w 2025 r. z 88,4 mln PLN w 2024 r. Są to głównie odsetki i prowizje od obligacji, kredytów i pożyczek oraz negatywny wpływ różnic kursowych dotyczących zobowiązań zaciągniętych w walucie innej niż PLN. Spadek wiązał się z mniejszym saldem średniego zadłużenia w przeciągu całego 2025 r., pomimo spadku stóp procentowych w 2025 r.

W pozycjach zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych (-7,6 mln PLN w 2024 r. i -0,1 mln PLN w 2025 r.) oraz zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności (17,6 mln PLN w 2024 r. i -10,9 mln PLN w

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

2025 r.) prezentowane są wyniki na wycenie oraz po sprzedaży projektów realizowanych w formule JV, które nie są konsolidowane metodą pełną.

W rezultacie Grupa osiągnęła 140,4 mln PLN straty netto w 2024 r. i 160,6 mln PLN w 2025 r. Strata jest rezultatem wdrożenia nowej strategii Grupy w 2024 r. której główną częścią jest budowa do 2030 r. na własnym bilansie portfela nieruchomości magazynowych i logistycznych o skali 600 tys. m² GLA. Zgodnie z przyjętą strategią Grupa dalej realizować będzie projekty w ramach umów JV oraz DMA, jednak znaczenie umów DMA będzie spadać, co znalazło swoje odzwierciedlenie już w przychodach za lata 2024-2025. Natomiast efekty finansowe budowanego portfela projektów magazynowych nie zdążyły jeszcze dodatkowo wpłynąć na generowane wyniki, co związane jest z długoterminowym charakterem takich działań. Grupa zaznacza, że część z tych kwot jest bezgotówkowa (negatywne odpisy i przeszacowania), które mogą się odwrócić w kolejnych latach.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane dotyczące rachunku przepływów pieniężnych za lata 2024-2025 pochodzące ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy 7R:

Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych (mln PLN)	2024	2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:	-266,1	81,3
Wynik finansowy netto	-140,4	-160,6
Korekty razem	-125,7	241,9
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:	599,8	-647,8
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	615,4	166,4
Wpływy z aktywów finansowych	199,8	7,5
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-50,8	-15,5
Inwestycje w nieruchomości oraz WNiP	-29,6	-565,3
Wydatki na aktywa finansowe	-140,8	-54,6
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:	-40,5	382,6
Wpływy netto z emisji akcji	168,9	0,1
Wpływy z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	316,6	222,0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,0	331,3
Spłaty kredytów i pożyczek	-399,6	-156,5
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-93,9	0,0
Odsetki	-29,7	-14,3
Przepływy pieniężne netto	293,2	-183,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	431,6	247,3

Źródło: skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Przepływy z działalności operacyjnej w 2024 r. były ujemne i wyniosły -266,1 mln PLN, natomiast w 2025 r. były dodatnie i wyniosły 81,3 mln PLN. Oprócz ujemnego wyniku finansowego netto wpływ na przepływy miały korekty, głównie dotyczące zmiany stanu zobowiązań (-60,4 mln PLN w 2024 r. i +100,1 mln PLN w 2025 r.).

Przepływy z działalności inwestycyjnej w 2024 r. były dodatnie i wyniosły blisko 600 mln PLN, natomiast w 2025 r. były ujemne i wyniosły -647,8 mln PLN. Wpływ na dodatnie przepływy w 2024 r. miały wpływy ze sprzedaży projektów logistycznych konsolidowanych metodą pełną ujmowane w pozycji „Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP”. Natomiast za negatywny przepływ w 2025 r. odpowiadały nakłady na realizację projektów logistycznych konsolidowanych metodą pełną, w tym szczególności na zakup nowych gruntów (Kraków, Nadarzyn), widoczne w pozycji „Inwestycje w nieruchomości oraz WNiP”. W pozycji „Wydatki na aktywa finansowe” księgowane są nabycia udziałów oraz udzielenie pożyczek do spółek celowych realizujących projekty logistyczne, w których Emitent posiada nie więcej

niż 50% udziałów. W 2024 r. wydatki wyniosły 140,8 mln PLN, a w 2025 r. znacząco spadły do 54,6 mln PLN.

Przepływy z działalności finansowej w 2024 r. były ujemne i wyniosły -40,5 mln PLN, natomiast w 2025 r. były dodatnie i wyniosły 382,6 mln PLN. W 2024 r. Grupa miała 168,9 mln PLN wpływów z tytułu emisji akcji, co wiązało się z kolejną transzą dokapitalizowania przez większościowego akcjonariusza Emitenta. Ujemne przepływy były spowodowane różnicą spłaconych kredytów nad pozyskanymi (-83 mln PLN) oraz wykupem dłużnych papierów wartościowych w kwocie 93,9 mln PLN. W 2025 r. główny wpływ na dodatnie przepływy finansowe miały emisje obligacji w kwocie 331,3 mln PLN oraz nadwyżka pozyskanych kredytów nad spłaconymi w kwocie 65,5 mln PLN.

Znaczące zmiany po dniu bilansowym 31.12.2025 r.:

Po dniu bilansowym, w styczniu 2026 r., spółka 7R S.A. wyemitowała obligacje serii B1 w kwocie 2,5 mln EUR, które planuje zasymilować z serią B oraz w marcu 2026 r. przeprowadziło emisję obligacji serii D w kwocie 52 mln PLN. Ponadto, w lutym 2026 r. Grupa uruchomiła kredyt obrotowy w banku Pekao w wysokości 20 mln EUR, a w kwietniu 2026 r. zawarła z bankiem umowę kredytową na finansowanie projektu deweloperskiego, na kwotę nie większą niż 12,03 mln EUR.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE AKCJONARIUSZY I POSIADACZY ZABEZPIECZENIA

10.1. Główni akcjonariusze

10.1.1. Informacje czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazanie podmiotu posiadającego lub kontrolującego oraz opis charakteru kontroli i istniejących mechanizmów zapobiegających nadużywaniu tej kontroli

Na Datę Prospektu akcjonariuszami Emitenta są podmioty wskazane w poniższej tabeli.

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
NREP NSF V Lux 2 S.à r.l.	57.433.638	74,54 %	57.433.639	74,54 %
7R Holdings Ltd	17.337.098	22,50 %	17.337.098	22,50 %
RG Fundacja Rodzinna	1.992.684	2,59 %	1.992.684	2,59 %
Zeuner Christopher	289.143	0,38 %	289.143	0,38 %
Razem	77.052.563	100 %	77.052.563	100 %

Źródło: Emitent

Na Datę Prospektu znacznymi akcjonariuszami, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego, są NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. oraz 7R Holdings Ltd.

Wszystkie akcje Spółki dają uprawnienie do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zbywalność akcji ograniczona jest na podstawie § 21 Statutu, zgodnie z którym w okresie lock-up tj. do dnia 8 sierpnia 2026 r., żaden z akcjonariuszy Spółki nie jest uprawniony do dokonania obciążenia ani zbycia akcji Spółki (w jakikolwiek sposób), za wyjątkiem: (i) zbycia akcji Spółki po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich pozostałych akcjonariuszy Spółki, przy czym taka zgoda może być wyrażona również w formie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki przyjętej jednogłośnie przez wszystkich akcjonariuszy, (ii) obciążenia akcji Spółki na rzecz banków oraz instytucji finansowych kredytujących działalność

Spółki, (iii) zbycia akcji przez danego akcjonariusza na rzecz dozwolonego nabywcy, przy spełnieniu warunków dotyczących przystąpienia takiego nabywcy do Umowy Akcjonariuszy zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy. Przy czym powyższy okres lock-up będzie odpowiednio przedłużony na czas trwania Wyjścia, o okres nie dłuższy niż 12 (dwanaście) miesięcy od dnia zainicjowania procesu Wyjścia przez którykolwiek z uprawnionych podmiotów (tj. NREP – w każdym czasie po upływie wyjściowego ww. okresu lock-up, oraz 7R Holdings - wyłącznie po upływie (7) lat od dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki, tj. do dnia 8 sierpnia 2030 r.

Podmiotem bezpośrednio kontrolującym Spółkę oraz podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 14 Ustawy o Ofercie oraz art. 4 § 1 pkt 4 KSH jest NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. – spółka prawa luksemburskiego wchodząca w skład grupy Urban Partners.

Pomiędzy akcjonariuszami Emitenta oraz Spółką została zawarta Umowa Akcjonariuszy. Stronami Umowy Akcjonariuszy byli wszyscy akcjonariusze Emitenta istniejący na dzień jej zawarcia, a stan ten pozostaje aktualny na Datę Prospektu. Na podstawie Umowy Akcjonariuszy, NREP oraz Tomasz Lubowiecki zostali wyposażeni w szerokie uprawnienia decyzyjne dotyczące działalności Emitenta. Uprawnienia te mają charakter kluczowy dla funkcjonowania Emitenta i obejmują prawo do współdecydowania o najważniejszych sprawach dotyczących jego działalności operacyjnej, finansowej i organizacyjnej. W konsekwencji, niezależnie od bezpośredniej kontroli korporacyjnej sprawowanej przez NREP jako akcjonariusza dominującego, Tomasz Lubowiecki, z uwagi na zakres uprawnień przyznanych mu w Umowie Akcjonariuszy, może być traktowany jako osoba sprawująca kontrolę nad Emitentem w rozumieniu przepisów dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

Umowa Akcjonariuszy przewiduje powołanie Steering and Investment Committee („SIC”/ „Komitet”), organu złożonego z przedstawicieli akcjonariuszy, nieposiadającego statusu formalnego organu Emitenta, lecz uprawnionego do wydawania zgód w strategicznych obszarach jego działalności. Członków Komitetu wyznaczą NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. i Tomasz Lubowiecki.

Podstawą ustanowienia Komitetu jest Umowa Akcjonariuszy. Steering and Investment Committee („SIC”, „Komitet”) nie jest organem spółki akcyjnej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych ani Statutu Emitenta. Katalog organów Emitenta ogranicza się do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu. Komitet został ustanowiony wyłącznie na podstawie postanowień Umowy Akcjonariuszy, jako ciało o charakterze umownym (kontraktowym), złożone z przedstawicieli wyznaczanych przez akcjonariuszy będących stronami tej umowy. Oznacza to, że: (i) powołanie, skład i tryb działania Komitetu wynikają z woli stron Umowy Akcjonariuszy, a nie z przepisów prawa powszechnie obowiązującego ani ze Statutu Emitenta; (ii) Komitet nie posiada osobowości ani zdolności do działania w imieniu Emitenta wobec osób trzecich, nie jest ujawniany w KRS jako organ Spółki i nie podlega rygorom KSH dotyczącym powoływania, odwoływania czy odpowiedzialności członków organów spółek kapitałowych; (iii) uprawnienia decyzyjne Komitetu mają charakter wewnętrznego mechanizmu zgód inwestorskich, skuteczny wyłącznie inter partes (pomiędzy stronami Umowy Akcjonariuszy, w tym Emitentem jako jej stroną), a nie erga omnes. Prospekt został uzupełniony o powyższe wyjaśnienie w opisie czynnika ryzyka.

Steering and Investment Committee został powołany na podstawie Umowy Akcjonariuszy. Zgodnie z Umową Akcjonariuszy, SIC składa się z Tomasza Lubowieckiego lub jednej osoby wyznaczonej przez niego oraz z trzech osób wyznaczonych NREP. Aktualnie w skład SIC wchodzi Tomasz Lubowiecki, Klaas Reineke, Alfred Eklöf oraz Matthias Kettelhoit. Jedynie Tomasz Lubowiecki oraz NREP są uprawnieni do wyznaczania członków Steering and Investment Committee. CIO oraz CEO Spółki mogą uczestniczyć w obradach Steering and Investment Committee jako obserwatorzy, bez prawa głosu.

Umowa Akcjonariuszy przewiduje, że z chwilą śmierci Tomasza Lubowieckiego lub jego trwałej niezdolności do wykonywania praw wynikających z Umowy Akcjonariuszy, osobiste prawo Tomasza Lubowieckiego do wyznaczenia przedstawiciela w SIC wygasa, a Umowa Akcjonariuszy wprost zastrzega, że 7R Holdings nie przejmie tego prawa, tj. nie będzie uprawniona do powołania w jego miejsce żadnego członka SIC, z zastrzeżeniem jednak, że następujące sprawy należące do katalogu Spraw Zastrzeżonych pozostaną Sprawami Zastrzeżonymi wymagającymi również zgody 7R Holdings, a przedstawiciel 7R Holdings będzie zapraszany do udziału we wszystkich dyskusjach SIC dotyczących tych sprawach:

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- zatwierdzenie dodatkowego finansowania i jego warunków;
- zatwierdzenie finansowania awaryjnego;
- istotne zmiany zakresu działalności gospodarczej Spółki;
- połączenie, przekształcenie lub podział Spółki;
- dobrowolne rozwiązanie lub likwidacja Spółki;
- zmiany struktury kapitału zakładowego Spółki;
- jakiegokolwiek wypłaty (dystrybucje) na rzecz akcjonariuszy niezgodne z zasadami wypłaty dywidendy;
- inne dokapitalizowanie Spółki mogące prowadzić do rozwodnienia akcjonariuszy;
- zawarcie przez Spółkę lub spółkę z Grupy transakcji z podmiotem powiązanym;
- zbycie lub ustanowienie obciążenia na wszystkich lub istotnie wszystkich aktywach Spółki lub danej spółki z Grupy;
- umorzenie wierzytelności Spółki lub spółek z Grupy powyżej 500.000 EUR rocznie w skali Grupy.

Na dzień zawierania Umowy Akcjonariuszy Tomasz Lubowiecki posiadał bezpośrednio akcje 7R S.A., które zostały nabyte przez NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. 8 sierpnia 2023 roku. Aktualnie Pan Tomasz Lubowiecki nie jest bezpośrednio akcjonariuszem Spółki, kontroluje natomiast spółkę 7R Holdings Ltd, która jest akcjonariuszem 7R S.A.. Nadto Pan Tomasz Lubowiecki jest członkiem Rady Nadzorczej Emitenta. Zgodnie z Umową Akcjonariuszy uprawnienie do wyznaczania jednego członka Steering and Investment Committee zostało przyznane Tomaszowi Lubowieckiemu i uprawnienie to wykonuje on we własnym imieniu.

Kompetencje Komitetu obejmują ściśle określony w Umowie Akcjonariuszy katalog spraw o szczególnym znaczeniu dla działalności Grupy i Emitenta. Zgodnie z Klauzulą 8.1 Umowy Akcjonariuszy, katalog Reserved Matters obejmuje wyłącznie sprawy wskazane poniżej, z podziałem według zakresu podmiotowego na sprawy dotyczące wyłącznie Spółki (Emitenta) oraz sprawy dotyczące Spółki i pozostałych spółek z Grupy, tj.:

(A) Sprawy dotyczące wyłącznie Spółki (Emitenta):

- zatwierdzenie dodatkowego finansowania i jego warunków;
- zatwierdzenie finansowania awaryjnego;
- istotne zmiany zakresu działalności gospodarczej Spółki;
- połączenie, przekształcenie lub podział Spółki;
- dobrowolne rozwiązanie lub likwidacja Spółki;
- zawarcie przez Spółkę transakcji z podmiotem powiązanym
- zmiany struktury kapitału zakładowego Spółki (w tym wyłączenie prawa poboru, obniżenie kapitału, emisja papierów dłużnych, akcji lub instrumentów zamiennych na akcje), chyba że wynikają z Umowy Akcjonariuszy lub SPA;
- jakiegokolwiek wypłaty (dystrybucje) na rzecz akcjonariuszy niezgodne z zasadami wypłaty dywidendy;
- inne dokapitalizowanie Spółki mogące prowadzić do rozwodnienia akcjonariuszy (poza przewidzianym w Umowie lub SPA i poza finansowaniem awaryjnym);
- przyjęcie, zmiana i zakończenie programu motywacyjnego;
- zmiana Statutu, poza uzgodnioną w dokumentach transakcyjnych.

(B) Sprawy dotyczące Grupy:

- przyjęcie i zmiany rocznego skonsolidowanego budżetu Grupy;
- przyjęcie i zmiany business planu tj. dwuletniego krocącego skonsolidowanego planu biznesowego dla spółek z Grupy, określającego założenia i cele działalności Grupy w tym okresie;
- przyjęcie i zmiany business policies tj. wewnętrznych polityk biznesowych Grupy oraz kodeksu postępowania dla osób powiązanych ze Spółką, opartych na kodeksie postępowania NREP - w sposób niezgodny z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy;
- zaciągnięcie zadłużenia (kredyt, pożyczka lub podobny instrument dłużny) przez Spółkę lub spółkę z Grupy powyżej 2.000.000 EUR, chyba że przewidziane zostało w budżecie, business planie lub Investment Approval;
- wydatki lub koszty nieprzewidziane w budżecie przekraczające łącznie 1.000.000 EUR rocznie w skali Grupy;

- zawarcie przez spółkę z Grupy transakcji z podmiotem powiązanym;
- zbycie lub ustanowienie obciążenia na wszystkich lub istotnie wszystkich aktywach Spółki lub danej spółki z Grupy zbycie lub ustanowienie obciążenia na wszystkich lub istotnie wszystkich aktywach Spółki lub danej spółki z Grupy (w tym poprzez zbycie przedsiębiorstwa), z wyjątkiem sytuacji, w której takie zbycie następuje w ramach procesu Wyjścia uregulowanego odrębnie w Umowie Akcjonariuszy, obejmującego m.in. zorganizowaną sprzedaż akcji Spółki inicjowaną przez Inwestora po upływie okresu ograniczającego zbywanie akcji (lock-up), wraz z towarzyszącymi jej prawami żądania przyłączenia się pozostałych akcjonariuszy do transakcji (drag-along) oraz prawem przyłączenia się do niej (tag-along);
- umorzenie wierzytelności Spółki lub spółek z Grupy powyżej 500.000 EUR rocznie w skali Grupy (bez progu istotności w przypadku wierzytelności wobec podmiotu powiązanego akcjonariusza).

Ponadto, oprócz Reserved Matters, SIC ma również wyłączne prawo wydawania tzw. Investment Approval (zgód inwestycyjnych) dotyczących nabycia gruntu, rozpoczęcia/realizacji projektów logistycznych oraz zawarcia pierwszej nowej umowy najmu dla danego projektu. Dodatkowo, na mocy Klauzuli 7.7.10, Komitet decyduje zwykłą większością głosów (a nie w trybie Reserved Matter) o: udzielaniu Investment Approval (poza wyjątkami); zbyciu lub obciążeniu aktywów powyżej 1.000.000 EUR; warunkach zbycia projektu (poza zbyciami dozwolonymi); zgodzie na odstąpienie od Investment Approval przy nabyciu gruntu; zgodzie na zawarcie nowej umowy najmu niezgodnej z Investment Approval; zaciągnięciu zadłużenia na warunkach gorszych niż zatwierdzone w Investment Approval; zgodzie na zawarcie umowy z generalnym wykonawcą odbiegającej od Investment Approval; oraz zmianach powyższych spraw.

Kompetencje decyzyjne SIC w sprawach określonych jako „Reserved Matters” oraz „Investment Approval” mają charakter wyłącznie zatwierdzający, tj. ograniczają się do wyrażenia zgody albo odmowy jej wyrażenia w odniesieniu do konkretnych zagadnień przedstawianych SIC przez Zarząd Emitenta z jego własnej inicjatywy; SIC nie posiada uprawnień do samodzielnego inicjowania wobec Zarządu działań lub decyzji biznesowych. Komitet rozpatruje sprawy objęte wskazanym katalogiem i wyraża zgodę, bądź odmawia jej udzielenia, w odniesieniu do konkretnych zagadnień przedstawianych przez Zarząd lub osoby odpowiedzialne za dany obszar działalności tj. pracowników lub współpracowników Emitenta upoważnionych przez Zarząd do zaprezentowania SIC zagadnień wskazanych przez Zarząd (np. dyrektorów odpowiedzialnych za dany obszar biznesowy). Zgodnie z Umową Akcjonariuszy, jeżeli członek Zarządu spowoduje poniesienie przez Spółkę lub inną spółkę z Grupy wydatku lub zaciągnięcie zobowiązanie do wydania środków w Sprawach Zastrzeżonych bez uzyskania wymaganej zgody lub wbrew odmowie jej udzielenia, strona Umowy Akcjonariuszy, która powołała tego członka Zarządu lub na czyj wniosek dany członek został powołany (w przypadku powołania przez Radę Nadzorczą), jest zobowiązana do niezwłocznego odwołania go z Zarządu, a w razie niedokonania tego w dodatkowym terminie naprawczym - do zapłaty na rzecz Spółki świadczenia gwarancyjnego w wysokości 25% kwoty takiego wydatku lub zobowiązania. Powyższe sankcje mają charakter wyłącznie kontraktowy (inter partes) pomiędzy stronami Umowy Akcjonariuszy i nie wpływają na ważność ani skuteczność czynności Zarządu wobec osób trzecich, w tym obligatariuszy.

Powyższe uprawnienia nie zastępują kompetencji Zarządu ani nie prowadzą do przejęcia przez SIC prowadzenia spraw Spółki. Zarząd pozostaje jedynym organem uprawnionym i zobowiązanym do prowadzenia spraw Emitenta oraz jego reprezentacji. Uprawnienia przewidziane w Umowie Akcjonariuszy mają charakter korporacyjny i ochronny, typowy dla struktur z udziałem inwestora finansowego, i ograniczają się do możliwości wyrażenia lub odmowy zgody w ściśle określonych sprawach o fundamentalnym znaczeniu dla inwestycji.

Sprawy do zatwierdzenia przez Steering and Investment Committee przedstawiane są w formie prezentacji/ pisemnych/ mailowych opisów, a w przypadku spraw tego wymagających, wraz z dodatkowymi wyjaśnieniami ustnymi przedstawianymi w trakcie spotkania Steering and Investment Committee przez zarząd lub osoby odpowiedzialne za dany obszar biznesowy.

SIC jest uprawniony do podejmowania decyzji: a) po uzyskaniu zgody zarówno Inwestora, jak i Przedstawiciela TL – w odniesieniu do Spraw Zastrzeżonych; lub b) większością głosów jego członków – w odniesieniu do spraw innych niż Sprawy Zastrzeżone. W praktyce każdy z członków SIC oddaje

głos, w którym wyraża zgodę lub odmawia wyrażenia zgody na daną czynność. Decyzja Komitetu komunikowana jest w trakcie spotkań SIC, a następnie ujmowana w postaci notatki ze spotkania Steering and Investment Committee sporządzanej przez Spółkę oraz rozsyłanej do członków SIC, zarządu oraz innych osób zainteresowanych. Ewentualnie komunikacja takiej decyzji następuje w formie informacji mailowej kierowanej przez członków SIC do zarządu oraz innych osób zainteresowanych. Steering and Investment Committee nie podejmuje sformalizowanych uchwał, które byłyby protokołowane. Umowa Akcjonariuszy nie precyzuje odrębnie formy komunikowania rozstrzygnięć pozytywnych i negatywnych.

Emitent wskazuje, że Steering and Investment Committee wyraził zgodę na ustanowienie I Publicznego Programu Emisji Obligacji, a także że przeprowadzenie emisji każdej serii obligacji objętej I Publicznym Programem Emisji Obligacji będzie każdorazowo wymagało uzyskania zgody Steering and Investment Committee.

Nadto, Statut przyznaje NREP uprawnienie osobiste polegające na prawie do powoływania, odwoływania oraz zawieszania członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym, kontrolę korporacyjną nad Emitentem sprawuje NREP, natomiast na potrzeby identyfikacji osób sprawujących kontrolę nad Emitentem na gruncie przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, Emitent, stosownie do treści art. 2 ust. 2 pkt 1) Ustawy o AML, identyfikuje Tomasza Lubowieckiego jako osobę fizyczną sprawującą kontrolę nad Emitentem. Podstawę uznania Tomasza Lubowieckiego za osobę sprawującą kontrolę nad Emitentem w rozumieniu przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu stanowi łączne przyznanie mu, na mocy Umowy Akcjonariuszy: (i) wyłącznego uprawnienia do wyznaczania jednego z czterech członków SIC (tzw. TL Representative) - organu uprawnionego do udzielania lub odmowy zgody w sprawach zastrzeżonych o fundamentalnym znaczeniu dla działalności Emitenta oraz Grupy, przy czym w tych sprawach wymagana jest łączna zgoda zarówno Inwestora, jak i przedstawiciela Tomasza Lubowieckiego, co daje mu w praktyce prawo weta wobec Spraw Zastrzeżonych; oraz (ii) osobistego uprawnienia 7R Holdings (kontrolowanej przez Tomasza Lubowieckiego) do powołania określonej liczby członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta. Łączne wykonywanie tych uprawnień pozwala Panu Tomaszowi Lubowieckiemu na faktyczne wywieranie decydującego wpływu na sprawy Emitenta objęte katalogiem Spraw Zastrzeżonych,

Nie istnieją szczególne wewnętrzne mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli przez NREP oraz Tomasza Lubowieckiego. Ochronę Emitenta w tym zakresie zapewniają przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w tym w szczególności przepisy regulujące odpowiedzialność deliktową i odszkodowawczą oraz przepisy nakładające odpowiedzialność cywilną i karną za działania na szkodę spółki.

10.1.2. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Na podstawie Uchwały nr 27/08/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 8 sierpnia 2023 r. dokonano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję co najmniej 1 i nie więcej niż do 26.177.192 akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 1,00 zł każda, przeznaczonych do objęcia wyłącznie dla posiadacza warrantów subskrypcyjnych serii G.

W ramach tej samej uchwały wyemitowano 26.177.192 imiennych warrantów subskrypcyjnych serii G, z których każdy uprawnia do objęcia jednej akcji serii G po cenie emisyjnej określonej w uchwale. NREP (lub jej podmiot powiązany) jest uprawniony do objęcia wszystkich warrantów, o których mowa w zdaniu poprzednim.

Na Datę Prospektu NREP, w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych imiennych serii G, objął 5.135.131 akcji serii G, co oznacza, że pozostaje uprawniony do objęcia jeszcze 21.042.061 akcji serii G w wyniku wykonania praw z pozostałych warrantów.

Prawo do objęcia akcji serii G wynikające z warrantów subskrypcyjnych może zostać wykonane nie później niż do dnia 31 sierpnia 2027 r.

Objęcie przez NREP wszystkich pozostałych akcji serii G w wyniku wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych doprowadzi do zwiększenia jego udziału w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów w Emitencie - do poziomu 80%. W konsekwencji realizacja tych uprawnień nie spowoduje zmiany podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem, lecz doprowadzi do wzmocnienia tej kontroli.

10.2. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Na Datę Prospektu nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiekolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta uznaje się w szczególności postępowania sądowe lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Grupy.

10.3. Konflikt interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

Według wiedzy Emitenta wśród członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej nie występują konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

10.4. ISTOTNE UMOWY

Na potrzeby niniejszego Prospektu, za umowy istotne zostały uznane te umowy, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta lub które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności (mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy Kapitałowej Emitenta zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy), to jest: (i) umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2025 r., lub (ii) umowy Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, które nie spełniają kryterium finansowego wskazanego w pkt (i) powyżej, jednakże są dla przedsiębiorstwa Emitenta lub jego spółek zależnych istotne z innych względów.

Umowy istotne zostały podzielone na dwie podstawowe grupy umów: (1) umowy kredytowe oraz (2) emisje obligacji.

10.4.1. Umowy kredytowe

Umowa kredytu obrotowego odnawialnego zawarta przez Emitenta z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

Emitent zawarł w dniu 28 grudnia 2023 r. umowę kredytu obrotowego odnawialnego z Bank Pekao S.A. Umowa została zmieniona aneksami, ostatni z dnia 12 grudnia 2025 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi (kredytobiorcy) odnawialnego kredytu obrotowego na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu – 20.000.000 EUR;
- 2) okres kredytowania – do 28 grudnia 2026 r.;
- 3) cel kredytu – finansowanie ogólnych celów korporacyjnych Emitenta, w tym spłata zobowiązań wymagalnych kredytobiorcy wobec wierzyciela Emitenta w kwocie ok. 94 mln PLN (w pierwszej kolejności), a także na sfinansowanie depozytu na rachunku rezerwy obsługi zadłużenia (DSRA) oraz - o ile Kredytobiorca nie sfinansuje ich ze środków własnych - na zapłatę należnych bankowi prowizji;
- 4) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej EURIBOR 3M oraz marży w wysokości 3,50 % w skali roku;
- 5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna do kwoty 30 mln EUR ustanowiona na rzecz Banku Pekao S.A. przez:

(i) 7R Projekt 14 spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na (a) prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w dzielnicy Włochy przy Al. Krakowskiej 104, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 78 o powierzchni 26.435 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00210605/0; (b) prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w dzielnicy Włochy przy ul. Krakowskiej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 72/4 o powierzchni 670 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00445678/6; (c) na udziale wynoszącym 1/2 w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w dzielnicy Włochy, przy ul. Krakowskiej, stanowiącej działkę drogową o numerze ewidencyjnym 79, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00210606/7; oraz

(ii) 7R Logistic Brzesko Nieruchomości spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie - na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Jasieniu, w gminie Brzesko, w województwie małopolskim, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych nr 1289/61, 1289/62, 1289/63, 1289/64, 1289/65 oraz 1289/66, o łącznej powierzchni 35,9924 ha, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1B/00064702/6;

- b) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy złożone przez Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego majątku Emitenta co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do kwoty stanowiącej 150% kwoty kredytu w związku z zobowiązaniami kredytobiorcy z tytułu umowy kredytu, w formie i treści zaakceptowanej uprzednio przez Bank Pekao S.A.;
- c) gwarancja w kwocie 80% kwoty kredytu, obowiązująca do dnia 28 marca 2027 r. udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Funduszu Gwarancji Płynnościowych PLG-FGK;
- d) nieodwołalne pełnomocnictwo do rozporządzania środkami zdeponowanymi na rachunkach bankowych Emitenta prowadzonych przez Bank Pekao S.A. (z wyłączeniem rachunku VAT w rozumieniu art. 62a Prawa Bankowego) i pobierania z nich środków na spłatę kredytu, odsetek, opłat i prowizji przewidzianych umową, wraz z dyspozycją ustanowienia blokady bezwarunkowej na rachunku rezerwy obsługi zadłużenia (DSRA) oraz blokady warunkowej na pozostałych rachunkach bankowych Emitenta prowadzonych przez Bank Pekao S.A., udzielone przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy;
- e) umowa wsparcia finansowego (Commitment Letter) zawarta pomiędzy Emitentem, kredytobiorcą, NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership jako funduszem oraz NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. jako akcjonariuszem, razem jako podmiotami zapewniającymi wsparcie, a kredytodawcą, na mocy której akcjonariusz, fundusz i Emitent zobowiązali się, że do czasu pełnego zaspokojenia wierzytelności kredytodawcy, kwota 20.000.000 EUR, stanowiąca część całkowitej kwoty zaangażowania kapitałowego (Equity Investment), będzie zablokowana w celu zapewnienia Emitentowi środków niezbędnych do spłaty kredytu, w przypadku gdy Emitent nie będzie dysponował wystarczającymi środkami własnymi;
- f) umowa zastawnicza zawarta pomiędzy Emitentem jako zastawcą a Bankiem Pekao S.A. jako zastawnikiem, ustanawiająca zastawy finansowe oraz zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie do maksymalnej kwoty zaspokojenia stanowiącej 150% kwoty kredytu na rachunkach bankowych Emitenta prowadzonych przez Bank Pekao S.A. (z wyłączeniem rachunku VAT w rozumieniu art. 62a Prawa Bankowego);
- g) weksel własny in blanco wystawiony w związku z udzieleniem gwarancji przez Bank Gospodarstwa Krajowego na rzecz Emitenta wraz z deklaracją wekslową, w formie i treści zaakceptowanej uprzednio przez Bank Pekao S.A.;

- h) weksel własny in blanco wystawiony w związku z umową kredytu przez Emitenta na rzecz Banku Pekao S.A. wraz z deklaracją wekslową, w formie i treści zaakceptowanej uprzednio przez Bank Pekao S.A.;
- 6) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może skutkować anulowaniem dostępnej kwoty kredytu, podwyższeniem oprocentowania kredytu, żądaniem wcześniejszej spłaty części lub całości kredytu, możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń, a także wypowiedzeniem umowy.

Na dzień 30 czerwca 2026 r., łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 20.000.000 EUR.

Umowa kredytu inwestycyjnego zawarta pomiędzy 7R Projekt 90 Sp. z o.o., a Erste Group Bank AG

7R Projekt 90 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 4 grudnia 2025 r. umowę kredytu inwestycyjnego z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu. Przedmiotem umowy jest udzielenie 7R Projekt 90 sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu inwestycyjnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 28.000.000 EUR;
- 2) wysokość udzielonego finansowa na Datę Prospektu – 28.000.000 EUR;
- 3) cel kredytu - zapłata prowizji, opłat i innych kosztów należnych od kredytobiorcy na podstawie dokumentów finansowych (w tym opłaty wstępnej); (ii) pełne lub częściowe zasilenie rachunku rezerwy obsługi zadłużenia (DSRA) do poziomu wymaganego określonego w umowie oraz (iii) częściową spłatę istniejącego zadłużenia wewnątrzgrupowego;
- 4) okres kredytowania – do 12.12.2030;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej EURIBOR oraz marży w wysokości 1,98% w skali roku;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 42 mln EUR, ustanowiona na rzecz Erste Group Bank AG przez 7R Projekt 90 sp. z o.o. na nieruchomości, którą stanowi grunt położony w Barniewicach przy ul. Dębowej 60 (80-299 Barniewice), o łącznej powierzchni 94.918 m², obejmujący działkę ewidencyjną nr 1125, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr GD1R/00105129/9 przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz budynek magazynowy klasy A „7R Park Gdańsk IV” posadowiony na ww. gruncie, o łącznej powierzchni brutto najmu wynoszącej ok. 41.895,31 m²;
 - b) hipoteka umowna o drugim pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 4,5 mln EUR ustanowiona na rzecz Erste Group Bank AG przez 7R Projekt 90 sp. z o.o. na nieruchomości, o której mowa w lit. a) powyżej, zabezpieczająca roszczenia kredytodawcy z tytułu umowy hedgingowej;
 - c) zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w 7R Projekt 90 sp. z o.o. przysługujących 7R S.A. z siedzibą w Krakowie oraz 7R International sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ustanowione na rzecz Erste Group Bank AG;
 - d) zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na rachunkach kontrolnych (z wyłączeniem rachunku płatności podzielonej VAT) prowadzonych przez 7R Projekt 90 sp. z o.o. w Banku Millennium S.A., ustanowione na rzecz Erste Group Bank AG;
 - e) pełnomocnictwo udzielone przez 7R Projekt 90 sp. z o.o. na rzecz Erste Group Bank AG do dysponowania środkami na rachunkach kontrolnych (z wyłączeniem rachunku płatności podzielonej VAT) wraz z dyspozycją blokady warunkowej;

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- f) umowa cesji na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych 7R Projekt 90 sp. z o.o. z tytułu umów ubezpieczenia (z wyłączeniem ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej), umów najmu i związanych z nimi zabezpieczeń, umowy zarządzania nieruchomością oraz innych istotnych umów, na rzecz Erste Group Bank AG;
 - g) oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. złożone przez 7R Projekt 90 sp. z o.o., 7R S.A. z siedzibą w Krakowie oraz 7R International sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (w związku z umowami zastawu na udziałach) na rzecz Erste Group Bank AG;
 - h) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy 7R Projekt 90 sp. z o.o. (kredytobiorca), 7R S.A. (wierzyciel podporządkowany) a Erste Group Bank AG, na mocy której roszczenia 7R S.A. z tytułu pożyczki wewnątrzgrupowej udzielonej 7R Projekt 90 sp. z o.o. zostały podporządkowane roszczeniom Erste Group Bank AG.
- 7) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może podwyższeniem oprocentowania kredytu, żądaniem wcześniejszej spłaty części lub całości kredytu lub możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 27.860.000 EUR

Umowa kredytu inwestycyjnego pomiędzy 7R Projekt 71 sp. z o.o., a Bank Millennium S.A.

7R Projekt 71 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 24 września 2025 r. umowę kredytu inwestycyjnego z Bank Millennium S.A. Umowa została zmieniona aneksem zawartym dnia 17 marca 2026 r. Przedmiotem umowy jest udzielenie 7R Projekt 71 sp. z o.o. (kredytobiorca) kredytu inwestycyjnego na następujących warunkach:

- 1) kwota kredytu – 9.450.000 EUR;
- 2) wysokość udzielonego finansowania na Datę Prospektu – 9.450.000 EUR;
- 3) cel kredytu - środki z kredytu przeznaczone są kolejno na: (i) spłatę istniejących pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez podmioty z Grupy wraz z odsetkami; (ii) zapłatę prowizji przygotowawczej; (iii) zapłatę prowizji i opłat związanych z dokumentami hedgingowymi należnych po dacie wykorzystania kredytu; (iv) ustanowienie rachunku rezerwy obsługi długu; oraz (v) częściową spłatę pożyczek udzielonych kredytobiorcy przez podporządkowanego wierzyciela tj. m.in. przez współnika kredytobiorcy oraz każdy podmiot (inny niż kredytodawca), który jest wierzycielem kredytobiorcy z tytułu udzielenia kredytobiorcy dowolnego finansowania;
- 4) okres kredytowania – do 30 września 2028 r.;
- 5) oprocentowanie – zmienne będące sumą stawki referencyjnej EURIBOR oraz marży w wysokości 2,10% w skali roku;
- 6) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:
 - a) hipoteka umowna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowiona przez kredytobiorcę na nieruchomości gruntowej położonej w Czechowicach-Dziedzicach, gmina Czechowice-Dziedzice, powiat bielski, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 44.067m², którą stanowią: (i) działka gruntu o numerze ewidencyjnym nr 2044/18, obręb 0001, Czechowice, o powierzchni 9.594 m², dla której Sąd Rejonowy w Pszczynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr KA1P/00082036/6, oraz (ii) działki gruntu o numerach ewidencyjnych nr: 2044/24, 2044/5, 2044/21, 2044/27, 2007/8, 2007/12 oraz 2009/2, obręb 0001, Czechowice, o powierzchni 34.473 m², dla której Sąd Rejonowy w Pszczynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr KA1P/00090955/3 wraz z budynkiem hali magazynowej o nazwie „7R Park Czechowice South IV”, na rzecz kredytodawcy, na zabezpieczenie spłaty kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów związanych z kredytem, do sumy 16.065.000 EUR

- b) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. złożone przez 7R Projekt 71 sp. z o.o. na rzecz kredytodawcy z tytułu kredytu, w formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy,
 - c) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. złożone przez Emitenta na rzecz kredytodawcy z tytułu umowy zastawów na udziałach, w formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - d) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku VAT) udzielone przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy wraz z dyspozycją blokady tych rachunków bankowych, w formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - e) umowa cesji zawarta pomiędzy kredytobiorcą (jako cedentem), a kredytodawcą (jako cesjonariuszem) na zabezpieczenie dotycząca wierzytelności pieniężnych (obecnych i przyszłych) kredytobiorcy (z wyjątkiem prawa wobec kredytodawcy) z tytułu: (i) każdej z umów najmu wraz z ich zabezpieczeniami, w tym gwarancjami, ale z wyłączeniem depozytów gotówkowych, (ii) każdej z polis ubezpieczeniowych (z wyjątkiem polis ubezpieczeniowych dotyczących odpowiedzialności cywilnej kredytobiorcy), (iii) umowy o roboty budowlane wraz z jej zabezpieczeniami, w tym gwarancjami, ale z wyłączeniem depozytów gotówkowych, (iv) każdej umowy o zarządzanie, w formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - f) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy kredytobiorcą, każdym wierzycielem podporządkowanym a Bank Millennium S.A., na mocy której m.in. wszelkie wierzytelności pieniężne podporządkowanych wierzycieli (tj. m.in. wspólnika kredytobiorcy oraz każdego wierzyciela kredytobiorcy z tytułu udzielenia kredytobiorcy dowolnego finansowania) wobec kredytobiorcy zostaną podporządkowane wierzytelnościom kredytodawcy z tytułu dokumentów finansowych oraz przelane na rzecz kredytodawcy na zabezpieczenie jego wierzytelności z tytułu dokumentów finansowych, w formie i o treści satysfakcjonującej dla kredytodawcy;
 - g) zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku VAT) ustanowiony na rzecz kredytodawcy przez kredytobiorcę, w formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - h) zastaw rejestrowy i finansowy na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy ustanowiony przez wspólnika kredytobiorcy) na rzecz kredytodawcy formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - i) ustanowienie rachunku rezerwy obsługi długu;
- 7) Umowa przewiduje postanowienia, których naruszenie może prowadzić do podwyższeniem oprocentowania kredytu, żądaniem wcześniejszej spłaty części lub całości kredytu lub możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 9.331.877 EUR.

Umowa o kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny i kredyt VAT zawarta pomiędzy 7R Projekt 99 Sp. z o.o., a Erste Bank Polska S.A.

7R Projekt 99 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (spółka zależna Emitenta) zawarła w dniu 30 kwietnia 2026 r. umowę o kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny i kredyt VAT z Erste Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest udzielenie kredytobiorcom kredytu w formie kredytu budowlanego, kredytu VAT i kredytu inwestycyjnego, na następujących warunkach:

- 1) maksymalna kwota kredytu:
 - kredyt budowlany (w EUR) - do kwoty najniższej z następujących: (i) 12.034.957,98 EUR, (ii) 70% całkowitych kosztów projektu, albo (iii) 65% wartości rynkowej nieruchomości;

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- kredyt inwestycyjny (w EUR) do kwoty najniższej z następujących: (i) 12.034.957,98 EUR, albo (ii) 65% wartości rynkowej nieruchomości, albo (iii) łączną kwotę wykorzystań z tytułu kredytu budowlanego;
- kredyt VAT (w PLN) - do kwoty najniższej z następujących: (i) 15.000.000 PLN, (ii) 100% niezbędnej na pokrycie kwoty VAT płatnej przez kredytobiorcę w odniesieniu do kosztów projektu, albo (iii) 100% kwoty należnej kredytobiorcy od właściwego organu podatkowego tytułem zwrotu VAT w związku z realizacją projektu;

2) okres kredytowania:

- kredyt budowlany: do daty ostatecznej spłaty kredytu budowlanego, przypadającej co do zasady po upływie 18 miesięcy od daty pierwszego wykorzystania lub po upływie 12 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie; kredyt budowlany spłacany jest jednorazowo z wpływów z kredytu inwestycyjnego w dacie konwersji;
- kredyt VAT: do daty ostatecznej spłaty kredytu VAT, przypadającej co do zasady po upływie 24 miesięcy od daty pierwszego wykorzystania kredytu budowlanego lub po upływie 12 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie; kredyt VAT spłacany jest na bieżąco ze środków wpływających na rachunek zwrotów VAT;
- kredyt inwestycyjny: do daty ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego, przypadającej co do zasady po upływie 60 miesięcy od daty konwersji (tj. daty spłaty kredytu budowlanego); kredyt inwestycyjny spłacany jest w kwartalnych ratach kapitałowych w wysokości 0,75% pierwotnej kwoty zaangażowania, z ratą balonową płatną w dacie ostatecznej spłaty;

3) cel kredytu:

- kredyt budowlany - częściowe sfinansowanie lub refinansowanie do 70% całkowitych kosztów projektu na podstawie akceptowalnych faktur, zapłata odsetek, a także na zapłatę prowizji przygotowawczej oraz prowizji od zaangażowania;
- kredyt VAT - sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT należnego w związku z realizacją projektu, który nie został jeszcze odzyskany przez kredytobiorcę jako zwrot VAT;
- kredyt inwestycyjny - spłata wykorzystań w ramach kredytu budowlanego wraz z narosłymi odsetkami pozostałymi do spłaty oraz opłatami, kosztami i wydatkami pozostałymi wówczas do uregulowania;

4) oprocentowanie- zmienne, będące sumą stawki referencyjnej oraz marży; w przypadku, gdy stopa bazowa jest ujemna, przyjmuje się stopę bazową równą zero :

- kredyt budowlany - EURIBOR 1M + 2,24% w skali roku;
- kredyt inwestycyjny - EURIBOR 3M + 1,99% w skali roku;
- kredyt VAT - WIBOR 1M + 2,20% w skali roku;

5) najważniejsze zabezpieczenia kredytu:

hipoteka umowna łączna pierwszego rzędu do kwoty stanowiącej 170% zaangażowania z tytułu kredytu inwestycyjnego (tj. do kwoty 20.459.428,57 EUR) oraz hipoteka umowna na zabezpieczenie kredytu VAT, ustanowione na rzecz Erste Bank Polska S.A. przez 7R Projekt 99 sp. z o.o. na nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerze 112/6 oraz 112/7, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1G/00073383/5, działki gruntu o numerze 112/9, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1G/00073384/2, działki gruntu o numerze nr 112/10, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr PO1G/00085394/2 oraz - budynek magazynowy klasy A „7R Park Poznań East (Pobiedziska)”.

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- a) zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w 7R Projekt 99 sp. z o.o. przysługujących wspólnikowi, ustanowione na rzecz Erste Bank Polska S.A., wraz z oświadczeniem wspólnika o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.;
 - b) zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich rachunkach bankowych kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunku VAT);
 - c) zastaw rejestrowy i finansowy na zbiorze rzeczy i praw majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa kredytobiorcy stanowiących organizacyjną całość chociażby jego skład był zmienny;
 - d) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków kredytobiorcy (z wyłączeniem rachunków VAT) udzielone przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy wraz z dyspozycją blokady tych rachunków bankowych, w formie i o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - e) cesja na zabezpieczenie dotycząca praw (obecnych i przyszłych) kredytobiorcy z tytułu odpowiednich dokumentów projektu, w tym y z tytułu umów najmu,), polis ubezpieczeniowych, umów z architektami zawartych w związku z projektem, umów z generalnym realizatorem inwestycji, każdej umowy o zarządzanie, każdej umowy o roboty budowlane, na rzecz Erste Bank Polska S.A.;
 - f) gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji wystawiona przez Emitenta do kwoty nie wyższej niż 1.203.500 EUR;
 - g) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. złożone przez 7R Projekt 99 sp. z o.o. na rzecz Erste Bank Polska S.A. z tytułu każdego z ww. Kredytu oraz wierzytelności kredytodawcy wobec kredytobiorcy wynikających z dokumentów hedgingowych, w formie o treści zadowalającej dla kredytodawcy;
 - h) umowa podporządkowania zawarta pomiędzy kredytobiorcą, każdym podporządkowanym wierzycielem oraz kredytodawcą, na mocy, której, między innymi wszelkie wierzytelności podporządkowanych wierzycieli wobec kredytobiorcy zostaną podporządkowane wierzytelnościom kredytodawcy z tytułu dokumentów finansowych oraz przelane na rzecz kredytodawcy na zabezpieczenie jego wierzytelności z tytułu dokumentów finansowych, w formie i o treści satysfakcjonującej dla kredytodawcy;
 - i) rachunek rezerwy obsługi zadłużenia (DSRA) oraz rachunek zwrotów VAT;
- 6) Umowa przewiduje postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie jej postanowień może skutkować wstrzymaniem kolejnych wypłat kredytu, podwyższeniem oprocentowania kredytu, żądaniem wcześniejszej spłaty części lub całości kredytu lub możliwością żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Na Datę Prospektu łączne zadłużenie bez odsetek i opłat dodatkowych Emitenta z tytułu umowy wynosi 0 EUR.

Umowa Akcjonariuszy zawarta w dniu 21 czerwca 2023 r.

W dniu 21 czerwca 2023 r. 7R Holdings Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr), Tomasz Lubowiecki, Ryszard Gretkowski, Christopher Zeuner, NREP NSF V Holding 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu (która następnie przełała prawa i obowiązki z umowy na NREP NSF V Lux 2 S.à r.l., „Inwestor”/„NREP”) oraz Emitent zawarli umowę akcjonariuszy („Umowa Akcjonariuszy”) w związku z objęciem przez Inwestora akcji Emitenta. Umowa Akcjonariuszy pozostaje w mocy na Datę Prospektu i wiąże wszystkich obecnych akcjonariuszy Emitenta oraz Emitenta jako jej stronę.

Przedmiotem Umowy Akcjonariuszy jest uregulowanie wzajemnych praw i obowiązków jej stron jako akcjonariuszy Emitenta, w tym w szczególności: zasad ładu korporacyjnego i sposobu podejmowania decyzji o szczególnym znaczeniu dla Emitenta i Grupy, zasad powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej, zasad finansowania Spółki, ograniczeń w rozporządzaniu akcjami Emitenta, zasad wyjścia inwestycyjnego oraz konsekwencji naruszenia postanowień umowy przez jej strony. Jednym z istotnych elementów Umowy Akcjonariuszy jest ustanowienie Steering and Investment Committee („SIC”/„Komitet”) - ciała złożonego z przedstawicieli akcjonariuszy.

Charakter prawny Komitetu, jego skład, zasady głosowania oraz jego kompetencje zostały opisane w Części III Prospektu w pkt 8.3 oraz 10.1.1.

10.4.2. Emisje obligacji

Poniżej został przedstawiony krótki opis tych serii obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które na Datę Prospektu nie zostały w całości wykupione. Na Datę Prospektu łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji przez Emitenta wynosi 285.900.000 PLN dla obligacji wyemitowanych w PLN oraz 25.381.300 EUR dla obligacji wyemitowanych w EUR.

Emisja obligacji serii A

- decyzja o emisji obligacji serii A została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 10 stycznia 2025 r.;
- obligacje serii A zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii A zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a i b Rozporządzenia Prospektowego nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego;
- obligacje serii A zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone; wyemitowane przez Emitenta obligacje serii A są zabezpieczone wekslem *in blanco* wystawionym przez Emitenta;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 150.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 150.000.000 PLN;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł; – dzień wykupu obligacji nastąpi 4 lutego 2028 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 4,80 %; – wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii A został dokonany w dniu 4 lutego 2025 r. Warunki emisji obligacji serii A zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii A może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza;
- obligacje serii A notowane są na rynku Catalyst GPW.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii A wynosi 150.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 150.000.000 PLN.

Emisja obligacji serii B

- decyzja o emisji obligacji serii B została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 3 z dnia 12 maja 2025 r.;
- obligacje serii B zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii B zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie; Emitent przekazał do Komisji Nadzoru Finansowego przedmiotowe memorandum w dniu 13 maja 2025 r.;
- obligacje serii B zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone, przy czym zgodnie z warunkami emisji serii B w przypadku nastąpienia połączenia Emitenta z 7R International B.V., Emitent wystawi weksel własny *in blanco*; połączenie Emitenta z 7R International B.V. miało miejsce w dniu 15 grudnia 2025 r.; na Datę Prospektu obligacje serii B są obligacjami zabezpieczonymi z uwagi na fakt, że na zabezpieczenie emisji obligacji serii B został wystawiony przez Emitenta weksel *in blanco*, a jego wystawienie stanowi podstawę uznania, że obecnie obligacje serii B są obligacjami zabezpieczonymi

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 228.813 obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.881.300 EUR;
- wartość nominalna jednej obligacji – 100 EUR, cena emisyjna jednej obligacji – 100 EUR; – dzień wykupu obligacji nastąpi 3 czerwca 2028 r.;
- wysokość oprocentowania – EURIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 5,50%; – wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii B został dokonany w dniu 3 czerwca 2025 r. Warunki emisji obligacji serii B zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii B może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza;
- obligacje serii B notowane są na rynku Catalyst GPW.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii B wynosi 228.813 obligacji o łącznej wartości nominalnej 22.881.300 EUR.

Emisja obligacji serii C

- decyzja o emisji obligacji serii C została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 21 sierpnia 2025 r.;
- obligacje serii C zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii C zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie; Emitent przekazał do Komisji Nadzoru Finansowego przedmiotowe memorandum w dniu 21 sierpnia 2025 r.;
- obligacje serii C zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone, przy czym zgodnie z warunkami emisji serii C w przypadku nastąpienia połączenia Emitenta z 7R International B.V., Emitent wystawi weksel własny in blanco; połączenie Emitenta z 7R International B.V. miało miejsce w dniu 15 grudnia 2025 r.; na Datę Prospektu obligacje serii C są obligacjami zabezpieczonymi;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 83.900 obligacji o łącznej wartości nominalnej 83.900.000 PLN;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł; – dzień wykupu obligacji nastąpi 15 września 2028 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 4,80%; – wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii C został dokonany w dniu 15 września 2025 r. Warunki emisji obligacji serii C zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii C może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza;
- obligacje serii C notowane są na rynku Catalyst GPW.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii C wynosi 83.900 obligacji o łącznej wartości nominalnej 83.900.000 PLN.

Emisja obligacji serii B1

- decyzja o emisji obligacji serii B1 została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 15 stycznia 2026 r.;
- obligacje serii B1 zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;

PROSPEKT PODSTAWOWY 7R S.A.

- obligacje serii B1 zostały wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty prywatnej do jednego adresata;
- obligacje serii B1 zostały wyemitowane jako obligacje niezabezpieczone, przy czym zgodnie z warunkami emisji obligacji serii B1, Emitent wystawi weksel *in blanco* na zabezpieczenie roszczeń z obligacji serii B1 w terminie 21 dni od dnia emisji obligacji serii B1; na Datę Prospektu obligacje serii B1 są obligacjami zabezpieczonymi z uwagi na fakt, że na zabezpieczenie emisji obligacji serii B1 został wystawiony przez Emitenta weksel *in blanco*, a jego wystawienie stanowi podstawę uznania, że obecnie obligacje serii B1 są obligacjami zabezpieczonymi;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 25.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2.500.000 EUR;
- wartość nominalna jednej obligacji – 100 EUR, cena emisyjna jednej obligacji – 100 EUR; – dzień wykupu obligacji nastąpi 3 czerwca 2028 r.;
- wysokość oprocentowania – EURIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 5,50%; – wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii B1 został dokonany w dniu 20 stycznia 2026 r. Warunki emisji obligacji serii B1 zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii B1 może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza;
- obligacje serii B1 notowane są na rynku Catalyst GPW.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii B1 wynosi 25.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2.500.000 EUR.

Emisja obligacji serii D

- decyzja o emisji obligacji serii D została podjęta na mocy uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 5 marca 2026 r.;
- obligacje serii D zostały wyemitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
- obligacje serii D zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie; Emitent przekazał do Komisji Nadzoru Finansowego przedmiotowe memorandum w dniu 6 marca 2026 r.;
- obligacje serii D zostały wyemitowane jako obligacje zabezpieczone, wyemitowane przez Emitenta obligacje serii D są zabezpieczone wekslem *in blanco* wystawionym przez Emitenta;
- wielkość emisji – na Datę Prospektu zostało przydzielonych 52.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 52.000.000 PLN;
- wartość nominalna jednej obligacji – 1.000 zł, cena emisyjna jednej obligacji – 1.000 zł; – dzień wykupu obligacji nastąpi 31 marca 2029 r.;
- wysokość oprocentowania – WIBOR 6M powiększona o marżę w wysokości 4,25%; – wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana co 6 miesięcy;
- przydział obligacji serii D został dokonany w dniu 31 marca 2026 r. Warunki emisji obligacji serii D zawierają postanowienia, zgodnie z którymi naruszenie postanowień warunków emisji obligacji serii D może skutkować możliwością żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego obligatariusza;
- obligacje serii D notowane są na rynku Catalyst GPW.

Na Datę Prospektu łączna liczba wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii D wynosi 52.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 52.000.000 PLN.

11. DOSTĘPNE DOKUMENTY

11.1. Oświadczenie emitenta

W okresie ważności Prospektu, można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- https://7rsa.pl/wp-content/uploads/2026/06/7RSA_statut_RepA24815_2023_tekst-jednolity.pdf

Powyższy dokument dostępny jest w wersji elektronicznej na stronie internetowej Emitenta: [www.\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.7rsa.pl). Informacje zamieszczone na stronie internetowej Emitenta nie stanowią treści Prospektu, o ile nie zostały włączone do Prospektu poprzez wyraźne odniesienie do nich.

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi, na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta Publiczna Obligacji.

IV. DOKUMENT OFERTOWY

1. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka zostały przedstawione w części II Prospektu.

2. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

2.1. Osoby odpowiedzialne

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w pkt. 2.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

2.2. Oświadczenia osób odpowiedzialnych

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w pkt. 2.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

2.3. Informacje osób trzecich

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w pkt. 2.2 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

2.4. Oświadczenia Emitenta

Oświadczenia Emitenta na potrzeby Prospektu zostały zamieszczone w pkt. 2.3 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

2.5. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w ofertę

2.5.1. Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty, wraz z podaniem listy osób, których to dotyczy, oraz charakteru ich interesów

W ocenie Emitenta, na Datę Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obsługi. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamiar pozyskania środków na dalszy rozwój zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem ofert publicznych Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Doradca Prawny zawarł umowę z Emitentem, na mocy której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

Firma Inwestycyjna oraz Doradca Prawny nie posiadają udziałowych papierów wartościowych Emitenta lub udziałowych papierów wartościowych jednostek zależnych Emitenta. Pomiędzy Firmą Inwestycyjną oraz Doradcą Prawnym a głównymi akcjonariuszami Emitenta nie istnieją żadne dodatkowe umowy lub uzgodnienia.

2.6. DODATKOWE INFORMACJE

2.6.1. Doradcy

Firma Inwestycyjna

Usługi związane z usługami związanymi z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu na rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pańskiej 97, 00-834 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000712428.

Doradca prawny

Usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy kancelaria prawna act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, Polska), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000892054.

2.6.2. Wskazanie innych informacji w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub w przypadku których biegli rewidenci dokonali przeglądu oraz w odniesieniu do których sporządzili oni sprawozdanie

Za wyjątkiem Historycznych Informacji Finansowych, które zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta i w odniesieniu do których w Prospekcie zamieszczono sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania, w Prospekcie nie zostały zamieszczone ani włączone przez odniesienie informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

2.6.3. Ratingi kredytowe, które przyznano papierom wartościowym na wniosek emitenta lub przy przyznawaniu których emitent współpracował

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

2.6.4. W przypadku, gdy podsumowanie częściowo zastąpiono informacjami określonymi w art. 8 ust. 3 lit. c)–i) rozporządzenia (UE) nr 1286/2014, podaje się wszystkie te informacje w zakresie, w jakim nie ujawniono ich już w innym miejscu w dokumencie ofertowym

Dla Obligacji nie jest wymagane przygotowanie dokumentu zawierającego kluczowe informacje na mocy Rozporządzenia (UE) nr 1286/2014. Podsumowania Ostatecznych Warunków Emisji każdej z serii Obligacji emitowanych w ramach I Publicznego Programu Emisji Obligacji będą sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w art. 7 ust. 7 Rozporządzenia Prospektowego i w żadnej części nie zostaną zastąpione informacjami określonymi w art. 8 ust. 3 lit. c)–i) rozporządzenia (UE) nr 1286/2014.

3. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY, SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW ORAZ KOSZTY EMISJI

Po odliczeniu Kosztów emisji oraz łącznej Ceny Emisyjnej opłaconej poprzez potrącenie wierzytelności inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta, wszystkie środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów zgodnie z Green Bond Framework, co stanowi cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

Zgodnie z niezależną opinią zewnętrzną (tzw. Second Party Opinion), wydaną przez firmę ISS-Corporate, obligacje emitowane w ramach Programu spełniają standardy Green Bond Principles (GBP), uchwalone przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynku Kapitałowego (International Capital Market Association's, ICMA).

Opinia dotyczy dokumentu Green Finance Framework (GFF), przygotowanego przez Emitenta i określającego m.in. przeznaczenie środków planowanych do pozyskania z emisji obligacji. GFF opisuje kryteria selekcji projektów wybranych do finansowania z środków z emisji, kontroli procesu wydatkowania środków oraz sporządzania raportów z dokonanych wydatków. GFF stanowi zewnętrzny system klasyfikacji i nie jest to unijna systematyka zrównoważonego rozwoju.

Realizacja projektów spełniających kryteria określone w Green Finance Framework jest jednym z elementów przyjętej przez Emitenta polityki zrównoważonego rozwoju.

Zielone Projekty oznaczają projekty, w tym nabycie gruntów, na których finansowanie lub refinansowanie podmiot z Grupy Emitenta wskazany w Green Bond Framework jako upoważniony do wydatkowania środków pozyskanych z emisji zielonych obligacji, przeznaczy środki pozyskane z emisji zgodnie z zasadami opisanymi w Green Bond Framework.

W celu zapewnienia przejrzystości i spełnienia wymogów informacyjnych, Emitent wskazuje, iż zgodnie z kryteriami kwalifikowalności zawartymi w wyżej wymienionym dokumencie, środki z emisji zostaną przeznaczone wyłącznie na obiekty z kategorii Zielonych Budynków (Green Buildings), które spełniają następujące, rygorystyczne kryteria środowiskowe:

- Uzyskanie (lub pozostawianie w procesie uzyskiwania) certyfikatu środowiskowego BREEAM na poziomie minimum Excellent (lub wyższym);
- Ograniczenie zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (PED – na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej) o co najmniej 10% w stosunku do lokalnych wymogów dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB);
- Dla budynków o powierzchni po ukończeniu większej niż 5 000 m² – przeprowadzenie testów szczelności powietrznej i integralności termicznej (wraz z ujawnieniem inwestorom i klientom ewentualnych odstępstw od założeń projektowych);
- Dla budynków o powierzchni po ukończeniu większej niż 5 000 m² – obliczenie potencjału tworzenia efektu cieplarnianego (GWP) w pełnym cyklu życia budynku dla każdego jego etapu oraz udostępnianie i ujawnianie tych wyników inwestorom oraz klientom na żądanie.

Prawidłowość powyższych kryteriów oraz ich zgodność z rynkowymi standardami Green Bond Principles (GBP) została zweryfikowana przez niezależną agencję ratingową ISS-Corporate, która wydała dla Emitenta opinię typu Second Party Opinion.

Dokumenty Green Finance Framework i Second Party Opinion zostały opublikowane na Stronie Internetowej Emitenta w języku angielskim:

https://www.7rsa.pl/wp-content/uploads/7R_250530_GFF.pdf

<https://www.7rsa.pl/wp-content/uploads/7R-20250709-SPO-1.pdf>

Standardy Green Bond Principles (GBP), uchwalone przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynku Kapitałowego (International Capital Market Association's, ICMA) zostały opisane na stronie ICMA: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

Informacje zamieszczone na wyżej wymienionych stronach internetowych nie stanowią części Prospektu.

Emitent przewiduje, że w przypadku wybranych serii Obligacji, ich Cena Emisyjna może zostać opłacona w całości lub w części w drodze potrącenia wzajemnych wierzytelności inwestora wyemitowanych wcześniej przez Emitenta instrumentów dłużnych z wierzytelnością Emitenta o zapłatę Ceny Emisyjnej.

Emitent jednoznacznie wskazuje, że w przypadku takiego bezgotówkowego rozliczenia emisji, wartość potrąconych wierzytelności jest traktowana jako wpływ z emisji przeznaczone na refinansowanie Zielonych Projektów. W takiej sytuacji Emitent uznaje, że wolumen środków odpowiadający kwocie potrącenia pozostaje zaalokowany w portfelu Zielonych Projektów Emitenta (i jest to zgodne z Green Finance Framework), które były dotychczas finansowane z instrumentów dłużnych podlegających

potrąceniu (rolowaniu). Mechanizm ten zapewnia ciągłość finansowania projektów Grupy bez konieczności fizycznego transferu środków pieniężnych, zachowując pełną zgodność z zasadami zarządzania wpływami.

Emitent będzie udostępniać poprzez publikację na Stronie Internetowej sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji danej serii oraz sprawozdanie wpływu na zasadach opisanych w Green Bond Framework. Pierwsze sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji oraz sprawozdanie wpływu zostaną opublikowane w ciągu 12 miesięcy od Dnia Emisji Obligacji danej serii, a następnie aktualizowane co roku aż do pełnej alokacji wpływów netto z emisji Obligacji danej serii na Zielone Projekty. Sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji danej serii powinno zawierać co najmniej: (i) opis portfela Zielonych Projektów, zawierający m.in. następujące informacje: (A) listę finansowanych lub refinansowanych Zielonych Projektów, (B) rozmieszczenie geograficzne Zielonych Projektów (zlokalizowanych w Polsce), (C) udział w jakim Zielone Projekty są finansowane lub refinansowane środkami pozyskanymi z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących Zielone Projekty; (ii) całkowitą kwotę wyemitowanych i pozostających do spłaty zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty; (iii) saldo środków pozyskanych z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty, które nie zostały jeszcze spożytkowane na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów (w tym zainwestowanych w środki pieniężne, ich ekwiwalenty lub inne krótkoterminowe i płynne instrumenty). Sprawozdanie wpływu zostanie sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w dokumencie Zharmonizowane Zasady Raportowania Wpływu (ang. Harmonized Framework for Impact Reporting) opublikowanym przez ICMA. Informacje o istotnych zdarzeniach, takich jak zmiana Green Bond Framework lub zmiana listy finansowanych lub refinansowanych z wpływów netto z Obligacji Zielonych Projektów, zostaną udostępnione przez Emitenta poprzez publikację na Stronie Internetowej zgodnie z zasadami określonymi w Green Bond Framework.

Emitent będzie udostępniał sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji na zasadach opisanych w Green Bond Framework a jego publikacja będzie na stronie:

<https://www.7rsa.pl/relacje-inwestorskie/#raporty-biezace>

Informacje zamieszczone na wyżej wymienionej stronie internetowej nie stanowi części Prospektu.

Środki z emisji Obligacji nie zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczek ani innego rodzaju finansowania osobom fizycznym lub podmiotom spoza Grupy Kapitałowej Emitenta.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji wyemituje Obligacje do maksymalnej kwoty 350 000 000 zł, i że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą 10 000 000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 340 000 000 zł.

4. WARUNKI (INFORMACJE) DOTYCZĄCE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

4.1. Opis rodzaju i klasy papierów wartościowych

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 350 000 000 złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Liczba Obligacji będących przedmiotem danej emisji, waluta emisji Obligacji danej serii, wartość nominalna jednej Obligacji danej serii oraz Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostaną każdorazowo wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami i komunikatami

aktualizującymi do Prospektu stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji danej Serii stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu.

Na podstawie Prospektu, w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie do obrotu w ASO GPW Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 350 000 000 złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z Uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji. Obligacje nie będą uprzywilejowane. Zbywalność Obligacji nie będzie ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa).

Przenoszenie praw z Obligacji: (i) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW, (ii) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

Na Datę Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii będzie zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji.

4.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzono papiery wartościowe

Obligacje emitowane są w oparciu o Ustawę o Obligacjach oraz Ustawę o Ofercie.

4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela, oraz czy mają one formę dokumentu, czy też są zdematerializowane

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela oraz będą zdematerializowane, tj. nie będą miały formy dokumentu.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, takie Obligacje zostaną uprzednio zarejestrowane w prowadzonej przez Agenta Emisji Ewidencji.

Informacja o trybie rejestracji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii Obligacji.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje, będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa. W przypadku Obligacji emitowanych z udziałem Agenta Emisji, Agent Emisji będzie podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Ewidencji.

4.4. Waluta emisji papierów wartościowych

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Zarząd uchwały o emisji Obligacji danej serii.

4.5. Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału emitenta w przypadku niewypłacalności, w tym również – w stosownych

przypadkach – informacje na temat stopnia podporządkowania papierów wartościowych i potencjalnego wpływu na inwestycję w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji na mocy dyrektywy 2014/59/UE

Obligacje nie będą uprzywilejowane. Obligacje stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

4.6. Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw

Informacje ogólne

Prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy związane z Obligacjami zostaną określone w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w (I) PLN – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN albo (i) w EUR – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim Dniu Roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Prawo do Wykupu Obligacji

Dzień Wykupu

Dzień Wykupu danej serii Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wcześniejszy wykup

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu), w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wskażą krótszy

okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

Wartość i sposób wykupu

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza aktualnej wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Emitent może zaoferować posiadaczom Obligacji wyemitowanych w ramach I Publicznego Programu Emisji Obligacji objęcie obligacji nowej emisji w ramach rolowania posiadanych Obligacji. Ewentualna oferta objęcia obligacji nowych emisji skierowana do posiadaczy podlegających wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach I Publicznego Programu Emisji Obligacji każdorazowo przeprowadzana będzie w formie oferty publicznej. W takim przypadku obligatariusz po zapoznaniu się z warunkami nowoofertowanych obligacji będzie mógł podjąć decyzję o przyjęciu oferty objęcia nowych obligacji. Jeśli obligatariusz złoży deklarację objęcia Obligacji oferowanych w ramach rolowania, należność z tytułu Wykupu Obligacji podlegających rolowaniu stanowić będzie opłacenie zapisu na nowo oferowane obligacje. Szczegółowe warunki oferty objęcia Obligacji, kierowanej do posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach I Programu Emisji Obligacji przekazane zostaną do publicznej wiadomości w odpowiednim dokumencie, w terminie umożliwiającym inwestorom podjęcie decyzji.

Świadczenia z tytułu odsetek

Obligatariusz, oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji, uprawniony będzie do otrzymania Odsetek.

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowił ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu, za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w Dniu Emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji

zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii.

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

4.7. Nominalna stopa procentowa

Obligacje są oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji danej serii może być stałe albo zmienne. Sposób oprocentowania Obligacji danej serii zostanie określone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

Informacje o sposobie i stawce oprocentowania Obligacji (w przypadku Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym – o Stopie Bazowej i wysokości lub sposobie ustalenia wysokości Marży), o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

Opr – Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 15.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji

N – Należność Główna

LD – rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu)

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza lub centa, przy czym 5/10 i większe części grosza lub centa będą zaokrąglone w górę.

4.8. Termin zapadalności

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Główniej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią należną w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Natychmiastowy Wykup przewidziany w Ustawie o Obligacjach

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11, 12 i 16 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 12.5 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz będzie mógł żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu, Emitent zobowiązany będzie wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji.

W przypadku, gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 12.12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji (Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez

Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11, 12 i 16 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, na następujących zasadach:

- a) Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
- b) Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Roboczy, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- c) wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;
- d) wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie, zgodnie z Regulacjami KDPW, możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt a) powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy, zgodnie z Regulacjami KDPW, dzień;
- e) z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Realizacja prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11, 13 i 16 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Obligatoryjny, częściowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji postanowić o obowiązkowym, częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (obowiązkowa amortyzacja).

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić taki wcześniejszy częściowy wykup w Dniach Płatności Odsetek i w wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Obligatoryjny, częściowy wcześniejszy wykup nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z regulacjami KDPW, na zasadach określonych w pkt. 11, 14 i 16 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

4.9. Wskazanie poziomu rentowności

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

W_n – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegają również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – wartość obligacji

C_1, C_2, C_n – wielkość strumieni odsetkowych

W_w – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

4.10. Sposób reprezentacji posiadaczy obligacji wraz ze wskazaniem organizacji reprezentującej inwestorów oraz przepisów dotyczących reprezentacji. wskazanie strony internetowej, na której ogół zainteresowanych osób może uzyskać bezpłatny dostęp do umów dotyczących tych form reprezentacji

Bank – Reprezentant

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

Zgromadzenie obligatariuszy

Emitent zdecydował o ustanowieniu Zgromadzenia Obligatariuszy dla Obligacji wszystkich serii emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji.

Obligatariusze będą mogli uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach, chyba że Ostateczne Warunki Emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji będą zawierać odmienne postanowienia.

Poniżej przedstawiono kluczowe zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania uchwał, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent: (1) w przypadkach określonych w Podstawowych Warunkach Emisji, (2) na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, (3) z własnej inicjatywy.

Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy należy złożyć Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem. Jeżeli w terminie 14 dni od złożenia żądania Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, sąd rejestrowy może upoważnić Obligatariuszy, występujących z tym żądaniem, do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej Emitenta co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Ogłoszenie powinno wskazywać co najmniej datę, godzinę, miejsce i porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectwa depozytowego oraz sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu.

Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta, w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego rynek regulowany, jeśli Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w Podstawowych Warunkach Emisji. Jeśli Ostateczne Warunki Emisji nie będą stanowiły inaczej, udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Uprawnieni do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy są Obligatariusze, pod warunkiem złożenia u Emitenta świadectwa depozytowego na 7 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nieodebrania świadectwa przed jego zakończeniem. Listę uprawnionych Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligatariusze mogą przeglądać listę oraz żądać przekazania odpisu tej listy, a także dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad.

Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, z ograniczeniami podmiotowymi wynikającymi z art. 57 Ustawy o Obligacjach. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta, wyznaczony przez niego przedstawiciel, albo Obligatariusz wyznaczony przez sąd rejestrowy. Spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy wybiera się przewodniczącego do prowadzenia obrad. Przewodniczący sporządza i podpisuje listę obecności uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy, która pozostaje do wglądu podczas trwania obrad. Na wniosek Obligatariuszy, lista może zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków. Zgromadzenie Obligatariuszy może również podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli całość skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji jest na nim reprezentowana, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego jego odbycia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Za zgodą wszystkich obecnych Obligatariuszy, Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami, których łączna długość nie może przekroczyć 30 dni.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy mogą dotyczyć w szczególności: (1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (3) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, (4) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy („Postanowienia Kwalifikowane”). Uchwały w sprawie zmiany Postanowień Kwalifikowanych zapadają większością 3/4 głosów, a uchwały te po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym lub do alternatywnego systemu obrotu oraz uchwały w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji – jednogłośnie. Pozostałe uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, o ile Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji nie przewidują surowszych warunków.

Zmiana Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent poprzez publikację oświadczenia na stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół, który Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.

Na warunkach określonych w art. 70 – 71 Ustawy o Obligacjach, Obligatariuszom przysługuje prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, która rażąco narusza interesy Obligatariuszy lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały sprzecznej z ustawą.

4.11. Uchwały, zezwolenia i zgody, na których podstawie papiery wartościowe zostaną wyemitowane

Podstawę prawną Programu Emisji Obligacji stanowi Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji, która stanowi załącznik nr 2 do Prospektu.

4.12. Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w IV kwartale 2026 r.

4.13. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Ostatecznych Obligacjach Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia

wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

Z uwagi na obowiązek stosowania środków ograniczających wprowadzony w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/328 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz w drodze rozporządzenia Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 765/2006 dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, począwszy od dnia 13 kwietnia 2022 r. zakazane jest zbywanie przez Spółkę Obligacji:

- jakimkolwiek obywatelom rosyjskim lub osobom fizycznym zamieszkałym w Rosji, lub jakimkolwiek osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą w Rosji, oraz
- jakimkolwiek obywatelom białoruskim lub osobom fizycznym zamieszkałym na Białorusi, lub dowolnym osobom prawnym, podmiotom lub organom z siedzibą na Białorusi.

Ograniczeń tych nie stosuje się do obywateli państwa członkowskiego i osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

4.14. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Z tego powodu potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

4.15. Tożsamość i dane kontaktowe oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. l) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

5. SZCZEGÓŁY OFERTY

5.1. Szczegóły oferty publicznej papierów wartościowych (statystyki dotyczące oferty, przewidywany harmonogram i działania wymagane do skorzystania z oferty)

5.1.1. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,
- wartość nominalna,
- Cenę Emisyjną i sposoby jej uiszczenia,
- waluta emisji Obligacji,
- łączna wartość nominalna Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji,
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału,
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w Prospekcie wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Dodatkowo Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji przekaze również powód zorganizowania oferty danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 maja 2026 roku w sprawie I Programu Emisji Obligacji oraz uchwał emisyjnych dla poszczególnej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie

internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do zwiększenia, określonej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, liczby obligacji będących przedmiotem danej emisji, informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii zostanie złożona do Komisji oraz udostępniona do publicznej wiadomości w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje oceny odpowiedności i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem, że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości

w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób

określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Emitent może również, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, podjąć decyzję o rezygnacji z przeprowadzenia kolejnych Ofert Obligacji w ramach Programu przed upływem 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu. W takim przypadku Prospekt zachowa ważność zgodnie z właściwymi przepisami prawa, jednak nie będzie wykorzystywany przez Emitenta do przeprowadzania kolejnych Ofert Obligacji w ramach Programu. Informacja o podjęciu takiej decyzji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu, a inwestorom będą przysługiwały 3 dni robocze na uchylenie się od skutków zapisów na obligacje danej serii.

Opis procedury składania zapisów

Oferata kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferata obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiornicze w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorniczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi, chyba że dla danej emisji Obligacji przewidziany będzie Rejestr Sponsora Emisji.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli umowy z poszczególnymi członkami konsorcjum dystrybucyjnego nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum

dystrybucyjnego lub banków spółdzielczych, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działającego przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w Punktach Obsługi Klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www[.]7rsa[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementach. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia liczby Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji („Uprawnienie do Zwiększenia”).

W przypadku zastrzeżenia w Uprawnienia do Zwiększenia, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Uprawnieniu do Zwiększenia. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Uprawnienia do Zwiększenia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Zasadniczo Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, z zastrzeżeniem Uprawnienia do Zwiększenia, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów albo
- zasadą kolejności zapisów.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Inwestorzy Instytucjonalni mogą wskazać w formularzach zapisu jaką maksymalną część całościowej kwoty przydziału Obligacji danej serii stanowić może ich zapis (obligacje przydzielane na ich rzecz).

Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligacja i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

5.1.5. Sposób i terminy opłacenie papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską, zgodnie z poniższym:

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do rachunku papierów wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem, którego zapis jest składany. Wpłat można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii ... 7r S.A.”. Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego oraz Zarządzającego PPW lub podmiot prowadzący ich Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo w przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Dnia Emisji) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczają je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej

serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo

- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku, Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW. Odmowa wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi w takim wypadku rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji rejestracja tych Obligacji następować będzie z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Jeżeli Zarząd GPW odmówi wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem.

5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.7rsa.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

5.2. Plan dystrybucji i przydziału

5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym. Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać inwestorów bądź rodzaj inwestorów, którym oferowane będą Obligacje danej serii.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Obligacje nie są oferowane na rzecz:

- którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni oraz Zarządzający PPW zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment / free of payment).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Catalyst nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

5.3. Cena

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej, wyższą od wartości nominalnej, niższą od wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii Obligacji, zależną od daty złożenia zapisu na Obligacje.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

5.4. Plasowanie i gwarantowanie

5.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub oferującemu, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.7rsa.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.4.2. Nazwa i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy.

Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

5.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”. Wskazanie istotnych cech umów wraz z ustalonym limitem gwarancji. w sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 350 mln złotych lub równowartość tej kwoty wyrażoną w euro, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 10 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływ pieniężny netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

5.4.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji. Emitent przewiduje jednak możliwość zawarcia umów o gwarancję emisji w odniesieniu do poszczególnych emisji Obligacji. W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy o gwarancję emisji Obligacji danej serii, informacje o: (i) podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji, (ii) dacie zawarcia takiej umowy oraz (iii) jej istotnych warunkach, w szczególności rodzaju udzielanej gwarancji, ustalonym limicie gwarancji oraz kwocie prowizji gwaranta z tytułu udzielanej gwarancji, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

6.1. Całkowita liczba papierów wartościowych dopuszczanych do obrotu

W ramach Programu Emisji Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 350 000 000 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro w trybie oferty publicznej.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia. Realizacja przez Emitenta

przedmiotowego uprawnienia następować będzie w drodze udostępnienia informacji o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.7rsa.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)). Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

6.2. Wskazanie rynku regulowanego lub innego rynku państwa trzeciego, rynku rozwoju MŚP lub wielostronnej platformy obrotu, gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu i dla których opublikowano prospekt

W przypadku rejestracji Obligacji danej serii za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie tych Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW, a następnie o wyznaczenie pierwszego dnia notowań Obligacji danej serii w ASO GPW.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja w KDPW Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW.

Zwraca się uwagę inwestorom, iż ASO GPW nie jest rynkiem regulowanym lub innym rynkiem równoważnym w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na ASO GPW, rozpocznie się: (i) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od daty przydziału tych Obligacji, a (ii) w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego – w ciągu 14 dni od Dnia Emisji tych Obligacji.

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w ASO GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Zarząd Emitenta wskazuje, że Emitent nie będzie ubiegał się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

6.3. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a tym samym Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w Dniu Emisji tych Obligacji.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, Emitent przewiduje, że Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

6.4. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy.

Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

6.5. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju MŚP lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu

Na Datę Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu wyłącznie na ASO GPW:

- obligacje serii A (nazwa skrócona: SIR0228, ISIN PLO273400021), wartość emisji: 150.000.000 PLN, data wykupu: 4 lutego 2028 r.
- obligacje serii B (nazwa skrócona: SIR0628, ISIN PL7RSA000019), wartość emisji: 22.881.300 EUR, data wykupu: 3 czerwca 2028 r.
- obligacje serii C (nazwa skrócona: SIR0928, ISIN PL7RSA000027), wartość emisji: 83.900.000 PLN, data wykupu: 15 września 2028 r.
- obligacje serii B1 (nazwa skrócona: SI50628, ISIN PLO273400039, wartość emisji: 2.500.000 EUR, data wykupu: 3 czerwca 2028 r.
- obligacje serii D (nazwa skrócona: SIR0329, ISIN PL7RSA000035), wartość emisji: 52.000.000 PLN, data wykupu: 31 marca 2029 r.

6.6. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży, oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji.

6.7. Cena emisyjna papierów wartościowych

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

7. Informacje dotyczące ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (ESG)

Emitent wskazuje, iż papiery wartościowe o charakterze nieudziałowym (Obligacje) będące przedmiotem oferty publicznej na podstawie niniejszego Prospektu, stanowią papiery wartościowe uwzględniające czynniki z zakresu ochrony środowiska oraz są instrumentami przyczyniającymi się do osiągnięcia celów w tym zakresie (są tzw. Zielonymi Obligacjami – Green Bonds).

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów, a szczegółowe informacje na ten temat zostały zaprezentowane w Części IV pkt 3 Prospektu.

Szczegółowe informacje na temat kwestii społecznych zostały przedstawione w Części III Prospektu pkt. 4.1, a informacje na temat ładu korporacyjnego zostały przedstawione w Części III Prospektu pkt. 8.3.

Emitent posiada stronę internetową poświęconą kwestiom ESG: <https://www.7rsa.pl/esg/>

V. WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW

7R Holdings	spółka prawa cypryjskiego, działająca pod firmą 7R Holdings Limited z siedzibą w Nikozji, zarejestrowana w cypryjskim rejestrze spółek pod numerem HE 267628
Agent Emisji	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie
Agent Kalkulacyjny	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy, pełnić będzie w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji)
Agent Techniczny	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego dokonującego rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW
APM	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
ASO, Alternatywny System Obrotu	alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
ASO GPW	alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	cena nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji
CEO	„Dyrektor Generalny Spółki” (Chief Executive Officer); na dzień Datę Prospektu funkcję CEO pełni Andrzej Wroński
CIO	„Dyrektor ds. Inwestycji” (Chief Investment Office); na Datę Prospektu funkcję CIO pełni Magdalena Uler-Kłeczek
CTP, Grupa CTP	CTP (lub Grupa CTP) – oznacza grupę kapitałową CTP N.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia), notowaną na giełdzie Euronext Amsterdam, prowadzącą działalność w zakresie deweloperskim, właścicielskim i zarządczym na rynku nieruchomości przemysłowych i logistycznych na terenie Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce.
Data Prospektu	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez KNF
Depozyt	depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
DMA	Development Management Agreement, Umowa o Zarządzanie Deweloperskie – umowa kontraktowa, w której Grupa występuje jako wyspecjalizowany usługodawca dla zewnętrznego właściciela kapitału w celu kompleksowego przeprowadzenia procesu deweloperskiego

Doradca Prawny	act legal Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
Dzień Płatności	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 4.9. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Dzień Wykupu	dzień, o którym mowa w pkt. 4.9. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Emitent, Spółka, 7R	7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie
Euro, EUR	jednostka monetarna Unii Europejskiej
Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Fundusz, NREP	oznacza fundusz Nordic Strategies Fund V Lux 2 S.a.r.l., zarządzany przez Urban Partners (dawniej NREP), który jest głównym akcjonariuszem Emitenta
GAV	Gross Asset Value, wartość aktywów brutto - łączna wartość rynkowa wszystkich aktywów należących do Emitenta lub Grupy Kapitałowej przed pomniejszeniem jej o jakiekolwiek zobowiązania
GLA	Gross Leasable Area, całkowita powierzchnia najmu brutto
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW Benchmark S.A.	administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, który jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych
Green Bond Framework	oznacza aktualny dokument „7R's Green Finance Framework”, według stanu na maj 2025 lub każdy dokument, który go zastąpi, opublikowany przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta i pozytywnie zweryfikowany w formie Niezależnej Opinii Zewnętrznej

Green Bond Principles	oznacza wytyczne Green Bond Principles dotyczące procesu emisji zielonych obligacji opublikowane w czerwcu 2021 roku wraz ze zmienionym załącznikiem 1 opublikowanym w czerwcu 2022 roku przez ICMA
GRI	Gross Rental Income, przychody brutto z najmu
Grupa, Grupa Emitenta	oznacza Emitenta jako podmiot dominujący oraz wszystkie jego podmioty zależne (pośrednio i bezpośrednio) stanowiące grupę 7R, objęte skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Emitenta
Historyczne Informacje Finansowe	Zbadane skonsolidowane historyczne sprawozdanie finansowe Grupy 7R S.A. na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2025 r.
ICMA	oznacza międzynarodowe stowarzyszenie, które ustanawia standardy dla globalnego rynku kapitałowego (International Capital Market Association), w tym dla zielonych obligacji i zrównoważonych finansów, działające pod adresem: https://www.icmagroup.org
Inwestor	podmiot (osoba fizyczna, prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Indywidualny	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
JV	Joint Venture, Wspólne Przedsięwzięcie – wspólne przedsięwzięcie Grupy jako partnera operacyjnego i inwestora zewnętrznego jako partnera kapitałowego w celu realizacji projektu deweloperskiego
Kapitał Własny	Łączna wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie na podstawie Sprawozdania Finansowego
K.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.)
K.p.c. Kodeks postępowania cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
K.s.h. Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
LTC	Loan-to-Cost, wskaźnik określający relację kwoty kredytu bankowego do całkowitego kosztu realizacji projektu
LTV	Loan-to-Value, wskaźnik określający poziom zadłużenia w relacji do wartości rynkowej nieruchomości
Magazyny typu City Flex Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ	projekty magazynowe logistyki miejskiej zlokalizowane w obszarze dużych miast Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta
Należność Główna	kwota równa wartości nominalnej pojedynczej Obligacji pomniejszona o wszelkie świadczenia dokonane w ramach spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji
NBP	Narodowy Bank Polski

Niezależna Opinia Zewnętrzna	oznacza niezależną opinię zewnętrzną (tzw. Second Party Opinion) z dnia 9 lipca 2025 r. wydaną przez ISS-Corporate, dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles lub każdą inną zastępującą lub uzupełniającą opinię wydaną przez renomowanego wystawcę niezależnej opinii zewnętrznej dostępnej na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles
NOI	Net Operating Income, dochód operacyjny netto
Obligacje	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
Obligatariusz	podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 4.8. IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Oferta	Oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
Okres Odsetkowy	każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.)
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu
Pierwszy Okres Odsetkowy	okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)
PKB	Produkt Krajowy Brutto
Podmiot Prowadzący Rachunek	posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje
Podmiot Zależny	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta
Podstawowe Warunki Emisji	warunki emisji obligacji zawarte w Załączniku nr 3 do Prospektu
Poz.	pozycja
Prawo Dewizowe	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1131 ze zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.)
Prawo Upadłościowe	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.)
Program Emisji Obligacji, Program	I program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji, na podstawie której to uchwały Emitent ustanowił program emisji obligacji, w ramach którego Emitent może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym łączna wartość

	nominalna obligacji nie przekroczy 350.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro
Projekty typu built-to-suit (BTS)	obiekty magazynowo-produkcyjne w formule Build-to-Suit (BTS) według szczegółowych i bardzo konkretnych wymagań klienta
Prospekt	niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich albo niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO GPW, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi
Przypadek Naruszenia	zdarzenia określone w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji
PU	powierzchnia użytkowa (m ²)
Rachunek Obligacji	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Rada Nadzorcza	rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
Regulacje KDPW	obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Rejestr Sponsora Emisji	oznacza niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez firmę inwestycyjną pełniącą – na podstawie zawartej z Emitentem umowy – funkcję sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii. Informacja czy dla Obligacji danej serii prowadzony będzie Rejestr Sponsora Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji
Rozporządzenie BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014

Skonsolidowane Aktywa Netto	skonsolidowane aktywa razem pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniach finansowych
Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto	skonsolidowane zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek, dłużnych papierów wartościowych i innych zobowiązań finansowych pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniach finansowych
SPA	oznacza umowę objęcia akcji i przedwstępną umowę sprzedaży akcji (ang. subscription and preliminary share purchase agreement) zawartą przez strony Umowy Akcjonariuszy w związku z inwestycją NREP w Spółkę, na podstawie której Inwestor objął istniejące i nowo wyemitowane akcje Spółki oraz warranty subskrypcyjne związane z tymi akcjami
Statut	statut Emitenta
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej oznacza stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 15.3 (Stopa Procentowa) Podstawowych Warunków Emisji
Strona Internetowa	strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www.7rsa.pl lub innym, który go zastąpi
Umowa Akcjonariuszy	umowa akcjonariuszy zawarta pomiędzy 7R Holdings, Tomaszem Lubowieckim, Ryszardem Gretkowskim, Christophera Zeunera, Spółką oraz NREP w dniu 21 czerwca 2023 r., dotycząca spraw Spółki, jej zasad ładu korporacyjnego oraz regulująca zasady współpracy, relacje pomiędzy akcjonariuszami Spółki, a Spółką (od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki) oraz zasady wyjścia „Exit” w znaczeniu nadanym Umową Akcjonariuszy ze Spółki
Ustawa o AML	Ustawa z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2025 r. poz. 644)
Ustawa o CIT	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 278 ze zm.)
Ustawa o finansowaniu społecznościowym	Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. z 2025 r. poz. 1900 ze zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2025 r. poz. 1667 ze zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.)
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 592 ze zm.)
Ustawa o PIT	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2026 r. poz. 478 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522 ze zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Emitenta
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji

WIBOR	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi
Wskaźnik Zadłużenia Netto	stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Aktywów Netto
Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto	stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do sumy wartości inwestycji długoterminowych, towarów oraz środków trwałych w budowie wykazanych w sprawozdaniach finansowych
Wyjście	zorganizowany i konkurencyjny proces sprzedaży: (i) 100% akcji Spółki; lub (ii) 100% akcji wszystkich Spółek z Grupy innych niż Spółka; lub (iii) wszystkich aktywów będących w posiadaniu Spółek z Grupy, po czym nastąpi sprzedaż lub likwidacja Spółki (oraz – we właściwym zakresie – wszelkich innych Spółek z Grupy) w zakresie niezdyktowanym w ramach Wyjścia oraz dystrybuując jakichkolwiek dywidend. NREP będzie miał prawo do zainicjowania Wyjścia po upływie okresu lock-up, o którym mowa w pkt 10.1. Części III Prospektu, Tomasz Lubowiecki lub 7R Holdings będą mieli prawo do zainicjowania Wyjścia po upływie 7 lat od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki
Yield	stopa kapitalizacji, stosunek rocznego dochodu operacyjnego netto (NOI) do wartości nieruchomości
Zarząd	zarząd Emitenta
Zarządzający PPW	Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Obligacje
Zatwierdzenie Prospektu	zatwierdzając Prospekt Komisja: (i) stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia 2017/1129, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji, (ii) nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania; w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych
Zielone Projekty	oznacza projekty, w tym nabycie gruntów, na których finansowanie lub refinansowanie podmiot z Grupy Emitenta wskazany w Green Bond Framework jako upoważniony do wydatkowania środków pozyskanych z emisji zielonych obligacji, przeznaczy środki pozyskane z emisji zgodnie z zasadami opisanymi w Green Bond Framework
zł, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Zgromadzenie Obligatariuszy	zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia

VI. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1 – Statut Emitenta

Załącznik 2 – Uchwała Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji

Załącznik 3 – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji

Załącznik 4 – Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji

1. STATUT

STATUT SPÓŁKI
7R SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Spółka powstała w drodze przekształcenia spółki 7R LOGISTIC LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Krakowie, której kapitał zakładowy został w całości pokryty przed jej rejestracją.-----
2. Historycznie, założycielami Spółki byli:-----
 - a) LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie; oraz -----
 - b) 7R Holdings Limited z siedzibą w Nikozji.-----
3. Na potrzeby niniejszego Statutu (o ile nie określono inaczej poniżej), następujące terminy lub pojęcia mają znaczenie zgodnie z definicją wskazaną poniżej. W przypadku, gdy niniejszy Statut posługuje się pojęciem w nim niesprecyzowanym, bez wyraźnego określenia źródła danego pojęcia, należy mu przypisywać znaczenie określone postanowieniami Umowy Akcjonariuszy:----
 - 3.1. **„7R Holdings”** – oznacza spółkę prawa cypryjskiego, działającą pod firmą 7R Holdings Limited z siedzibą w Nikozji, zarejestrowaną w cypryjskim Rejestrze Spółek pod numerem HE 267628 lub jej Dozwolonego Nabywcę, który nabędzie wszystkie akcje Spółki stanowiące uprzednio własność 7R Holdings, zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy;-----
 - 3.2. **„Cena Emisyjna”** – oznacza 2,459063 EUR (*„Subscription Price”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Sprzedaży Akcji) za każdą nową akcję serii F lub G obejmowaną w wyniku wykonania Warrantów;-----
 - 3.3. **„CZ”** – oznacza Christophera Zeunera, obywatela Niemiec, posiadającego niemiecki paszport o numerze C4WN8Y6FW, aktualnie akcjonariusza Spółki;-----
 - 3.4. **„Dozwolony Nabywca”** – oznacza Podmiot Powiązany inny niż Zastrzeżony Nabywca (*„Permitted Transferee”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
-
 - 3.5. **„Dzień Roboczy”** – oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą ani dniem ustawowo wolnym od pracy w Polsce, Danii, Luksemburgu lub na Cyprze (*„Business Day”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
 - 3.6. **„Grupa”** – oznacza Spółkę oraz Spółki z Grupy (*„Group”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
 - 3.7. **„Istotne Naruszenie”** – oznacza istotne naruszenie Umowy Akcjonariuszy, które ma miejsce w odniesieniu do jakiegokolwiek akcjonariusza Spółki, w tym Inwestora, począwszy od dnia, w którym uzyska status akcjonariusza Spółki (dalej jako **„Strona Naruszająca”**, a pozostali akcjonariusze Spółki, każdy z osobna, jako **„Strona Nienaruszająca”**) (*„Material Breach”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w każdym przypadku:-----
 - a) wystąpienia Przypadku Niewypłacalności (*„Insolvency Event”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w odniesieniu do Strony Naruszającej;-----
 - b) dokonania przez Stronę Naruszającą zbycia akcji Spółki z naruszeniem Umowy

Akcjonariuszy;-----

- c) naruszenia zobowiązań dotyczących zakazu konkurencji przez Stronę Naruszającą, w zakresie ustalonym w punkcie 17.1 (c) Umowy Akcjonariuszy;-----
- d) dokonania przez Stronę Naruszającą naruszenia Przepisów Antykorupcyjnych („*Anti-Corruption Laws*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), naruszenia przepisów AML („*Anti-Money Laundering Laws*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), naruszenia przepisów dot. Sankcji („*Sanctions*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- e) wystąpienia przypadku Zmiany Kontroli („*Change of Control*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w odniesieniu do Strony Naruszającej;-----
- f) naruszenia któregośkolwiek z obowiązków Spółki określonych w punktach 9.9 i 9.10 Umowy Sprzedaży Akcji skutkujące brakiem rejestracji Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki przez właściwy sąd rejestrowy lub brakiem rejestracji Inwestora jako podmiotu uprawnionego ze wszystkich Warrantów Serii G w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym dla Spółki przez właściwy dom maklerski w terminie dwóch (2) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, z uwagi na umyślne działanie leżące po stronie Spółki lub TL, przy czym Stroną naruszającą będzie w takim przypadku 7R Holdings;--
- g) dokonania przez Stronę Naruszającą (lub jakiegokolwiek podmiot, za który jest ona odpowiedzialna) istotnego naruszenia Umowy Akcjonariuszy, innego niż opisane w lit. a) – f) powyżej, przy czym dla niniejszej lit. g) „istotne naruszenie” będzie oznaczało każde znaczące naruszenie jakiegokolwiek istotnych postanowień Umowy Akcjonariuszy, które ma następujące konsekwencje:-----
 - naruszenie skutkujące podjęciem czynności (lub zaniechaniem podjęcia czynności, w zależności od sytuacji) bez lub przeciwko decyzji lub zatwierdzeniu Komitetu Inwestycyjnego („*Steering and Investment Committee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);--
 - naruszenie skutkujące istotnym niezgodnionym wydatkowaniem lub alokacją jakiegokolwiek środków dostarczonych przez Inwestora na podstawie Umowy Akcjonariuszy wbrew uzgodnionemu celowi takiego finansowania, włączając w to brak wydatkowania lub niewłaściwe wydatkowanie Finansowania Kryzysowego („*Emergency Funding*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);----
 - naruszenie skutkujące niemożliwością (lub istotnym opóźnieniem) wykonania uprawnień z pełnomocnictwa opisanego w oraz udzielonego na podstawie punktu 2.3 Umowy Akcjonariuszy;-----
 - naruszenie skutkujące niemożliwością wykonania Biznes Planu lub Budżetu („*Business Plan*” oraz „*Budżet*” w znaczeniach nadanych Umową Akcjonariuszy) w istotnym stopniu;-----
 - naruszenie skutkujące niemożliwością wykonania procedury Wyjścia lub Squeeze Out („*Exit*” oraz „*Squeeze Out*” w znaczeniach nadanych Umową Akcjonariuszy) lub ich istotnym opóźnieniem;-----
 - naruszenie skutkujące naruszeniem Zwykłego Toku Działalności („*Ordinary Course*

of Business” w rozumieniu nadanym Umową Akcjonariuszy) skutkujące uniemożliwieniem lub istotnym opóźnieniem ponad terminy określone w Budżecie. -

- 3.8. **„NREP”** lub **„Inwestor”** – oznacza spółkę prawa luksemburskiego, działającą pod firmą NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, zarejestrowaną w Luksemburskim Rejestrze Handlowym pod numerem B276045 lub jej Dozwolonego Nabywcę, na rzecz którego zostaną przeniesione prawa i obowiązki dotychczasowego Inwestora zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy lub, która nabędzie wszystkie akcje Spółki, stanowiące uprzednio własność Inwestora, zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy; Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o jakichkolwiek prawach oraz uprawnieniach Inwestora, będą one skuteczne począwszy od daty uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki;-----
- 3.9. **„Okres Lock-up”** – oznacza okres trzech (3) lat od uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki (*„Lock-up Period”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy); Okres Lock-up będzie odpowiednio przedłużony na czas trwania Wyjścia, o okres nie dłuższy niż 12 (dwanaście) miesięcy od dnia zainicjowania procesu Wyjścia przez którykolwiek z uprawnionych podmiotów (tj. Inwestora – w każdym czasie po upływie wyjściowego Okresu Lock-up, oraz 7R Holdings – wyłącznie po upływie siedmiu (7) lat od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki);-----
- 3.10. **„Osoba Powiązana”** – oznacza osobę fizyczną będącą pracownikiem, samozatrudnionym (tj. osobą prowadzącą działalność gospodarczą lub świadczącą usługi na podstawie umowy cywilnoprawnej), członkiem kadry kierowniczej danej osoby prawnej lub osobą fizyczną (w tym pełnomocnikiem, prokurentem lub agentem), która świadczy istotne usługi na rzecz i w imieniu danej osoby (*„Associated Individual”* zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.11. **„Podmiot Powiązany”** – oznacza:-----
- 3.11.1. osobę (inną niż 7R Holdings, Inwestor, TL lub pozostali akcjonariusze (lub ich Dozwoleni Nabywcy), oraz każdą spółkę zależną oraz spółkę dominującą lub spółkę zależną oraz spółkę dominującą takiej osoby);-----
 - 3.11.2. w odniesieniu do 7R Holdings (lub jej Dozwolonego Nabywcy): (i) TL lub trust lub rodzinną fundację powiązaną z TL, oraz (ii) każdy podmiot kontrolowany przez w/w osoby;-----
 - 3.11.3. w odniesieniu do Inwestora (lub jego Dozwolonego Nabywcy): (i) NREP A/S z siedzibą w Kopenhadze, (ii) każdy podmiot kontrolowany przez w/w podmiot, lub (iii) wszelkie fundusze zarządzane lub kontrolowane przez w/w osoby;-----
 - 3.11.4. w odniesieniu do TL (lub jego Dozwolonego Nabywcy): każdy podmiot kontrolowany przez TL lub – w odniesieniu do trustu lub rodzinnej fundacji – każdy taki podmiot, o ile jest powiązany z TL;-----
 - 3.11.5. w odniesieniu do CZ (lub jego Dozwolonego Nabywcy): każdy podmiot kontrolowany przez CZ;-----
 - 3.11.6. w odniesieniu do RG (lub jego Dozwolonego Nabywcy): każdy podmiot kontrolowany przez RG lub – w odniesieniu do trustu lub rodzinnej fundacji – każdy taki podmiot, o ile jest powiązany z RG;-----

- („*Associated Company*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.12. **„Rada Nadzorcza”** – oznacza radę nadzorczą Spółki;-----
- 3.13. **„RG”** – oznacza Ryszarda Gretkowskiego, obywatela Polski, posiadającego numer PESEL 69040310876, akcjonariusza Spółki lub jego Dozwolonego Nabywcę, który nabędzie wszystkie akcje Spółki stanowiące uprzednio własność RG, zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy;-----
- 3.14. **„Spółka z Grupy”** – oznacza spółkę lub podmiot zależny Spółki („*Group Company*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.15. **„Statut”** – oznacza niniejszy statut Spółki;-----
- 3.16. **„TL”** – oznacza Tomasza Lubowieckiego, obywatela Polski, posiadającego numer PESEL 69090400233, akcjonariusza Spółki do czasu uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki; Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o jakichkolwiek prawach oraz uprawnieniach TL, będą one skuteczne począwszy od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki i będą one wykonywane przez TL działając w charakterze osoby trzeciej, a nie w charakterze akcjonariusza Spółki;-----
- 3.17. **„Transakcja z Podmiotem Powiązanym”** – oznacza jakąkolwiek transakcję, porozumienie, umowę lub czynność dokonaną lub zawartą przez Spółkę lub Spółkę z Grupy z TL, 7R Holdings, RG, CZ lub NREP (począwszy od dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki), dowolnym akcjonariuszem Spółki, lub odpowiednio ich Podmiotem Powiązanym lub Osobą Powiązaną („*Associated Individual*” oraz odpowiednio „*Related Party Transaction*” zgodnie z definicjami wskazanymi w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.18. **„Uchwały ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii F”** – oznacza uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w przedmiocie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę wynoszącą maksymalnie 48.342.994,00 zł (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) oraz emisji Warrantów Serii F;-----
- 3.19. **„Uchwały ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G”** – oznacza uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w przedmiocie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę wynoszącą maksymalnie 26.177.192,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote) oraz emisji Warrantów Serii G;-----
- 3.20. **„Umowa Sprzedaży Akcji”** - oznacza umowę subskrypcji i przedwstępnej umowy sprzedaży akcji zawartą pomiędzy 7R Holdings, TL, RG, CZ, Spółką oraz Inwestorem w dniu 21 czerwca 2023 roku; -----
- 3.21. **„Umowa Akcjonariuszy”** – oznacza umowę akcjonariuszy zawartą pomiędzy 7R Holdings, TL, RG, CZ, Spółką oraz Inwestorem w dniu 21 czerwca 2023 roku, dotyczącą spraw Spółki, jej zasad ładu korporacyjnego oraz regulującą zasady współpracy, relacje pomiędzy akcjonariuszami Spółki a Spółką (od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki) oraz zasady Wyjścia („*Exit*” w znaczeniu nadanym Umową Akcjonariuszy) ze Spółki;-
- 3.22. **„Walne Zgromadzenie”** – oznacza zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki;-----
- 3.23. **„Warranty”** – oznacza łącznie Warranty Serii F oraz Warranty Serii G;-----
-

- 3.24. **„Warranty Serii F”** – oznacza 48.342.994 (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) warranty subskrypcyjne serii F wyemitowane na podstawie Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii F, uprawniające do objęcia 48.342.994 (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) akcje nowej emisji serii F w warunkowo podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w zamian za Cenę Emisyjną za każdą nową akcję serii F;-----
- 3.25. **„Warranty Serii G”** – oznacza 26.177.192 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) warranty subskrypcyjne serii G wyemitowane na podstawie Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G, uprawniające do objęcia 26.177.192 (dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) akcje nowej emisji serii G w warunkowo podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w zamian za Cenę Emisyjną za każdą nową akcję serii G;-----
- 3.26. **„Wyjście”** – oznacza zorganizowany i konkurencyjny proces sprzedaży: (i) 100% akcji Spółki; lub (ii) 100% akcji wszystkich Spółek z Grupy innych niż Spółka; lub (iii) wszystkich aktywów będących w posiadaniu Spółek z Grupy, po czym nastąpi sprzedaż lub likwidacja Spółki (oraz - we właściwym zakresie - wszelkich innych Spółek z Grupy) w zakresie niezdyktowanym w ramach Wyjścia oraz dystrybucję jakichkolwiek dywidend. Inwestor będzie miał prawo do zainicjowania Wyjścia po upływie Okresu Lock-Up, TL lub 7R Holdings będą mieli prawo do zainicjowania Wyjścia po upływie 7 lat od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki;-----
- 3.27. **„Zastrzeżony Nabywca”** – oznacza wszelkie podmioty należące lub powiązane z następującymi grupami kapitałowymi: Panattoni, CTP i Hillwood („*Restricted Transferee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.28. **„Zarząd”** – oznacza zarząd Spółki;-----
- 3.29. **„Zdarzenia Nieplanowanego Odejścia”** – oznacza w odniesieniu do każdego członka Zarządu lub Rady Nadzorczej (w zależności od kontekstu) („*Bad Leaver Event*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy):-----
- a) dopuszczenie się przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej (i) oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej na szkodę Grupy lub Inwestora w trakcie wykonywania obowiązków członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej; lub (ii) molestowania seksualnego wobec Osoby Powiązanej Spółki, dowolnej Spółki z Grupy, Inwestora lub Podmiotu Powiązanego, lub dowolnego najemcy, klienta, partnera biznesowego lub innej podobnej osoby którejkolwiek z wyżej wymienionych osób (w celu uniknięcia wątpliwości, w tym również ich Osób Powiązanych) lub mającego miejsce w pracy lub w związku z funkcją pełnioną przez takiego członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, (iii) nadużywania narkotyków w pracy lub podczas pełnienia funkcji członka Zarządu lub Rady Nadzorczej, (iv) poważnych uchybień określonych w Polityce Biznesowej skutkujących istotnym ryzykiem dla reputacji Grupy lub Inwestora, lub (v) przypadku dyskryminowania w stosunku do Osoby Powiązanej ze Spółką, dowolnej Spółki z Grupy, Inwestora lub jego Podmiotu Powiązanego, lub dowolnego najemcy, klienta, partnera biznesowego lub innej podobnej osoby którejkolwiek z wyżej

wymienionych osób (w celu uniknięcia wątpliwości, w tym również ich Osób Powiązanych); -----

- b) popełnienie umyślnego przestępstwa przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej; oraz-----
- c) naruszenie zakazu konkurencji przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej (w odpowiednim zakresie) określonego w punkcie 18 Umowy Akcjonariuszy lub zawartej z nim/nią umowie o pracę lub innej umowie dot. zatrudnienia takiej osoby lub powołania jej na zajmowane stanowisko.-----

§2

1. Firma Spółki brzmi **7R Spółka Akcyjna**. Spółka może używać w obrocie skrótu firmy 7R S.A.-----
2. Siedzibą Spółki jest miasto Kraków.-----
3. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.-----
4. Spółka może tworzyć oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa oraz przystępować do innych Spółek w kraju i zagranicą.-----

§3

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----

§4

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:-----
 - PKD 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,---
 -
 - PKD 41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,-----
 - PKD 43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych,-----
 - PKD 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,-----
 - PKD 43.29.Z - Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,---
 - PKD 43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,---
 - PKD 46.73.Z – Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
 - PKD 46.74.Z - Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,-----
 - PKD 64.19.Z – Pozostałe pośrednictwo pieniężne, -----
 - PKD 64.20.Z - Działalność holdingów finansowych,-----
 - PKD 64.30.Z - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,-----
 - PKD 64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów,-----
 - PKD 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,-----
 - PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,-----
 - PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,-----
 - PKD 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
 - PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,-----
 - PKD 69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe,-----
 - PKD 70.10.Z – Działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,-----

- PKD 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,-----
 - PKD 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,-----
 - PKD 71.11.Z – Działalność w zakresie architektury,-----
 - PKD 71.12.Z - Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,-----
 - PKD 71.20.B – Pozostałe badania i analizy techniczne,-----
 - PKD 73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej,-----
 - PKD 74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----
 - PKD 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
 - PKD 77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,-----
 - PKD 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
 - PKD 77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,-----
 - PKD 77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,-----
 - PKD 77.39.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----
 - PKD 77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,-----
 - PKD 78.10.Z – Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,-----
 - PKD 78.20.Z – Działalność agencji pracy tymczasowej,-----
 - PKD 78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,-----
 - PKD 80.10.Z – Działalność ochroniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa,---
 - PKD 80.20.Z – Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa,-----
 - PKD 81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,-----
 - PKD 81.21.Z - Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,-----
 - PKD 81.22.Z - Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,-----
 - PKD 81.29.Z - Pozostałe sprzątanie,-----
 - PKD 81.30.Z – Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,-----
 - PKD 82.11.Z – Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura, -----
 - PKD 82.20.Z – Działalność centrów telefonicznych (*call center*),-----
 - PKD 82.30.Z – Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,-----
 - PKD 82.99.Z – Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
2. Jeżeli przepisy prawa wymagają uzyskania koncesji lub zezwolenia na prowadzenie określonej działalności przez Spółkę, lub też w inny sposób ograniczają możliwość prowadzenia takiej działalności, podjęcie tej działalności nastąpi po spełnieniu przez Spółkę wszelkich przewidzianych przepisami prawa wymogów.-----

II. Kapitał i akcje.

§5

1. Kapitał zakładowy wynosi 38.873.760,00 zł (trzydzieści osiem milionów osiemset siedemdziesiąt

- trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych 00/100).-----
2. Kapitał zakładowy dzieli się na:-----
 - a) 20.300.000 (słownie: dwadzieścia milionów trzysta tysięcy) akcji imiennych serii „A” o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od A 00000001 do A 20300000, opłaconych w całości przed zarejestrowaniem majątkiem przekształcanej spółki pod firmą 7R LOGISTIC LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Krakowie,-----
 - b) 2.985.295 (słownie: dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć) akcji imiennych serii „C”, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od C 0000001 do C 2985295,-----
 - c) 151.755 (słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć) akcji imiennych serii „D”, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od D 00001 do D 151755;-----
 - d) 137.388 (słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem) akcji imiennych serii „E” o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od E 000001 do E 137388;-----
 - e) 15.299.322 (piętnaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje imienne serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od F 000001 do F 15299322;-----
 3. W związku z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 05/07/2023 z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii F, Warrantów Serii F, wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy do objęcia akcji serii F oraz Warrantów Serii F oraz zmiany statutu Spółki, określa się wartość nominalną warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na kwotę nie wyższą niż 48.342.994 zł (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote). Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki następuje w drodze emisji nowych akcji zwykłych imiennych serii F o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda, w ilości nie mniejszej niż 1 (jedna) i nie większej niż 48.342.994 (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) które mogą zostać objęte, w terminie do dnia 31 sierpnia 2027 r., przez posiadaczy Warrantów Serii F emitowanych przez Spółkę na podstawie ww. Uchwały.-----
 4. W związku z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 27/08/2023 z dnia 8 sierpnia 2023 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G, Warrantów Serii G, wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy do objęcia akcji serii G oraz Warrantów Serii G oraz zmiany statutu Spółki, określa się wartość nominalną warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na kwotę nie wyższą niż 26.177.192 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote). Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki następuje w drodze emisji nowych akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda, w ilości nie mniejszej niż 1 (jedna) i nie większej niż 26.177.192 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) które mogą zostać objęte, w terminie do dnia 31 sierpnia 2027 r., przez posiadaczy Warrantów Serii G emitowanych przez Spółkę na podstawie ww. Uchwały.-----

§6

1. Akcje Spółki wszystkich serii są akcjami imiennymi. Akcje Spółki wszystkich serii są akcjami zwykłymi.-----
2. Wszystkie akcje Spółki dają uprawnienie do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.-----
3. Do dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki do zbywania i obciążania akcji Spółki stosuje się zasady określone w §6a, §6b oraz §6c poniżej (w tym definicje wskazane w §6a, §6b oraz §6c poniżej będą obowiązywać wyłącznie do dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki).-----

§6a

1. Zbycie akcji imiennych lub ich obciążenie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia wyrażonej w formie uchwały.-----
2. Akcjonariusz zamierzający zbyć lub obciążyć swoje akcje imienne winien zgłosić ten zamiar Zarządowi wskazując jednocześnie proponowanego nabywcę oraz cenę, za którą zamierza je zbyć temu nabywcy.-----
3. W sytuacji, w której mowa powyżej w §6a ust. 2, Zarząd dokonuje zwołania Walnego Zgromadzenia.-----
4. Decyzja w sprawie zgody bądź jej braku na sprzedaż bądź obciążenie akcji powinna zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) tygodni od dnia zgłoszenia Zarządowi zamiaru zbycia akcji. W razie braku podjęcia decyzji w powyższym terminie uważa się, że Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż akcji przez akcjonariusza na rzecz powołanego przez niego nabywcy.-----
5. W razie braku zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie akcji przez akcjonariusza Zgromadzenie winno podjąć uchwałę, wskazującą innego nabywcę, który nabędzie akcje za cenę równą cenie wskazanej przez akcjonariusza zbywającego akcje, a w razie braku tego wskazania za cenę równą wartości bilansowej zbywanych akcji (tj. wartości aktywów netto rozumianych jako aktywa Spółki pomniejszone o wszystkie zobowiązania bilansowe Spółki (wartość kapitałów własnych) na dany dzień bilansowy, wykazaną w bilansie Spółki - przypadającej proporcjonalnie na akcje posiadane przez akcjonariusza), nie niższą jednak od wartości nominalnej zbywanych akcji.-----
6. Wskazanie nabywcy, o którym mowa w ust.5, jak również zawarcie z nim umowy powinno nastąpić nie później niż w terminie 2 (dwóch) miesięcy od zgłoszenia zamiaru zbycia akcji przez akcjonariusza, pod rygorem uznania, że Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż akcji przez akcjonariusza na rzecz proponowanego przez niego nabywcy. Zapłata ceny przez nabywcę wskazanego przez Walne Zgromadzenie powinna nastąpić w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zawarcia umowy.-----
7. Akcjonariuszom posiadającym akcje imienne serii A i serii C w Spółce przysługuje prawo pierwokupu zbywanych akcji na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego (art. 596 i nast.). Prawo pierwokupu przysługuje w przypadku zbycia akcji osobie wskazanej zgodnie z ust. 5.-----
8. Zbycie lub obciążenie akcji wbrew powyższym zastrzeżeniom jest bezskuteczne wobec Spółki. Nie wyklucza to sankcji przewidzianych w przepisach, o których mowa w ust. 7, na wypadek naruszenia prawa pierwokupu.-----
9. Postanowień ust. 1-8 nie stosuje się w przypadku zbywania akcji na rzecz każdorazowych akcjonariuszy Spółki, jak również spółek z wyłącznym udziałem akcjonariuszy, zbycia akcji w trybie

opisanym w §6b Statutu wobec skorzystania z opisanego tam Prawa Drag Along, zbycia akcji w trybie opisanym w §6c Statutu wobec skorzystania z opisanego tam Prawa Tag Along, a także od chwili, gdy akcje będą notowane na rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych SA w Warszawie (tzw. rynku NewConnect). -

-

§6b

1. Akcjonariuszowi, który posiada akcje reprezentujące co najmniej 80% kapitału zakładowego (**Większościowy Akcjonariusz**) będzie przysługiwało prawo do żądania, aby pozostali akcjonariusze w Spółce - sprzedali wszystkie posiadane przez siebie w danym momencie akcje wskazanemu przez Większościowego Akcjonariusza podmiotowi - nabywcy akcji Spółki należących do Większościowego Akcjonariusza (**Prawo Drag Along**).-----
2. Postanowienia niniejszego paragrafu obowiązują jakkolwiek nie dłużej niż do daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym lub rynku NewConnect.-----
3. Prawo Drag Along wykonywane jest w ten sposób, że w przypadku złożenia przez osobę trzecią Większościowemu Akcjonariuszowi oferty nabycia wszystkich akcji Spółki, z zastrzeżeniem ustępu 4. poniżej, Większościowy Akcjonariusz będzie uprawniony do żądania, aby pozostali akcjonariusze Spółki przyłączyli się do transakcji i zbyli całość swoich akcji na rzecz takiej osoby trzeciej. Warunki, na których poszczególni akcjonariusze będą zbywali akcje Spółki będące w ich posiadaniu, zostaną odrębnie określone dla każdego z akcjonariuszy Spółki, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.-----
4. Skorzystanie z Prawa Drag Along, jest możliwe wyłącznie w sytuacji, w której warunki zaproponowane przez osobę trzecią są równe, bądź lepsze, od następujących:-----
 - a. termin zapłaty całości ceny jest nie dłuższy niż 1 (jeden) miesiąc,
 - b. zapłata ceny jest zabezpieczona gwarancją bankową, gotówką złożoną do depozytu bądź w inny sposób akceptowany przez Większościowego Akcjonariusza,-----
 - c. cena płacona za akcje pozostałych akcjonariuszy Spółki będzie odpowiadać cenie płaconej za akcje Większościowego Akcjonariusza w taki sposób, iż za akcje uprawniające do takiego samego udziału procentowego w zyskach Spółki zostanie zapłacona taka sama cena.-----
5. Dotychczasowi akcjonariusze Spółki, wezwani przez Większościowego Akcjonariusza do przyłączenia się do transakcji na mocy Prawa Drag Along mogą odmówić przyłączenia się do transakcji, wyłącznie w przypadku niespełnienia przez ofertę złożoną przez osobę trzecią warunków opisanych w ust 4 niniejszego paragrafu.-----

§6c

1. Przez okres do dnia 19 lutego 2021 r. lub do dnia dopuszczenia jakichkolwiek akcji Spółki do obrotu regulowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie lub do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych SA w Warszawie (tzw. New Connect), w zależności od tego który z tych dni nastąpi wcześniej, Większościowy Akcjonariusz zobowiązany będzie zawiadomić każdego akcjonariusza posiadającego akcje Spółki (Przystępujący Akcjonariusz) na piśmie o każdorazowym zamiarze zbycia posiadanych przez niego akcji Spółki na rzecz osób trzecich poza ofertą publiczną i rynkiem New Connect, informując o cenie i ilości akcji, przeznaczonych do zbycia. Zbycie akcji w ramach oferty publicznej czy na rynku New

- Connect wyłączone jest spod ograniczeń niniejszego paragrafu.-----
2. Przystępującemu Akcjonariuszowi przysługiwać będzie, prawo przyłączenia się do jakiegokolwiek realizowanej przez Większościowego Akcjonariusza transakcji zbycia akcji Spółki (tzw. **Prawo Tag Along**). Prawo Przystępującego Akcjonariusza do dołączenia się do sprzedaży przez Większościowego Akcjonariusza ma charakter proporcjonalny do oferty Większościowego Akcjonariusza co oznacza, że proporcję tą wylicza się przyjmując procent (ułamek) zbywanego pakietu przez Większościowego Akcjonariusza do procentu (ułamka) posiadanego pakietu akcji przez Przystępującego Akcjonariusza.-----
 3. Prawo określone jako Tag Along wykonywane jest w ten sposób, że w przypadku złożenia przez osobę trzecią Większościowemu Akcjonariuszowi, oferty nabycia akcji Spółki, Przystępujący Akcjonariusz będzie uprawniony do żądania, od każdej osoby trzeciej, mającej zamiar nabyć akcje Spółki od Większościowego Akcjonariusza, aby nabyła, część lub całość akcji również od niego, proporcjonalnie do ilości akcji zbywanych przez Większościowego Akcjonariusza. Jednostkowa cena zbycia akcji Spółki przez Przystępującego Akcjonariusza, jako wykonującego Tag Along, musi być identyczna z ceną zbycia akcji Spółki przez Większościowego Akcjonariusza.-----
 4. Jeżeli zbycie akcji ma nastąpić pod innym tytułem niż sprzedaż, wówczas zobowiązany z Tag Along przedstawi Przystępującemu Akcjonariuszowi takie same warunki zbycia posiadanych przez niego akcji.-----
 5. Za wykonanie zobowiązania wynikającego z Tag Along przez osobę trzecią odpowiada za każdym razem ten akcjonariusz, którego zamiar zbycia akcji Spółki tej osobie spowodował możliwość skorzystania z tego uprawnienia.-----
 6. Jeżeli Większościowy Akcjonariusz naruszy powyższe prawo przyłączenia się do sprzedaży, wówczas będzie zobowiązany do odkupu, na pisemne żądanie Przystępującego Akcjonariusza wszystkich posiadanych przez niego akcji, po cenie uzyskanej przez Większościowego Akcjonariusza w ramach transakcji stanowiącej przypadek złamania postanowienia niniejszego paragrafu.-----
 7. Postanowienia niniejszego paragrafu obowiązują do daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych SA w Warszawie (tzw. NewConnect).-----

§7

1. Akcje mogą być umarzane.-----
2. Akcje mogą być umarzane wyłącznie za zgodą akcjonariusza (umorzenie dobrowolne).-----
3. Zasady umorzenia akcji Spółki określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.-----
4. W przypadku śmierci CZ, wszystkie posiadane przez niego akcje zostaną automatycznie umorzone w terminie sześćdziesięciu (60) dni kalendarzowych od dnia powzięcia przez Spółkę wiadomości o śmierci CZ. Akcje zostaną umorzone za wynagrodzeniem w wysokości równej najbardziej aktualnej rzeczywistej wartości rynkowej takich akcji. Jeżeli w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Spółka otrzyma pisemne żądanie (pisemne żądania) od spadkobierców w/w doradcy wraz z właściwymi dokumentami potwierdzającymi, że są oni jego spadkobiercami w zakresie dot. akcji, wynagrodzenie zostanie wypłacone spadkobiercom CZ. Jeżeli w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Spółka nie otrzyma takiego pisemnego żądania, przekaże wynagrodzenie do depozytu sądowego (art. 467 i nast. Kodeksu cywilnego).-----

§8

1. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.-----
2. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.-----

§9

1. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne nie jest dopuszczalna. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela nie jest dopuszczalna.-
2. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne.-----

III. Organy spółki

§10

1. Organami Spółki są:-----
 - a) Walne Zgromadzenie,-----
 - b) Rada Nadzorcza,-----
 - c) Zarząd.-----
2. Organy Spółki działają zgodnie z postanowieniami Statutu, przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz ustalonymi dla nich regulaminami.---

Walne Zgromadzenie

§11

1. Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne.-----
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub Warszawie lub w innym miejscu w Polsce uzgodnionym jednomyślnie przez wszystkich akcjonariuszy.-----

§12

1. Z zastrzeżeniem spraw poddanych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Zarządu na mocy niniejszego Statutu lub Kodeksu spółek handlowych, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą wyłącznie sprawy przeznaczone do kompetencji Walnego Zgromadzenia na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa bądź innych postanowień niniejszego Statutu.---
2. Od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:-----
 - a) wszelkich zmian w Statucie, za wyjątkiem zmian Statutu wymaganych w rezultacie podjęcia Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G oraz zmiany Statutu opisanej w punkcie 14.3 Umowy Akcjonariuszy wymaganej w związku z przeniesieniem wszystkich akcji w Spółce należących do Inwestora na jakikolwiek jego Podmiot Powiązany;-----
 - b) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, w inny sposób niż w ramach oraz w celu Wyjścia,-----
 - c) istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki,-----
 - d) połączenia, przekształcenia lub podziału Spółki,-----
 - e) rozwiązania lub likwidacji Spółki,-----
 - f) emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisji warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych, z wyjątkiem emisji Warrantów,-----

- g) podwyższenia, w tym warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, obniżenia kapitału zakładowego Spółki, umorzenia akcji Spółki oraz pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru, z wyjątkiem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wraz z pozbawieniem pozostałych akcjonariuszy Spółki poza Inwestorem dokonanego na podstawie Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G oraz na warunkach tam przewidzianych,-----
- h) zawarcia przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, komisji rewizyjnej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób – w zakresie w jakim umowy te wchodzą w zakres definicji Transakcji z Podmiotem Powiązanym,
- i) podziału zysku Spółki w sposób sprzeczny z Polityką Dywidendową („*Distribution Policy*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy),-----

wymagają oddania głosu „za” przez 7R Holdings oraz Inwestora (lub ich Dozwolonych Nabywców), przy kworum wynoszącym zgodnie z treścią § 13 ust. 1 poniżej, osiemdziesiąt pięć (85%) kapitału zakładowego Spółki, z wyłączeniem zastosowania z § 13 ust. 3.

3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a decyzja w tej sprawie stanowi kompetencję Zarządu. ---

§13

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, jeśli reprezentowane jest na nim co najmniej osiemdziesiąt pięć procent (85%) kapitału zakładowego Spółki, chyba że surowszy wymóg co do kworum wynika z innych postanowień niniejszego Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.-----
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem surowszych postanowień bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub innych postanowień niniejszego Statutu.-----
3. W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie nie odbędzie się z uwagi na brak kworum określonego w ust. 1 powyżej lub odbędzie się ale nie będzie uprawnione do podjęcia ważnych uchwał z uwagi na brak obecności danego akcjonariusza (danych akcjonariuszy), wówczas kolejne Walne Zgromadzenie z takim samym porządkiem obrad, jak przewidziany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, które nie odbyło się z uwagi na brak wymaganego kworum lub odbyło się ale nie było uprawnione do podjęcia ważnych uchwał z uwagi na brak obecności danego akcjonariusza (danych akcjonariuszy), zostanie zwołane na dzień przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) dni od daty pierwotnego zwołania. Na takim kolejnym Walnym Zgromadzeniu, wymóg kworum określony w zdaniu ust. 1 powyżej nie będzie miał zastosowania, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.-----
4. Niezależnie od przepisów Kodeksu spółek handlowych, począwszy od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki, Inwestor, 7R Holdings oraz Ryszard Gretkowski (każdy osobno) będą mieli uprawnienie osobiste do zwoływania Walnych Zgromadzeń w każdym czasie, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Wraz z zawiadomieniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, akcjonariusz zwołujący Walne Zgromadzenie będzie zobowiązany do przedstawienia projektów uchwał, które mają zostać umieszczone w porządku obrad takiego zgromadzenia wraz z ich uzasadnieniem. -----

§14

Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin, w którym określi tryb, szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał, a w szczególności zasady przeprowadzania wyborów. Do czasu uchwalenia regulaminu Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych.-----

Rada Nadzorcza

§15

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 6 (sześciu) osób, powoływanych w następujący sposób:-----
 - a) do chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani, odwoływani oraz zawieszani przez Walne Zgromadzenie; -----
 - b) od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani, odwoływani oraz zawieszani w następujący sposób:-----
 - i. 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania oraz zawieszania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej w tym do wskazania osoby pełniącej funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, oraz wskazania, że danemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje stałe indywidualne prawo wykonywania czynności nadzorczych;-----
 - ii. Inwestor (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania oraz zawieszania pozostałych członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani na wspólną, pięcio (5)-letnią kadencję.-----
3. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień § 15 ust. 4 - 6 poniżej, każdy członek Rady Nadzorczej powołany w wykonaniu uprawnień osobistych akcjonariusza Spółki, może zostać odwołany lub zawieszony wyłącznie przez uprawnionego akcjonariusza, który go powołał, pod warunkiem, że jednocześnie z takim odwołaniem uprawniony akcjonariusz powoła w jego miejsce nowego członka Rady Nadzorczej. -----
4. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej powołanego przez uprawnionego akcjonariusza w wykonaniu jego osobistych uprawnień wyłącznie w następujących przypadkach: -
 - a) jeżeli akcjonariusz, który powołał danego członka Rady Nadzorczej odda głos „za” jego odwołaniem na takim Walnym Zgromadzeniu;
 - b) jeżeli w odniesieniu do danego członka Rady Nadzorczej wystąpi Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia („*Bad Leaver Event*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) z zastrzeżeniem, iż w przypadku podejrzenia zaistnienia Zdarzenia Nieplanowanego Odejścia na jakichkolwiek podstawach w odniesieniu do danego członka Rady Nadzorczej, będzie on mógł być w pierwszej kolejności zawieszony w pełnieniu obowiązków członka Rady Nadzorczej do czasu wydania w tym zakresie odpowiedniego orzeczenia przez właściwy sąd powszechny lub arbitrażowy, a Walne Zgromadzenie będzie uprawnione do jego odwołania w trybie natychmiastowym wyłącznie po stwierdzeniu przez właściwy sąd powszechny lub arbitrażowy, iż w rzeczywistości miało miejsce Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia; lub -----
 - c) jeżeli akcjonariusz dopuści się Istotnego Naruszenia („*Material Breach*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), które nie zostanie naprawione zgodnie z

postanowieniami Punktu 17.2 Umowy Akcjonariuszy, co zostanie potwierdzone prawomocnym oraz wiążącym wyrokiem sądu arbitrażowego właściwego dla rozstrzygania sporów wynikających z Umowy Akcjonariuszy. -----

--

5. Uprawnienie do powołania, zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej będzie wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia uprawnionego akcjonariusza skierowanego do Spółki. Oświadczenie o powołaniu nowego członka Rady Nadzorczej przez uprawnionego akcjonariusza powinno zostać złożone Spółce w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia powstania wakat w Radzie Nadzorczej. Kopie oświadczenia o powołaniu, zawieszeniu lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej zostaną następnie przesłane do wiadomości pozostałych akcjonariuszy Spółki wraz z informacją o aktualnym składzie Rady Nadzorczej. -----
6. W razie niezłożenia przez uprawnionego akcjonariusza oświadczenia o powołaniu członka Rady Nadzorczej w terminie wskazanym w § 15 ust. 5 powyżej, oraz jeśli w wyniku braku takiego powołania członka Rady Nadzorczej przez uprawnionego akcjonariusza doszłoby do spadku liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 3 (trzech), wówczas prawo powołania brakującego członka Rady Nadzorczej przechodzi na Walne Zgromadzenie. Dla uniknięcia wątpliwości akcjonariusz, który był pierwotnie uprawniony do powołania danego członka Rady Nadzorczej, zachowuje swoje prawa i może w każdym czasie odwołać członka Rady Nadzorczej powołanego zgodnie z procedurą opisaną w niniejszym ust. 6, pod warunkiem, że jednocześnie z takim odwołaniem uprawniony akcjonariusz powoła w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej. ---
7. Członkom Rady Nadzorczej może zostać przyznane wynagrodzenie określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. -----

§16

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy wymienione w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w niniejszym Statucie. ---
2. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje 1 (jeden) głos. -----
3. Z wyjątkiem uchwał określonych w następnym zdaniu niniejszego ustępu, uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, tj. przewagą głosów „za” nad głosami „przeciw”, a w przypadku równowagi głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustala oraz zmienia wynagrodzenie członków Zarządu zatrudnionych na podstawie umowy o pracę lub innej umowy, przy czym, w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w odniesieniu do uchwał Rady Nadzorczej w sprawie ustalenia lub zmiany wynagrodzenia członków Zarządu powołanych przez 7R Holdings, do skutecznego podjęcia takiej uchwały dodatkowo konieczne jest oddanie głosu „za” przez członka Rady Nadzorczej powołanego przez 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) oraz członka Rady Nadzorczej powołanego przez Inwestora (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza). Powyższy wymóg przestanie obowiązywać po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki. -----
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej będą odbywały się co najmniej jeden raz na kwartał roku obrotowego Spółki. Każdy członek Rady Nadzorczej będzie uprawniony do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej w dowolnym czasie. -----
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej będą się odbywały w siedzibie Spółki, w Warszawie lub w innym miejscu, o ile wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrażą swoją pisemną zgodę na proponowane

- miejsce posiedzenia, przy czym żadne z postanowień niniejszego ustępu nie ogranicza możliwości odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej oraz podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji) oraz uczestniczenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach odbywających się fizycznie w określonym miejscu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
6. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej winni zostać poinformowani o planowanym posiedzeniu Rady Nadzorczej poprzez zawiadomienia wysłane pocztą elektroniczną, nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed danym terminem posiedzeniem. Krótsze zawiadomienie jest dopuszczalne, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zgodzą się na odbycie takiego posiedzenia we wcześniejszym terminie. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej winno zawierać informację o proponowanym porządku obrad Rady Nadzorczej, wraz ze wszelkimi dokumentami koniecznymi do odbycia takiego posiedzenia. -----
 7. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia w trybie zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji). Każdy członek Rady Nadzorczej może uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz głosować na nich za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które umożliwiają wszystkim osobom uczestniczącym w posiedzeniu wzajemne komunikowanie się przez cały czas trwania posiedzenia. Każdy członek Rady Nadzorczej uczestniczący w ten sposób w posiedzeniu będzie uważany za obecnego osobiście, a jego głos będzie wliczany do kworum. Każdy członek Rady Nadzorczej, który nie będzie fizycznie obecny na posiedzeniu, może uczestniczyć w takim posiedzeniu za pomocą innego środka komunikacji. ----
 8. Uchwały w sprawach nieobjętych porządkiem obrad posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być podejmowane jedynie pod warunkiem uczestniczenia w posiedzeniu, także przy pomocy środków porozumiewania się na odległość, wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz braku sprzeciwu ze strony któregośkolwiek z członków Rady Nadzorczej co do podjęcia danej uchwały. -----
 9. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość bez zwoływania formalnego posiedzenia, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali należycie powiadomieni o proponowanej uchwale z wyprzedzeniem i zapewniono im możliwość żądania zwołania posiedzenia na żywo lub w trybie zdalnym, oraz pod warunkiem, że każdorazowo zostanie sporządzony protokół zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami Kodeksu spółek handlowych, dokumentujący podjęcie uchwał Rady Nadzorczej w jednym z wyżej wymienionych trybów. -----
 10. Członkowie Rady Nadzorczej mogą również brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej na podstawie pisemnego pełnomocnictwa przedstawionego Przewodniczącemu lub Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej. -----
 11. Od chwili uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki, z zastrzeżeniem ust. 12 poniżej, podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą wymaga obecności (kworum): (i) co najmniej jednego (1) członka Rady Nadzorczej powołanego przez 7R Holdings oraz (ii) co najmniej dwóch (2) członków Rady Nadzorczej powołanych przez Inwestora. -----
 12. Jeżeli w ciągu jednej (1) godziny od chwili, w której zgodnie z zawiadomieniem o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej miało nastąpić rozpoczęcie obrad, nie zostanie spełniony wymóg kworum zgodnie z ust. 11 powyżej lub przestanie być on spełniany w trakcie trwania posiedzenia,

- posiedzenie Rady Nadzorczej zostanie odroczone na tę samą godzinę i w tym samym miejscu, z tym samym porządkiem obrad, na dzień przypadający pięć (5) dni roboczych po pierwotnym terminie posiedzenia lub na inny dzień uzgodniony przez wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej. -----
13. Jeżeli w drugim terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, w ciągu jednej (1) godziny od chwili, w której miało nastąpić rozpoczęcie odroczonego posiedzenia Rady Nadzorczej nie zostanie spełniony wymóg kworum zgodnie z ust. 11 powyżej lub przestanie być on spełniany w trakcie trwania posiedzenia, takie posiedzenie uznaje się za ważne zwołane i zdolne do podejmowania ważnych uchwał, z tym zastrzeżeniem, że uchwały będą mogły być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad pierwotnie zwołanego posiedzenia Rady Nadzorczej. -----
 14. Prawo do zawieszenia (odroczenia) posiedzenia Rady Nadzorczej może być wykonane dwa (2) razy w ciągu danego roku kalendarzowego przez członka Rady Nadzorczej powołanego przez danego uprawnionego akcjonariusza. Po skorzystaniu z takiego prawa dwa (2) razy w danym roku kalendarzowym, wymogi dotyczące kworum określone w ust. 11 powyżej nie będą obowiązywały w zakresie obecności takiego członka Rady Nadzorczej do końca danego roku kalendarzowego. -
 15. Niezależnie od pozostałych postanowień niniejszego § 16, w przypadku uchwał podejmowanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej, takie uchwały będą mogły być podejmowane wyłącznie, gdy co najmniej połowa (1/2) członków Rady Nadzorczej jest obecna na danym posiedzeniu, a wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali należycie zawiadomieni o terminie takiego posiedzenia. -----
 16. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo wglądu do ksiąg i dokumentów Spółki w każdym czasie bez ograniczeń. Członkowie Zarządu zobowiązani są do udzielania wszelkich informacji dotyczących Spółki i danej Spółki z Grupy na żądanie każdego członka Rady Nadzorczej w zakresie dopuszczalnym przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do kontaktów z osobami zatrudnionymi lub zaangażowanymi przez Grupę bez odrębnej zgody Zarządu lub Rady Nadzorczej. -----
 17. Rada Nadzorcza wykonuje uprawnienia i obowiązki przyznane jej na mocy obowiązujących przepisów prawa, niniejszego Statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, jeśli zostanie uchwalony. ---
-
 18. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin Rady Nadzorczej, który określa jej organizację i sposób wykonywania czynności. Do czasu uchwalenia regulaminu i zatwierdzenia go przez Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza działa na podstawie niniejszego Statutu i Kodeksu spółek handlowych. -----

Zarząd

§17

1. Zarząd działa w imieniu Spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz. -----
2. Do chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Zarząd będzie powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą, oraz będzie się składał z od 1 (jednej) do 6 (sześciu) osób, powoływanych na wspólną, pięć (5)-letnią kadencję.-----
3. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w pierwszych 12 (dwunastu) miesiącach po uzyskaniu przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Zarząd będzie się składał z od 1 do 6 osób, powoływanych i odwoływanych w następujący sposób: -----
 - a) 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do

- powoływania, odwoływania i zawieszania 5 (pięciu) członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu;-----
- b) Inwestor (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do odwoływania, odwoływania i zawieszania 1 (jednego) członka Zarządu;-----
4. Po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Zarząd będzie się składał z od 1 (jednej) do 6 (sześciu) osób, powoływanych i odwoływanych w następujący sposób: -----
- a) z zastrzeżeniem uprawnień 7R Holdings wskazanych w lit. b) poniżej, Rada Nadzorcza będzie uprawniona do określania liczby członków Zarządu, wskazania osoby pełniącej funkcję Prezesa Zarządu, powoływania, odwoływania i zawieszania wszystkich członków Zarządu, za wyjątkiem członka Zarządu powołanego przez 7R Holdings; -----
- b) 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania i zawieszania 1 (jednego) członka Zarządu. -----
5. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, członkowie Zarządu będą powoływani do Zarządu Spółki (na wspólną kadencję) na okres nie wspólnej pięć - (5)letniej kadencji. -----
6. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz § 17 ust. 7 poniżej, każdy członek Zarządu powołany w wykonaniu uprawnień osobistych akcjonariusza albo uchwałą Rady Nadzorczej, o których mowa w § 17 ust. 3 oraz ust. 4 powyżej, może zostać odwołany lub zawieszony wyłącznie przez uprawnionego akcjonariusza, który go powołał albo Radę Nadzorczą. Ani Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie może odwołać ani zawiesić członka Zarządu powołanego przez uprawnionego akcjonariusza zgodnie z ust. 4 i 5 powyżej, chyba, że: -----
- a) powołanie to nastąpiło w wyniku realizacji uprawnień Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 17 ust. 4 lit. a) powyżej;-----
- b) akcjonariusz, który powołał danego członka Zarządu, odda na Walnym Zgromadzeniu głos „za” jego odwołaniem lub jeżeli reprezentanci/reprezentant danego akcjonariusza lub osoby trzeciej wyznaczeni do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, który/którzy powołał/powołali danego członka Zarządu, odda/oddadzą na posiedzeniu Rady Nadzorczej głos „za” jego odwołaniem; -----
- c) jeżeli w odniesieniu do danego członka Zarządu wystąpi Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia, z zastrzeżeniem, iż: -----
- (i) w przypadku podejrzenia zaistnienia Zdarzenia Nieplanowanego Odejścia na jakichkolwiek podstawach w odniesieniu do danego członka Zarządu, będzie on mógł być zawieszony w pełnieniu obowiązków członka Zarządu do czasu wydania w tym zakresie odpowiedniego orzeczenia przez sąd powszechny lub arbitrażowy, a Rada Nadzorcza będzie uprawniona do jego odwołania w trybie natychmiastowym wyłącznie po stwierdzeniu przez sąd powszechny lub sąd arbitrażowy, iż w rzeczywistości miało miejsce Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia; -----
- (ii) w przypadku gdy Zdarzenie Niezaplanowanego Odejścia dotyczyć będzie TL, zostanie on niezwłocznie zawieszony lub odwołany z Zarządu zgodnie z powyższymi zasadami, przy czym dla uniknięcia wątpliwości 7R Holdings zachowa uprawnienie (wykonując uprawnienie osobiste akcjonariusza) do powołania następcy TL do Zarządu według własnego uznania; lub-----

- d) akcjonariusz, który powołał danego członka Zarządu dopuści się Istotnego Naruszenia („*Material Breach*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), które nie zostanie naprawione zgodnie z postanowieniami Punktu 17.2 Umowy Akcjonariuszy, co zostanie potwierdzone prawomocnym oraz wiążącym wyrokiem sądu arbitrażowego właściwego dla rozstrzygnięcia sporów wynikających z Umowy Akcjonariuszy. -----
7. Uprawnienie do powołania, zawieszenia lub odwołania członka Zarządu będzie wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia akcjonariusza Spółki skierowanego do Spółki lub w drodze uchwały Rady Nadzorczej (podejmowanej w okresie, o którym mowa w § 17 ust. 4 lit. a) powyżej). Oświadczenie lub uchwała Rady Nadzorczej o powołaniu nowego członka Zarządu przez uprawnionego akcjonariusza lub Radę Nadzorczą powinno/a zostać złożone/a Spółce w terminie 3 (trzech) tygodni od powstania wakat w Zarządzie. Kopie oświadczenia/uchwały o powołaniu lub odwołaniu zostaną przesłane do wiadomości pozostałych akcjonariuszy Spółki wraz z aktualną listą członków Zarządu. Jeżeli w wyniku odwołania członka Zarządu przez uprawnionego akcjonariusza albo Radę Nadzorczą doszłoby do spadku liczby członków Zarządu poniżej jednego (1), wówczas dla skuteczności takiego odwołania członka niezbędne jest jednoczesne powołanie nowego członka Zarządu w miejsce odwoływanego członka Zarządu. -----

§18

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów „za” oraz „przeciw”, rozstrzygające znaczenie będzie miał głos Prezesa Zarządu. -----
2. Posiedzenia Zarządu będą odbywane w siedzibie Spółki, w Warszawie lub w innym miejscu, o ile wszyscy członkowie Zarządu wyrażą swoją pisemną zgodę na proponowane miejsce posiedzenia, przy czym żadne z postanowień niniejszego ustępu nie ogranicza możliwości Zarządu odbycia posiedzenia Zarządu oraz podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji) oraz uczestnictwa poszczególnych członków Zarządu w posiedzeniach odbywających się w określonym miejscu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
3. Wszyscy członkowie Zarządu winni zostać poinformowani o planowanym posiedzeniu Zarządu poprzez zawiadomienia wysłane pocztą elektroniczną, nie później niż na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym terminem Posiedzenia. Wcześniejsze zawiadomienie jest dopuszczalne, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zgodzą się na odbycie takiego posiedzenia we wcześniejszym terminie. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Zarządu winno zawierać informację o proponowanym porządku obrad Zarządu, wraz ze wszelkimi dokumentami koniecznymi do odbycia posiedzenia Zarządu.
4. Zarząd może odbywać posiedzenia w trybie zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji). Każdy członek Zarządu może uczestniczyć w posiedzeniach Zarządu i głosować na nich za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które umożliwiają wszystkim osobom uczestniczącym w posiedzeniu wzajemne komunikowanie się przez cały czas trwania posiedzenia. Każdy członek Zarządu uczestniczący w ten sposób w posiedzeniu będzie uważany za obecnego osobiście, a jego głos będzie wliczony do kworum. Każdy członek Zarządu, który nie będzie fizycznie obecny na posiedzeniu, może uczestniczyć w takim posiedzeniu za pomocą innego środka komunikacji. -----
5. Uchwały w sprawach nieobjętych porządkiem obrad posiedzenia Zarządu mogą być podejmowane jedynie pod warunkiem uczestnictwa w posiedzeniu, także przy pomocy środków porozumiewania

- się na odległość, wszystkich członków Zarządu oraz braku sprzeciwu ze strony któregośkolwiek z członków Zarządu co do podjęcia danej uchwały. -----
6. Członkowie Zarządu mogą również brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu na podstawie pisemnego pełnomocnictwa przedstawionego pozostałym członkom Zarządu.-----
 7. Zarząd może również odbywać posiedzenia bez ich formalnego zwoływania, zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych, pod warunkiem, że w posiedzeniu wezmą udział wszyscy członkowie Zarządu oraz że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia i jego porządek obrad. -----
 8. Inwestor oraz 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) mają prawo, każdy osobno, wyznaczyć dodatkowego jednego (1) obserwatora, który będzie uprawniony do udziału w posiedzeniach Zarządu pod warunkiem zawarcia ze Spółką standardowej umowy o zachowaniu poufności.-----

§19

1. Zarząd może wydawać regulaminy określające: organizację wewnętrzną Spółki, zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy. -----
2. Po upływie jednego (1) roku od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin Zarządu, który określa jego organizację i sposób wykonywania czynności. Do czasu uchwalenia regulaminu i zatwierdzenia go przez Radę Nadzorczą, Zarząd działa na podstawie niniejszego Statutu i Kodeksu spółek handlowych. -----

§20

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółki, zarządza majątkiem oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd może nabywać, zbywać nieruchomości (lub udziały w nieruchomości) oraz prawo użytkowania wieczystego bez zgody Walnego Zgromadzenia oraz bez zgody Rady Nadzorczej Spółki, z wyjątkiem Spraw Zastrzeżonych oraz zgody Rady Nadzorczej wymaganej na podstawie §16 ust. 1 niniejszego Statutu. ---
2. Do dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo, Wiceprezes Zarządu jednoosobowo, dwaj członkowie Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.-----
3. Od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony (uprawnieni) jest (są): -----
 - a) w przypadku gdy zarząd jest jednoosobowy – Prezes Zarządu działający samodzielnie; -----
 - b) w przypadku gdy zarząd jest wieloosobowy – (i) dwóch członków zarządu działających łącznie, lub (ii) jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. -----

Ograniczenia w rozporządzaniu akcjami Spółki

§21

1. Zbycie lub obciążenie akcji Spółki z naruszeniem postanowień Statutu jest bezskuteczne wobec Spółki, jej akcjonariuszy i nie stanowi podstawy dokonania rejestracji we właściwym rejestrze akcjonariuszy prowadzonym dla Spółki. -----

2. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w Okresie Lock-up, żaden z akcjonariuszy Spółki nie będzie uprawniony do dokonania obciążenia ani zbycia akcji Spółki (w jakikolwiek sposób), za wyjątkiem: -----
 - a) zbycia akcji Spółki po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich pozostałych akcjonariuszy Spółki, przy czym taka zgoda może być wyrażona również w formie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki przyjętej jednogłośnie przez wszystkich akcjonariuszy Spółki; -----
 - b) obciążenia akcji Spółki na rzecz banków oraz instytucji finansowych kredytujących działalność Spółki; oraz -----
 - c) zbycia akcji przez danego akcjonariusza na rzecz Dozwolonego Nabywcy („*Permitted Transferee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), przy spełnieniu warunków dotyczących przystąpienia takiego nabywcy do Umowy Akcjonariuszy zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy. -----
3. W przypadku, gdy, po upływie Okresu Lock-up, którykolwiek z akcjonariuszy Spółki („**Akcjonariusz Sprzedający**”) będzie miał zamiar zbyć jakiekolwiek akcje Spółki („**Sprzedawane Akcje**”), na rzecz zainteresowanej osoby trzeciej działającej w dobrej wierze („**Proponowany Nabywca**”) oraz nie stanowiącej Dozwolonego Nabywcy („*Permitted Transferee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) takiego akcjonariusza, winien on zawiadomić Inwestora oraz 7R Holdings („**Uprawnieni do ROFO**”) poprzez złożenia zawiadomienia na piśmie o zamiarze dokonania takiego zbycia („**Zawiadomienie ROFO**”). -----
4. Zawiadomienie ROFO winno zawierać: i) informacje o Proponowanym Nabywcy pozwalające na jego dostateczną identyfikację, ii) liczbę zaoferowanych mu akcji, iii) cenę akcji, oraz iv) inne istotne warunki sprzedaży. -----
5. Uprawnieni do ROFO będą uprawnieni do nabycia wszystkich Sprzedawanych Akcji na warunkach nie gorszych niż zaoferowane przez Proponowanego Nabywcę, w szczególności za cenę nie niższą niż oferowana takiemu lub przez takiego Proponowanego Nabywcę, z pierwszeństwem wobec takiego Proponowanego Nabywcy („**Prawo ROFO**”). Zawiadomienie ROFO winno zawierać ofertę Akcjonariusza Sprzedającego w przedmiocie sprzedaży Sprzedawanych Akcji skierowaną do Uprawnionych do ROFO, w zamian za cenę zawartą w ofercie złożonej na rzecz lub przez Proponowanego Nabywcę, z zastrzeżeniem, że: -----
 - a) 7R Holdings będzie uprawniona do wykonania Prawa ROFO w odniesieniu do dowolnej ilości (w tym, w celu uniknięcia wątpliwości, wszystkich) Sprzedawanych Akcji w terminie jednego (1) miesiąca od dnia otrzymania Zawiadomienia ROFO od RG lub od CZ, z pierwszeństwem przed Inwestorem; oraz -----
 - b) w przypadku braku wykonania Prawa ROFO przez 7R Holdings w terminie przewidzianym powyżej w odniesieniu do którejkolwiek lub wszystkich z akcji Spółki zaoferowanych do nabycia przez RG lub CZ lub zrzeczenia się prawa do skorzystania z Prawa ROFO w powyższym zakresie, Inwestor będzie uprawniony do wykonania Prawa ROFO w terminie kolejnego jednego (1) miesiąca, w odniesieniu do wszystkich pozostałych Sprzedawanych Akcji. -----
6. Prawo ROFO będzie wykonywane przez Uprawnionych do ROFO przez doręczenie pisemnego zawiadomienia do Akcjonariusza Sprzedającego dotyczącego wykonania Prawa ROFO, w terminach wskazanych w ust. 5 powyżej („**Zawiadomienie o Wykonaniu ROFO**”). Zawiadomienie o Wykonaniu ROFO składane przez Uprawnionych do ROFO winno dotyczyć

- wszystkich Sprzedawanych Akcji, w przeciwnym wypadku zastosowanie będą miały postanowienia ust. 8 poniżej. -----
7. Własność Sprzedawanych Akcji winna być przeniesiona na rzecz Uprawnionych do ROFO, którzy wykonali Prawo ROFO w ciągu jednego (1) miesiąca od dnia złożenia Zawiadomienia o Wykonaniu ROFO o ile sprzedaż nie zależy od spełnienia warunku w postaci konieczności uzyskania zgód przewidzianych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (takie jak zgoda na koncentrację); w przypadku konieczności uzyskania zgód przewidzianych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, okres ten zostanie przedłużony o okres kolejnych trzech (3) miesięcy ponad w/w okres . -----
 8. W przypadku braku przeniesienia własności Sprzedawanych Akcji w terminie wskazanym w ust. 7 powyżej (chyba że Uprawniony do ROFO oraz Akcjonariusz Sprzedający uzgodnią odmiennie na piśmie), Akcjonariusz Sprzedający będzie uprawniony do sprzedaży Sprzedawanych Akcji na rzecz Proponowanego Nabywcy, na warunkach nie lepszych dla takiego Proponowanego Nabywcy niż wskazane w Zawiadomieniu ROFO, przy czym dopuszczalna będzie różnica maksymalnie czterech (4) % w stosunku do pierwotnie zgłoszonej ceny sprzedaży, obliczona w perspektywie sześciu (6) miesięcy od dnia upływu terminu wskazanego w ust. 7 powyżej. W przypadku braku dokonania sprzedaży Sprzedawanych Akcji w okresie sześciu (6) miesięcy zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, procedura dotycząca Prawa ROFO musi zostać powtórzona. -----
 9. Postanowienia ust. 3 powyżej, dotyczące wyłączenia Dozwolonego Nabywcy jako podmiotu spełniającego definicję Proponowanego Nabywcy akcji Spółki, nie mają zastosowania do Proponowanego Nabywcy będącego jakimkolwiek innym funduszem powiązanym z NREP (innym niż fundusz NREP NSV V lub jego podmioty powiązane), który spełnia definicję Podmiotu Powiązanego w stosunku do NREP A/S lub jego jednostek zależnych. -----
 10. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w przypadku jakiegokolwiek zbycia akcji Spółki na podstawie i zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu, uprawniony akcjonariusz sprzeda wszystkie, ale nie mniej niż wszystkie swoje akcje Spółki, w ramach takiego zbycia.-----

Prawo Pociągnięcia

§22

1. Po upływie Okresu Lock-up (z zastrzeżeniem automatycznego przedłużenia Okresu Lock-up'u na czas trwania Wyjścia, o okres nie dłuższy niż 12 (dwanaście) miesięcy od dnia zainicjowania procesu Wyjścia przez którykolwiek z uprawnionych podmiotów, tj. Inwestora – w każdym czasie po upływie wyjściowego Okresu Lock-up, oraz 7R Holdings – wyłącznie po upływie siedmiu (7) lat od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki), lecz nie później niż dwadzieścia (20) lat od daty uzyskania statusu akcjonariusza Spółki przez Inwestora, w razie powzięcia przez Inwestora zamiaru zbycia wszystkich posiadanych akcji Spółki na rzecz wskazanego nabywcy oraz z zastrzeżeniem postanowień określonych niniejszego §22, Inwestor będzie miał prawo żądać, aby pozostali akcjonariusze przenieśli swoje akcje, a pozostali akcjonariusze będą zobowiązani sprzedać w wyniku takiego żądania wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki, na rzecz wskazanego nabywcy lub nabywców („**Wskazany Nabywca**”), od którego Inwestor otrzymał najlepszą ofertę nabycia 100% (sto procent) akcji Spółki („**Oferta**”), na warunkach nie gorszych niż te (w tym co do ceny i mechanizmu płatności), jakie zostały zaoferowane Inwestorowi („**Prawo**

Pociągnięcia do Sprzedaży”). -----

2. Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży przysługujące Inwestorowi zostanie wykonane w drodze pisemnego żądania skierowanego przez Inwestora do pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji Spółki na rzecz Wskazanego Nabywcy („**Żądanie**”). Żądanie musi wskazywać (i) tożsamość Wskazanego Nabywcy pozwalające na jego dostateczną identyfikację, (ii) cenę za akcję oferowaną przez Wskazanego Nabywcę, oraz (iii) informację o dacie płatności ceny. ---
3. Cena zaoferowana na rzecz pozostałych akcjonariuszy nie może być niższa niż cena równa co najmniej dwukrotności Ceny Emisyjnej oraz liczby akcji stanowiących własność pozostałych akcjonariuszy ("**Cena Minimalna**"). W celu uniknięcia wątpliwości, wymóg co do wysokości ceny, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, ma zastosowanie wyłącznie w okresie dwóch (2) lat po upływie Okresu Lock-up (jeżeli w tym okresie wymóg Ceny Minimalnej nie zostanie spełniony, Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży nie będzie miało zastosowania).-----
4. Po otrzymaniu Żądania, każdy z akcjonariuszy, względem których Inwestor wykonuje Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży, działając w dobrej wierze, podejmie lub spowoduje podjęcie wszelkich koniecznych czynności lub działań oraz zapewni wszelkie niezbędne wsparcie i współpracę w celu doprowadzenia do sprzedaży akcji objętych Żądaniem na zasadach wynikających z Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży.-----
5. Nabycie akcji od pozostałych akcjonariuszy w wykonaniu Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży nastąpi w tym samym czasie, co nabycie Akcji od Inwestora, oraz na podstawie czynności dokonanej w tym samym miejscu. -----

Dodatkowe Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży

§23

1. Po upływie siedmiu (7) lat od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza, w razie nie dojdęcia do wystąpienia Wyjścia („*Exit*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w terminie czterech (4) lat po upływie Okresu Lock-up, w razie powzięcia przez Inwestora lub 7R Holdings zamiaru zbycia wszystkich posiadanych akcji Spółki oraz z zastrzeżeniem postanowień §22 i niniejszego §23, Inwestorowi oraz 7R Holdings (każdemu osobno) będzie przysługiwało prawo pociągnięcia do sprzedaży pozostałych akcjonariuszy Spółki, to jest prawo żądania, aby pozostali akcjonariusze Spółki sprzedali w wyniku takiego żądania wszystkie posiadane przez nich akcje Spółki na rzecz wskazanego nabywcy lub nabywców („**Wskazany Nabywca**”), od którego odpowiednio Inwestor albo 7R Holdings otrzymał najlepszą Ofertę, na warunkach nie gorszych niż te (w tym co do ceny i mechanizmu płatności), jakie zostały zaoferowane odpowiednio Inwestorowi albo 7R Holdings („**Dodatkowe Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży**”).-----
2. Pozostałe postanowienia §22 powyżej stosuje się odpowiednio (*mutatis mutandis*) do Dodatkowego Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży.-----

Prawo Przyłączenia się do Sprzedaży

§24

1. W sytuacji, w której Inwestor lub 7R Holdings zdecyduje się zbyć wszystkie posiadane przez niego akcje Spółki (w ramach jednej lub więcej powiązanych transakcji) i nie zdecyduje się skorzystać z Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży lub Dodatkowego Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży, każdy z

- pozostałych akcjonariuszy (w tym 7R Holdings w stosunku do Inwestora oraz Inwestor w stosunku do 7R Holdings) będzie mieć prawo przyłączenia się do Inwestora lub 7R Holdings w transakcji zbycia akcji Spółki w odniesieniu do wszystkich akcji posiadanych w tym czasie przez danego akcjonariusza („**Zbywane Akcje**”) na rzecz Wskazanego Nabywcy na warunkach (w tym po takiej samej cenie za jedną akcję i mechanizmie płatności), na jakich Inwestor lub 7R Holdings dokonuje sprzedaży na rzecz takiego Wskazanego Nabywcy („**Prawo Przyłączenia się do Sprzedaży**”). --
2. W celu zapewnienia możliwości realizacji Prawa Przyłączenia do Sprzedaży, Inwestor oraz 7R Holdings będą zobowiązani do doręczenia na rzecz pozostałych akcjonariuszy zawiadomienia o zamierzonej sprzedaży akcji Spółki („**Zawiadomienie o Możliwości Przyłączenia się do Sprzedaży**”), tak szybko jak będzie to możliwe mając na uwadze okoliczności rynkowe, nie później niż na 20 Dni Roboczych przed zamierzoną datą transakcji. -----
 3. Prawo Przyłączenia się do Sprzedaży wykonuje się, zawiadamiając Inwestora lub 7R Holdings na piśmie pod rygorem nieważności („**Zawiadomienie o Przyłączeniu się do Sprzedaży**”) nie później niż w ciągu dwudziestu (20) dni roboczych od doręczenia Zawiadomienia o Możliwości Przyłączenia się do Sprzedaży. -----
 4. W przypadku doręczenia Zawiadomienia o Przyłączeniu się do Sprzedaży, NREP lub 7R Holdings spowoduje, że Wskazany Nabywca nabędzie od pozostałych akcjonariuszy wszystkie ich akcje na takich samych warunkach, na jakich NREP lub 7R Holdings dokona zbycia posiadanych akcji, a tym samym do transakcji dojdzie w tym samym czasie i miejscu oraz w zamian za taką samą cenę za jedną akcję. -----
 5. Po otrzymaniu Zawiadomienia o Przyłączeniu się do Sprzedaży każdy akcjonariusz inny niż NREP lub 7R Holdings, działając w dobrej wierze, podejmie lub spowoduje podjęcie wszelkich koniecznych działań oraz zapewni wszelkie wsparcie i współpracę w celu doprowadzenia do sprzedaży wszystkich Zbywanych Akcji.-----

IV. Postanowienia końcowe

§25

Rozwiązanie spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem "w likwidacji". Likwidatorem są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi odmiennie. -----

§26

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

§27

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych." -----

2. UCHWAŁA ZARZĄDU

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU spółki pod firmą 7R spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie z dnia 29 maja 2026 r.

W dniu 29 maja 2026 roku w Krakowie odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **7R spółka akcyjna** z siedzibą w Krakowie, adres: ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, kapitał zakładowy: 77.052.563,00 PLN (siedemdziesiąt siedem milionów pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt trzy złote i 00/100), wpłacony w całości (dalej: „**Spółka**”), z następującym porządkiem obrad:

1. otwarcie posiedzenia Zarządu;
2. wybór Przewodniczącego posiedzenia Zarządu;
3. stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu Spółki i jego zdolności do podejmowania uchwał;
4. przyjęcie porządku posiedzenia Zarządu Spółki;
5. podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji;
6. zamknięcie obrad Zarządu Spółki.

Na niniejszym posiedzeniu stawili się następujący Członkowie Zarządu Spółki:

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu

Ad pkt 1. i 2. porządku obrad:

Posiedzenie otworzył Pan Andrzej Wroński – Prezes Zarządu. Następnie Zarząd dokonał jednomyślnego wyboru Pana Andrzeja Wrońskiego na przewodniczącego niniejszego posiedzenia Zarządu Spółki. Następnie Przewodniczący stwierdził, iż będzie protokołował osobiście.

Ad pkt 3. porządku obrad:

Przewodniczący stwierdził, że Zarząd Spółki jest należycie reprezentowany, a zatem stosownie do art. 371 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd jest zdolny do podjęcia wiążących uchwał.

Ad pkt 4. porządku obrad:

Zarząd Spółki przyjął powyższy porządek obrad jednogłośnie, bez sprzeciwu.

Ad pkt 5. porządku obrad:

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1

zarządu spółki pod firmą 7R spółka akcyjna

z siedzibą w Krakowie

z dnia 29 maja 2026 r.

w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji

§ 1.

Zarząd Spółki 7R S.A. z siedzibą w Krakowie („**Spółka**” lub „**Emitent**”), działając na podstawie art. 2 pkt 1) lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2025 r. poz. 1667 ze zm., „**Ustawa o obligacjach**”), postanawia:

1. ustanowić I Publiczny Program Emisji Obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („**Obligacje**”), w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym:
 - a. łączna wartość nominalna Obligacji będzie nie wyższa niż 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro („**Kwota Programu**”);
 - b. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
 - c. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii;
 - d. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
 - e. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumenty, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
 - f. Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone;
 - g. walutą emitowanych Obligacji będzie, w zależności od swobodnej decyzji Zarządu Spółki, złoty polski (PLN) lub euro (EUR); na potrzeby ustalania stopnia realizacji Programu wartość nominalna obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały o emisji Obligacji danej serii;
 - h. podstawowe warunki emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określające podstawowe prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;
 - i. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”), ustalające w szczególności:
 - (a) cenę emisyjną;
 - (b) łączną wartość nominalną Obligacji danej serii;
 - (c) warunki wypłaty oprocentowania Obligacji;

- (d) termin wykupu Obligacji danej serii;
 - (e) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii;
 - (f) rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji;
 - j. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowić będą łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o obligacjach;
 - k. Obligacje mogą zostać wyemitowane w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki.
2. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej Kwocie Programu wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy Kwoty Programu. Środki pozyskane z emisji Obligacji przeprowadzanych w ramach Programu zostaną przeznaczone na finansowanie Zielonych Projektów zgodnie z Green Bond Framework, przy czym pojęcia „Zielone Projekty” oraz „Green Bond Framework” będą miały znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.
 3. Zarząd Spółki postanawia, że Obligacje w dacie emisji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Depozyt**”), przy czym w przypadku emisji Obligacji danej serii emitowanych z udziałem agenta emisji Obligacje zostaną zapisane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji, a dopiero w dalszej kolejności w Depozycie.
 4. Spółka będzie ubiegać się o wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

§ 2.

Uchwała niniejsza wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że powyższa uchwała została przyjęta jednomyślnie, głosem „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

W związku z powyższym Przewodniczący oświadczył, że uchwała została podjęta.

Ad pkt 6. porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął posiedzenie Zarządu Spółki.

3. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **7R S.A.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 77 052 563,00 PLN, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www.\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.7rsa.pl) („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach I Prospektowego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w wysokości **350.000.000 PLN** (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program**”), na podstawie Uchwał o Programie oraz uchwał Zarządu Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Prospektem, Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. Definicje

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.4. „**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.5 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);

- 1.9. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem gdy inny podmiot w wyniku połączenia przejmuje majątek Emitenta, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) inny wynikający ze Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
- 1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji
- 1.14. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 11.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.15. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. **„Emitent”** posiada znaczenie nadane w preambule do Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.17. **„EUR”** lub **„euro”** oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.18. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.20. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. **„Green Bond Framework”** oznacza aktualny dokument „7R's Green Finance Framework”, według stanu na dzień 9 lipca 2025 roku lub każdy dokument, który go zastąpi, opublikowany przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta i pozytywnie zweryfikowany w formie Niezależnej Opinii Zewnętrznej;
- 1.22. **„Green Bond Principles”** oznacza wytyczne Green Bond Principles dotyczące procesu emisji zielonych obligacji opublikowane w czerwcu 2021 roku wraz ze zmienionym załącznikiem 1 opublikowanym w czerwcu 2022 roku przez ICMA.
- 1.23. **„Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta jako podmiot dominujący oraz wszystkie jego podmioty zależne (pośrednio i bezpośrednio) stanowiące grupę 7R, objęte skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Emitenta;
- 1.24. **„ICMA”** oznacza międzynarodowe stowarzyszenie, które ustanawia standardy dla globalnego rynku kapitałowego (*International Capital Market Association*), w tym dla zielonych obligacji zrównoważonych finansów, działające pod adresem: <https://www.icmagroup.org>;

- 1.25. „**Inwestycje Długoterminowe**” oznacza wartość inwestycji długoterminowych wskazaną w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta;
- 1.26. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.27. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.28. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.29. „**Kontrola**” oznacza (i) uprawnienie do głosowania bądź kontrolowania głosowania podmiotów mających co najmniej 50% plus 1 głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, (ii) uprawnienie do wskazania bądź usunięcia wszystkich bądź większości członków rady nadzorczej lub zarządu; lub (iii) uprawnienie do wydawania poleceń dotyczących działania i strategii finansowych, których członkowie zarządu są zobowiązani przestrzegać.
- 1.30. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.31. „**Marża**” oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.32. „**Należność Główna**” oznacza obliczoną na dany dzień kwotę równą wartości pojedynczej Obligacji pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane w ramach spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
- 1.33. „**Niezależna Opinia Zewnętrzna**” oznacza niezależną opinię zewnętrzną (tzw. Second Party Opinion) z dnia 9 lipca 2025 roku wydaną przez ISS-Corporate, dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles lub każdą inną zastępującą lub uzupełniającą opinię wydaną przez renomowanego wystawcę niezależnej opinii zewnętrznej dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles;
- 1.34. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta, w ramach Programu, w jednej lub większej liczbie serii, obligacje zwykłe na okaziciela, których warunki emisji określać będą Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji
- 1.35. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.36. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 15 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.37. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny

- dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.38. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
 - 1.39. **„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji”** oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone przez Emitenta dla Obligacji danej serii zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu;
 - 1.40. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 1.41. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
 - 1.42. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
 - 1.43. **„Podstawy Wcześniejszego Wykupu”** oznacza Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu;
 - 1.44. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, zarządzaniu nieruchomościami, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy Emitenta posiadających udziały w innych podmiotach, działalności holdingów finansowych;
 - 1.45. **„POLSTR”** oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie
 - 1.46. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
 - 1.47. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne;
 - 1.48. **„Program Emisji”** oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie I Prospektowy Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro;
 - 1.49. **„Projekty Deweloperskie”** oznacza projekty w obszarze powierzchni magazynowych (niezależnie od ich przeznaczenia, wliczając również data center), przemysłowych, usługowych oraz produkcyjnych, obejmujące w szczególności projektowanie i budowę takich powierzchni, zarządzanie na każdym etapie inwestycji procesem deweloperskim dotyczącym takich powierzchni, ich wynajem, sprzedaż oraz zarządzanie takimi powierzchniami;

- 1.50. **„Prospekt”** oznacza zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu i w celu ubiegania się o wprowadzenie wszystkich albo niektórych serii Obligacji do obrotu w ASO GPW wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.51. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji;
- 1.52. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.53. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.54. **„Regulacje ASO”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyt, w szczególności Regulamin alternatywnego systemu obrotu;
- 1.55. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.56. **„Rejestr Sponsora Emisji”** oznacza niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez firmę inwestycyjną pełniącą – na podstawie zawartej z Emitentem umowy – funkcję sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii. Informacja czy dla Obligacji danej serii prowadzony będzie Rejestr Sponsora Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
- 1.57. **„Rozporządzenie BMR”** oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);
- 1.58. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.59. **„Rynek ASO Catalyt”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.60. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.61. **„Skonsolidowane Aktywa”** oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.62. **„Skonsolidowane Aktywa Netto”** oznacza Skonsolidowane Aktywa, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w ostatnim skonsolidowanym rocznym lub półrocznym Sprawozdaniu Finansowym;

- 1.63. **„Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o Środki Pieniężne, wykazane w ostatnim skonsolidowanym rocznym lub półrocznym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.64. **„Spółki DMA”** oznaczają podmioty spoza Grupy Emitenta, dla których świadczone są usługi w zakresie zarządzania Projektem Deweloperskim, bez względu na aktualne stadium takiego projektu, na podstawie umów o zarządzanie Projektem Deweloperskim lub innych umów o takim charakterze, w zamian za wynagrodzenie określone w takich umowach;
- 1.65. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej, przy czym półroczne sprawozdanie finansowe składa się co najmniej z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych;
- 1.66. **„Stopa Bazowa”** oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.67. **„Stopa Procentowa”** oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 15.4 (Stopa Procentowa) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.68. **„Strona Internetowa”** oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: www.7rsa.pl lub innym, który go zastąpi;
- 1.69. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.70. **„Środki Pieniężne”** oznaczają środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inne aktywa finansowe wykazywane w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych;
- 1.71. **„Środki Trwałe w Budowie”** oznaczają wartość rzeczowych aktywów trwałych w postaci środków trwałych w budowie wskazaną w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych;
- 1.72. **„Towary”** oznacza wartość zapasów (aktywów obrotowych) w postaci towarów wskazaną w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych;
- 1.73. **„Uchwały o Programie”** oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 29 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji;
- 1.74. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.75. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.76. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.77. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości;

- 1.78. **„Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;
- 1.79. **„Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto”** oznacza stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do sumy wartości Inwestycji Długoterminowych, Towarów oraz Środków Trwałych w Budowie;
- 1.80. **„Wspólne Przedsięwzięcie”** oznacza jakikolwiek podmiot spoza Grupy Emitenta o charakterze wspólnego przedsięwzięcia (joint venture), w formie spółki handlowej, jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, przedsiębiorstwa, stowarzyszenia, spółki cywilnej lub innego podmiotu;
- 1.81. **„Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu”** ma znaczenie nadane w pkt. 12.7 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.82. **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza jakiekolwiek zadłużenie z tytułu lub w odniesieniu do:
 - 1.82.1. kwot pożyczonych (z wyłączeniem pożyczek zaciągniętych u podmiotów z Grupy Emitenta);
 - 1.82.2. jakiejkolwiek kwoty pozyskanej na podstawie kredytu, emisji obligacji, weksli, papierów dłużnych lub innych podobnych instrumentów;
 - 1.82.3. kwoty jakiegokolwiek zobowiązania dotyczącego jakiegokolwiek leasingu finansowego, która zgodnie z zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako leasing finansowy;
 - 1.82.4. należności sprzedanych, zdyskontowanych lub faktoringu z regresem (z wyjątkiem jakichkolwiek należności, które są sprzedane bez regresu);
 - 1.82.5. jakiejkolwiek kwoty pozyskanej na podstawie jakiejkolwiek innej transakcji (w tym terminowej umowy sprzedaży lub kupna) mającej ekonomiczny skutek pożyczki, z wyłączeniem transakcji zawieranych w toku normalnej działalności;
 - 1.82.6. wszelkich transakcji pochodnych zabezpieczających przed wahaniami kursów lub stóp procentowych lub przynoszących dochód z wahań stóp procentowych lub kursów, przy czym dla wyliczeń brana pod uwagę będzie tylko ta część transakcji pochodnych, która nie stanowi zabezpieczenia innej transakcji handlowej lub finansowej, tj. transakcji zabezpieczanej (obliczana na podstawie wartości rynkowej transakcji pochodnej w danym czasie);
 - 1.82.7. jakiegokolwiek roszczenia regresowego w odniesieniu do gwarancji, poręczenia, zobowiązania do zwrotu środków pieniężnych, akredytywy dokumentowej i zabezpieczającej (standby) lub innego instrumentu wystawionego przez bank lub instytucję finansową na zlecenie Emitenta;
(bez podwójnego liczenia) kwoty jakiegokolwiek zobowiązania z tytułu jakiejkolwiek gwarancji, poręczenia lub zobowiązania do zwrotu środków pieniężnych udzielonego lub zaciągniętego w odniesieniu do którejkolwiek z pozycji wymienionych w pkt. od 1.82.1 do 1.82.7 powyżej;
- 1.83. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza kwotę Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o kwotę Środków Pieniężnych;
- 1.84. **„Zabezpieczenie”** oznacza w szczególności ustanowione pod jakimkolwiek prawem właściwym: hipotekę, hipotekę przymusową, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiejkolwiek osoby lub jakąkolwiek inną umowę lub porozumienie

mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;

- 1.85. **„Zielone Projekty”** oznacza projekty, w tym nabycie gruntów, na których finansowanie lub refinansowanie podmiot z Grupy Emitenta wskazany w Green Bond Framework jako upoważniony do wydatkowania środków pozyskanych z emisji zielonych obligacji, przeznaczy środki pozyskane z emisji zgodnie z zasadami opisanymi w Green Bond Framework;
- 1.86. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.87. **„Zmiana Kontroli Emitenta”** oznacza sytuację, w której: (i) NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga (numer wpisu w luksemburskim rejestrze handlowym: B260570) przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać co najmniej 50% akcji w kapitale zakładowym Emitenta;

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
 - 2.3.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i przysługują odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania lub osobie wskazanej firmie inwestycyjnej prowadzącej Rejestr Sponsora Emisji jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji;
 - 2.3.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie

wynikającej z tego wskazania lub osobie wskazanej Firmie Inwestycyjnej jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały o Programie oraz
 - 3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta w sprawie emisji danej serii Obligacji i zatwierdzenia Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji

4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 4.1. Po odliczeniu Kosztów emisji oraz łącznej Ceny Emisyjnej opłaconej poprzez potrącenie wierzytelności inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta, wszystkie środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów zgodnie z Green Bond Framework, co stanowi cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.
- 4.2. Wpływy netto z emisji Obligacji danej serii zostaną wpłacone na odrębne subrachunki Emitenta wydzielone na potrzeby realizacji celu Emisji, zaś wpływy netto z emisji Obligacji zostaną oznaczone, a ich alokacja będzie monitorowana w wewnętrznych systemach księgowych Emitenta.
- 4.3. Emitent będzie udostępniać poprzez publikację na Stronie Internetowej sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji danej serii oraz sprawozdanie wpływu na zasadach opisanych w Green Bond Framework. Pierwsze sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji oraz sprawozdanie wpływu zostaną opublikowane w ciągu 12 miesięcy od Dnia Emisji Obligacji danej serii, a następnie aktualizowane co roku aż do pełnej alokacji wpływów netto z emisji Obligacji danej serii na Zielone Projekty. Sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji danej serii powinno zawierać co najmniej: (i) opis portfela Zielonych Projektów, zawierający m.in. następujące informacje: (A) listę finansowanych lub refinansowanych Zielonych Projektów, (B) rozmieszczenie geograficzne Zielonych Projektów, (C) udział w jakim Zielone Projekty są finansowane lub refinansowane środkami pozyskanymi z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących Zielone Projekty; (ii) całkowitą kwotę wyemitowanych i pozostających do spłaty zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty; (iii) saldo środków pozyskanych z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty, które nie zostały jeszcze spożytkowane na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów (w tym zainwestowanych w środki pieniężne, ich ekwiwalenty lub inne krótkoterminowe i płynne instrumenty). Sprawozdanie wpływu zostanie sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w dokumencie Zharmonizowane Zasady Raportowania Wpływu (ang. Harmonized Framework for Impact Reporting) opublikowanym przez ICMA. Informacje o istotnych zdarzeniach, takich jak zmiana Green Bond Framework lub zmiana listy finansowanych lub refinansowanych z wpływów netto z Obligacji Zielonych Projektów, zostaną udostępnione przez Emitenta poprzez publikację na Stronie Internetowej zgodnie z zasadami określonymi w Green Bond Framework.

5. WALUTA OBLIGACJI, WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 5.1. Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN) lub w euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 5.2. Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze Wcześniejszego Wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (Wcześniejszy Wykup skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii).
- 5.3. Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 5.4. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu (lub innej formy nabycia) przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

6. PRÓG EMISJI.

- 6.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. TRYB EMISJI

- 7.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 prowadzonej w oparciu o Prospekt.
- 7.2. Tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, tj. czy emisja Obligacji danej serii prowadzona będzie z udziałem Agenta Technicznego czy z udziałem Agenta Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 7.3. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.

8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY

- 8.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach.
- 8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:
 - 8.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
 - 8.2.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 8.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyt.

9. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

- 9.1. Obligacje są Obligacjami niezabezpieczonymi.

10. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 10.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 10.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 11 Podstawowych Warunków Emisji
 - 10.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 13.5 Podstawowych Warunków Emisji;

- 10.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 15 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.2. Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

11. WYKUP OBLIGACJI

- 11.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii**, z zastrzeżeniem pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 12 -14 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
 - 11.2.1. na żądanie Obligatariusza określone w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji lub
 - 11.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji lub
 - 11.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji.
- 11.3. Jeżeli Dzień Płatności przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po danym Dniu Płatności.
- 11.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 15 Podstawowych Warunków Emisji oraz premię w przypadkach przewidzianych w pkt. 13.5 Podstawowych Warunków Emisji.
- 11.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 11.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 11.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 11.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 11.7. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 12.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 12.2. Pisemne lub z elektronicznym podpisem kwalifikowanym żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.
- 12.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 12.4. W przypadku, gdy:

- 12.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji. Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 12.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 12.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Podstawowych Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 12.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 17.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
 - 12.5.1. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;
 - 12.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5% Skonsolidowanych Aktywów lub

Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

Prawomocność orzeczeń oraz ostateczność decyzji przyjmuje się za zaistniałą w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu postępowania cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że dane orzeczenie jest prawomocne a decyzja ostateczna w przypadku, gdy podlega wykonaniu w drodze egzekucji w stosunku do aktywów Grupy Emitenta.
 - 12.5.3. Zadłużenie Finansowe

Pomimo wezwania i upływu terminu w nim przewidzianego Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5% Skonsolidowanych Aktywów, w związku z niespłaceniem w terminie, w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym

terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w opisany powyżej sposób w stan wymagalności w tym terminie;

12.5.4. Zysk. Wyplata dywidendy.

- a) Z zastrzeżeniem pkt. b) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
 - (ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).
- b) Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. a. powyżej, w łącznej wysokości do wyższej z następujących wartości (i) 5.000.000,00 zł lub (ii) 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

12.5.5. Niewypłacalność

Emitent:

- (i) stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub
- (ii) uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (iii) z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z jednym lub większą liczbą swoich wierzycieli; lub
- (iv) z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (v) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (vi) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;
- (vii) Postanowienie ppkt. (iii) oraz (iv) będzie interpretowane w ten sposób, że negocjacje lub ustalania harmonogramów płatności (lub ich zmiany) związane z robotami budowlanymi kontraktowanymi przez Emitenta w toku bieżącej działalności Grupy Emitenta niewynikające bezpośrednio z trudności finansowych Emitenta, ale z przyczyn gospodarczych związanych w potrzebami dostosowania powyższych harmonogramów do zmiennych harmonogramów realizacji inwestycji

związanych z tymi robotami budowlanymi – nie będą traktowane w stosunku do Emitenta jako wypełnianie przesłanek przewidzianych w pkt. (iii) i (iv) powyżej.

12.5.6. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego
- (v) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

12.5.7. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% Skonsolidowanych Aktywów, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

12.5.8. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia/Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium Polski lub kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

12.5.9. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.5.10. Udzielenie poręczeń, gwarancji lub innych zabezpieczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń lub gwarancji lub innych zabezpieczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem, że Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie stanowi:

- (i) udzielenie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta zabezpieczenia za zobowiązania Wspólnego Przedsięwzięcia lub Spółki DMA, o ile udzielone zabezpieczenia stanowią standardowe zabezpieczenia udzielane w procesie deweloperskim, do których zalicza się w szczególności gwarancje dotyczące wzrostu kosztów (tzw. „cost-overflow”), zabezpieczenia udzielane w związku z umowami najmu, zabezpieczenia udzielane w związku ze sprzedażami projektów inwestycyjnych, w tym umowy dotyczące gwarancji płatności czynszu (tzw. „master leases”/ „rental guarantees”), zabezpieczenia związane z nabyciami gruntów, zabezpieczenia związane z realizacją umów w procesie inwestycyjnym, z wyłączeniem udzielenia poręczeń dotyczących Zadłużenia Finansowego Wspólnych Przedsięwzięć lub Spółek DMA;
- (ii) udzielenie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta innych zabezpieczeń niż określone w pkt. (i) powyżej, jeśli skumulowana wartość takich zabezpieczeń nie przekracza w danym dniu bilansowym 3 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;

12.5.11. Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu (z wyłączeniem wydanych w ramach postępowania zabezpieczającego) lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta świadczenia w kwocie przewyższającej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych i nie zostanie ono uregulowane w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności.

- 12.5.12. Zielone obligacje
Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone przez Emitenta niezgodnie z Celem Emisji, o którym mowa w pkt. 4 Podstawowych Warunków Emisji.
- 12.5.13. Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst
Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.
- 12.5.14. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
Wystąpi zdarzenie stanowiące zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii
- 12.6. Wystąpienie zdarzenia wskazanego w pkt. 12.5. - 12.5.14 Podstawowych Warunków Emisji nie będzie stanowiło podstawy złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, w przypadku gdy tak postanowi w drodze uchwały Zgromadzenie Obligatariuszy (uprzednio lub następnie).
- 12.7. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 12.12 (**„Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu”**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.
- 12.8. Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 12.9. Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.
- 12.10. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.
- 12.11. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 12.12. Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu stanowią:
- 12.12.1. Wskaźnik Zadłużenia Netto
Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,60.
- 12.12.2. Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto
Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto będzie wyższy niż 65%.
- 12.12.3. Transakcja rażąco niekorzystna
Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% Skonsolidowanych Aktywów, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości

rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta. W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent ma prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to żądanie wcześniejszego wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.

12.12.4. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 18 Podstawowych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

12.12.5. Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów nienależących do Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (dziesięć milionów) złotych, lub nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (dziesięć milionów) złotych. Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie stanowi dokonanie opisanych powyżej czynności, także ponad limit wskazany powyżej, na rzecz Wspólnych Przedsięwzięć lub Spółek DMA.

12.12.6. Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi Zmiana Kontroli Emitenta.

12.12.7. Podział Emitenta

Z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz z zastrzeżeniem postanowień Ustawy o Obligacjach, właściwy organ korporacyjny Emitenta podjął uchwałę wyrażającą zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

- (i) Podział Emitenta a, przy czym Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie będzie stanowił podział Emitenta, w wyniku którego podmioty powstałe po takim podziale będą należały do Grupy Emitenta;
- (ii) Połączenie Emitenta z inną spółką;
- (iii) Przekształcenie Emitenta,

Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie będzie stanowić sytuacja, w której Emitent był spółką przejmującą.

12.12.8. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

12.12.9. Nieudostępnienie dokumentów

Emitent nie udostępni na Stronie Internetowej Emitenta aktualnych wersji Green Bond Framework, Niezależnej Opinii Zewnętrznej lub sprawozdań, o których mowa w pkt. 4.3 Podstawowych Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia w którym powyższy obowiązek powinien zostać spełniony.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 13.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia III Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:
- 13.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 13.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 13.4. wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13.5. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), o ile wypłata takiej premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

14. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

- 14.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii postanowić o obowiązkowym częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.
- 14.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 14.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

- 14.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

15.1. Płatność Odsetek

- 15.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
 15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
 15.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

15.2. Naliczanie odsetek

- 15.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
 15.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
 15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
 15.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

15.3. Wysokość Odsetek

- 15.3.1. Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 Opr - oznacza Stopę Procentową,
 N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
 po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza lub centa (przy czym 5/10 i większe części grosza lub centa będą zaokrąglone w górę).

- 15.4. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach

- 15.4.1. Stopa Procentowa dla Okresu Odsetkowego będzie równa Stopie Bazowej (zgodnie z definicją poniżej) powiększonej o Marżę.
 15.4.2. Stopę Bazową stanowić będzie:

- (i) w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – ustalony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji wskaźnik referencyjny WIBOR, tj. ustalony z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wskaźnik referencyjny stopy procentowej (Warsaw Interbank Offered Rate) dla danego terminu zapadalności opracowywany i publikowany przez administratora, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi lub inny wskaźnik ustalony zgodnie z pkt. 15.4.6– 15.4.11 Podstawowych Warunków Emisji który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- (ii) w przypadku Obligacji emitowanych w EUR - EURIBOR , tj. ustalony z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wskaźnik referencyjny stopy procentowej Euro Interbank Offered Rate dla danego okresu zapadalności, opracowywany i publikowany przez European Money Markets Institute z siedzibą w Brukseli na stronie www.emmi-benchmarks.eu lub innej stronie, która ją zastąpi, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość „0%”.

15.4.3. Stopę Bazową ustala się:

- (i) w przypadku Obligacji emitowanych w PLN na cztery Dni Robocze, albo
- (ii) w przypadku Obligacji emitowanych w EUR na pięć Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).

15.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

15.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

15.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia BMR;
- (ii) Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Podmiot Wyznaczający;
- (iii) Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski

15.4.7. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w

przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

15.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty

- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c. mediana różnic jest ustalana:
 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

15.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 20 Podstawowych Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

15.4.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

15.4.11. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

15.4.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Podstawowych Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 16.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą (i) w PLN – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN albo (ii) w EUR – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR.
- 16.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 16.4. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 16.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Podstawowych Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, o którym poinformuje na Stronie Internetowej Emitenta, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 16.6. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 16.7. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 17.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:
 - 17.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
 - 17.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia.
- 17.2. Z zastrzeżeniem regulacji Rynku ASO Catalyst, Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 11.5, 12.4, 12.5, lub 12.12 Podstawowych Warunków Emisji niezwłocznie od powzięcia informacji, nie później jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych chyba że w tym terminie stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte.

- 17.3. Emitent dokonuje zawiadomień w trybie przewidzianym w pkt. 20 Podstawowych Warunków Emisji.

18. PRZEDAWNIE

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

20. ZAWIADOMIENIA

- 20.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalist.
- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

- 21.1. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.2. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Podstawowych Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Podstawowych Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.
- 22.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Podstawowych Warunków Emisji,

Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

4. WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [•]

7r spółka akcyjna

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **7R S.A.** z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 77 052 563,00 PLN, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www.\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.[.]7rsa[.]pl) („**Spółka**”).

Obligacje serii [•] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 1 z dnia 29 maja 2026 roku w sprawie ustanowienia i Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz uchwały Zarządu Spółki nr [•] z dnia [•] w sprawie emisji obligacji serii [•] oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji [•] („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [•] r. („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www.\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.[.]7rsa[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[•]
Wstępny kod ISIN:	[[•] o ile będzie znany]
Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:	do [•] [z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż [•], najpóźniej na [•] Dni Roboczych przed

planowanym Dniem Emisji. Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www.7rsa.pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)). („Zwiększenie Oferty”)]

Waluta Obligacji:

PLN / EUR

Łączna Wartość Nominalna Obligacji:

do [•] PLN / EUR ([•] złotych / euro) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Oferty].

Cena Emisyjna:

[jest stała i równa Wartości Nominalnej ([•] PLN / EUR)] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN/EUR)
[•]	[•]

[może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w [•] części Prospektu - Dokument Ofertowy pkt [•], z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii [•] Emitenta]

Minimalna wielkość zapisu:

[•]

Miejsca przyjmowania zapisów:

Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji

Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:

Firma Inwestycyjna

Zasady redukcji zapisów:

[•]

Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta

[•]

Tryb rejestracji Obligacji:

[Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:

Informacje dotyczące gwarancji Emisji:

nie dotyczy [(i) Informacja o podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji: [•]; (ii) data zawarcia umowy o gwarancję emisji: [•] oraz (iii) istotne warunki tej umowy (w szczególności rodzaj udzielanej gwarancji oraz ustalony limicie gwarancji): [•].

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•]

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: [•]

Przewidywany termin warunkowego przydziału: [•]

Przewidywany Dzień Emisji: [•]

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: [•]

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu: [•]

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez złożone oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Cel Emisji: [•]

Wykaz zrównoważonych projektów i zrównoważonej działalności, na które mają być przeznaczone wpływy z Obligacji: [•]

Dzień Wykupu: [•]

Dni Płatności Odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
[•]	[•]
[•]	[•]
[•]	[•]

Oprocentowanie:

[stałe / zmienne]

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:

[[•]/ nie dotyczy]

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

nie dotyczy / [•] p.p. / Marża w wysokości nie niższej niż [•] p.p. i nie wyższej niż [•] p.p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do [•] p.p.

Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]7rsa\[.\]pl](http://www[.]7rsa[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)).

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

[WIBOR / EURIBOR dla [•] miesięcznych kredytów / Wskaźnik Alternatywny wyznaczony zgodnie z zapisem pkt. [•] Podstawowych Warunków Emisji Obligacji / nie dotyczy]

Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
w [•] Okresie Odsetkowym	[[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]
w [•] Okresie Odsetkowym	[[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]

Amortyzacja [[•]/ nie dotyczy]

Dodatkowy Przypadek Naruszenia [[•]/ nie dotyczy]

Przewidywane wpływy netto z emisji: [•]

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: [•]