



01.01.2025-31.12.2025

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU

GRUPY 7R

www.7rsa.pl

7R Warsaw Office
pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
Poland



I. **Struktura Grupy Kapitałowej 7R S.A.**

Jednostką dominującą Grupy jest spółka 7R S.A. (zwana dalej „7R SA” lub „Spółką”)

I.1. **Podstawowe dane jednostki dominującej**

Firma: 7R Spółka Akcyjna
Siedziba: ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków
KRS: 0000379632
Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy KRS
REGON: 120812966
NIP: 6772320831

I.2. **Struktura własnościowa 7R SA i liczba głosów z akcji Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku:**

nazwa akcjonariusza	liczba akcji (tys. PLN)	% posiadanych głosów
7R Holdings Ltd	17 337	22,50
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	57 434	74,54
RG Fundacja Rodzinna	1 993	2,59
Christopher Zeuner	289	0,38
RAZEM	77 053	100

Spółka nie posiada akcji własnych.

I.3. **Zmiany struktury własnościowej w 2025 roku:**

Dnia 9 kwietnia 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 5.024.869 warrantów serii F oraz objęciu 5.024.869 akcji serii F oraz 5.135.131 warrantów serii G oraz objęciu 5.135.131 akcji serii G. Akcje te zostały w całości opłacone. Akcje te zarejestrowane zostały w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. odpowiednio dnia 5 maja 2024 roku oraz 30 kwietnia 2024 roku. Po wykonaniu praw z ww. warrantów serii F oraz serii G, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dnia 28 sierpnia 2024 roku omyłkowo ujawniona została wysokość opłaconego kapitału zakładowego w kwocie 98.094.624,00 złotych. Po wykonaniu praw z ww. warrantów serii F oraz serii G wysokość opłaconego kapitału zakładowego wynosi 77.052.563,00 złotych, a wniosek dotyczący korekty błędnej wysokości opłaconego kapitału zakładowego został złożony przez Spółkę dnia 6 lutego 2025 roku. Skorygowana wysokość kapitału zakładowego została ujawniona w KRS dnia 24 lutego 2025 roku.

25 listopada 2025 roku Ryszard Gretkowski zawarł umowę darowizny, na podstawie której darował RG Fundacji Rodzinnej z siedzibą w Gdańsku wpisanej przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny do rejestru fundacji rodzinnych pod numerem RFR 936, której jest założycielem oraz jedynym członkiem zarządu uprawnionym do jej jednoosobowej reprezentacji, 1.992.684 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja oznaczonych numerami od 395553 do 2388236. RG Fundacja Rodzinna została ujawniona 23 grudnia 2025 roku w rejestrze akcjonariuszy Spółki.

I.4. **Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w 2025 roku:**

Zarząd Spółki w trakcie 2025 roku:

Christopher Zeuner –Co-Chief Executive Officer (do dnia 31.08.2025 roku)

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Michał Białas – Co-Chief Executive Officer (do dnia 5.06.2025 roku)

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu (od dnia 1.09.2025 roku)



Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kleczek - Członek Zarządu

Dnia 7 stycznia 2026 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej podjęła uchwałę w sprawie powołania Andrzeja Wrońskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. W tej samej dacie Andrzej Wroński został powołany do zarządów większości spółek z grupy.

Dnia 2 kwietnia 2026 roku Rada Nadzorcza jednostki dominującej podjęła uchwałę w sprawie odwołania Tomasza Mika z funkcji Członka Zarządu. W tej samej dacie Tomasz Mika został odwołany z zarządów spółek z grupy.

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Petri Valkama

Klaas Reineke

Matthias Kettelhoit

Ryszard Gretkowski

Tomasz Lubowiecki

W dniu 29 kwietnia 2026 roku dokonano zmian w składzie Rady Nadzorczej jednostki dominującej, zgodnie z którymi:

- Pan Petri Valkama został odwołany ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2026 roku;
- Pan Klaas Reineke został odwołany z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2026 roku, a następnie powołany na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej ze skutkiem od dnia 1 maja 2026 roku;
- Pan Johannes Nyman został powołany do składu Rady Nadzorczej ze skutkiem od dnia 1 maja 2026 roku.

I.5. Struktura Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących jednostek podporządkowanych:

Jednostki zależne – konsolidowane przez Grupę metodą pełną

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R S.A.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków	5210B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	100%	100%
Kallisto 5 sp. z o.o.	Kraków	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o. CO. Sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
	Kraków	3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%
Lavinia IX sp. z o.o.	Kraków	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Sp. z o.o.	Kraków	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Projekt 10 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 23 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



7R Projekt 35 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 45 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 52 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 54 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 60 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 65 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 71 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 78 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 88 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 92 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 96 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 20 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	70%	70%
7R FINCO sp. z o.o.	Kraków	6499Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Milnovil Investments sp. z o.o.	Kraków	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Czech S.R.O.	Kraków	Pozostała działalność usługowa	100%	100%
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	Kraków	4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	50%	50%
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Gorzyce sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
Dafne 30 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 42 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Kallisto 4 sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 32 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 18 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 19 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 12 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 16 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 18 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 27 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 28 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 22 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 24 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 10 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 17 sp. z o.o.	Kraków	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 14 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 14 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%
7R Projekt 55 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 73 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 77 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 83 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 91 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 93 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 95 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 97 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 17 sp. z o.o.	Kraków	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 50 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 51 Sp. z o.o. (*)	Kraków	9699Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R KNHP Sp. z o.o.	Kraków	6421Z - Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 100 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
NH Industrial Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Germany GmbH	Frankfurt nad Menem (Niemcy)	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Portfolio GmbH	Frankfurt nad Menem (Niemcy)	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R City Park Berlin East GmbH	Frankfurt nad Menem (Niemcy)	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

*Spółka Dafne 51 Sp. z o.o. w dniu 16 lutego 2026 roku, a więc pod dniem bilansowym zmieniła firmę na 7R International Portfolio Sp. z o.o.

- 7R SA sprawuje kontrolę nad spółkami zależnymi, ponieważ posiada co najmniej 50% udziałów w kapitale własnym i odpowiada za ich działalność operacyjną.



Jednostki współzależne – wyceniane metodą praw własności

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 84 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Słupsk sp. z o.o.	Kraków	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	50%	50%
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	15%	15%
7R Park Lavicky s.r.o.	Praga (Czechy)	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15%	15%
7R Projekt 98 sp. z o.o.	Kraków	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Quantum 7R Sp. z o.o.	Kraków	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	30%	30%

Jednostki stowarzyszone – wyceniane metodą praw własności

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
YoBi Holding S.C. Sp	Kraków	Działalność spółek holdingowych	27,1%	27,1%
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	Warszawa	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	20%	20%

I.6. Główne zmiany w strukturze Grupy w 2025 roku:

Dnia 13 stycznia 2025 roku 7R International BV zbyła 85 udziałów w 7R Park Lavicky s.r.o., co stanowi 85% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. Po transakcji 7R International BV w dalszym ciągu posiada 15 udziałów spółce, co stanowi 15% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 15% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 28 stycznia 2025 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Słupsk Sp. z o.o., co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz 50% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 50 udziałów, co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz daje 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 4 marca 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Dafne 50 sp. z o.o. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 7 marca 2025 roku 7R SA nabyła zwrotnie 5 udziałów w kapitale zakładowym Dafne 30 sp. z o.o. W wyniku transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 100 udziałów w spółce Dafne 30 sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 15 kwietnia 7R SA nabyła 100 udziałów w spółce 7R KNHP sp. z o.o., która jest jedynym wspólnikiem spółki NH Industrial sp. z o.o. co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 24 kwietnia 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Dafne 51 sp. z o.o. (obecnie 7R International Portfolio sp. z o.o.). Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 5 czerwca 2025 roku 7R S.A. założyła dwie nowe spółki tj. 7R Projekt 99 sp. z o.o. oraz 7R Projekt 100 sp. z o.o., które zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego odpowiednio dnia 21.08.2025 roku, oraz 2.09.2025 roku, w których posiada po 100% udziałów w kapitale zakładowym, co daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 26 czerwca 2025 roku 7R International Portfolio sp. z o.o. (dawniej Dafne 51 sp. z o.o.) nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółek: 7R Germany GmbH (dawniej Mitras F421a GmbH), będącej jedynym wspólnikiem spółki 7R Portfolio GmbH (dawniej Mitras F422b GmbH), będącej natomiast jedynym wspólnikiem spółki 7R City Park Berlin East GmbH (dawniej Mitras F428 GmbH). Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółek i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 20 sierpnia 2025 roku spółka 7R International B.V. 100% zależna od 7R S.A. sprzedała 100% udziałów w spółkach 7R Projekt 66 sp. z o.o. i 7R Projekt 80 sp. z o.o. w wyniku czego spółki te nie należą już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 1 października 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka 7R International sp. z o.o. powstała z przekształcenia 7R International B.V.



Dnia 3 października 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka 7R Portfolio sp. z o.o. powstała z przekształcenia 7R Portfolio B.V.

Dnia 14 listopada 2025 roku 7R S.A. nabyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 90 sp. z o.o. co stanowi 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. W wyniku nabycia 7R S.A. posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, co stanowi 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

25 listopada 2025 roku 7R SA zawarła z Funduszem Ekspansji Zagranicznej 2 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie umowę inwestycyjną dotyczącą projektu w Berlinie oraz objęcia przez 7RSA oraz ww. fundusz udziałów w spółce 7R International Portfolio sp. z o.o. (dawniej Dafne 51 sp. z o.o.).

Dnia 15 grudnia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowane zostało połączenie spółek 7R International sp. z o.o. oraz 7R Portfolio sp. z o.o. (jako spółek przejmowanych) z 7R SA (jako spółką przejmującą), poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na 7R SA.

Dnia 30 grudnia 2025 roku Spółka zbyła wszystkie udziały w Dafne 9 sp. z o.o., NRE Gliwice sp. z o.o., 7R Projekt 75 sp. z o.o., 7R Projekt 85 sp. z o.o., 7R Projekt 58 sp. z o.o. w wyniku czego spółki te nie należą już do grupy 7R.

II. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej 7R SA

Grupa Kapitałowa 7R SA działa na rynku nieruchomości komercyjnych i specjalizuje się w dostarczaniu nowoczesnych powierzchni logistycznych pod wynajem.

Grupa Kapitałowa 7R SA jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego począwszy od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, nadzór nad realizacją procesu budowlanego aż do oddania obiektu do użytkowania, zarządzanie i sprzedaż w perspektywie krótko-, średnio- lub długoterminowej. W trakcie tego procesu pozyskiwane jest finansowanie oraz zawierane są umowy najmu powierzchni. Czynności te wykonywane są w większości poprzez zależne spółki celowe, których jedynym udziałowcem jest bezpośrednio bądź pośrednio podmiot dominujący Grupy to jest Spółka 7R SA, bądź też jest współrealizowany w partnerstwie z innymi inwestorami kapitałowymi. Grupa świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami, zarówno dla podmiotów z Grupy, jak również dla szeregu sprawdzonych partnerów zewnętrznych.

Poza powyższym modelem działalności Grupa świadczy usługi zarządzania projektami inwestycyjnymi na podstawie umów DMA (Development Management Agreement), także na rzecz sprawdzonych partnerów spoza Grupy Kapitałowej 7R SA. W ramach tych umów świadczona jest usługa całościowej organizacji realizacji projektu inwestycyjnego. Współpraca z wiarygodnymi partnerami przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Usługi te stanowią najistotniejszą część przychodów Grupy.

W ramach inwestycji realizowane są zarówno obiekty dla wielu najemców, jak i obiekty typu build-to-suit (BTS) czyli projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy, dopasowane do jego konkretnych potrzeb i oczekiwań. W portfolio Grupy znajdują się zarówno wielkopowierzchniowe parki logistyczne, jak i miejskie magazyny Small Business Unit tworzące sieć 7R City Flex Last Mile Logistics, a także linia biznesowa 7R Green Saver.

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

III. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej 7R SA w 2025 roku

Projekt	Lokalizacja	GLA [mkw]	Komercjalizacja	Wycena nieruchomości [mln PLN] 31.12.2025	Cena sprzedaży [mln PLN]	Metoda Konsolidacji	Udział Grupy	Status
SPRZEDANE 2025								
7R Park Bydgoszcz I (Zachem)	Kujawy	16 461	100%	-	48,2	Pełna	100%	Sprzedaż 2Q 2025
7R BTS Bielsko - Biała West I	Śląsk	20 248	100%	-	53,2	Pełna	70%	Sprzedaż 3Q 2025
7R City Flex Poznań East I	Poznań	9 599	100%	-	52,8	Pełna	100%	Sprzedaż 4Q 2025
UKOŃCZONE								
7R BTS Czechowice South IV	Śląsk	21 525	97%	67,5	-	Pełna	100%	Ukończono 4Q 2024
7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2 Faza 1	Trójmiasto	11 454	100%	79,2	-	Pełna	50%	Ukończono 4Q 2024
7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2 Faza 2	Trójmiasto	30 418	100%	106,5	-	Pełna	50%	Ukończono 2Q 2025
7R Park Zabrze 1 (Handlowa)	Śląsk	9 617	100%	78,3	-	Pełna	100%	Ukończono 4Q 2025
7R Park Gdańsk III Barniewice Faza 1	Trójmiasto	31 565	100%	107,5	-	Praw własności	50%	Ukończono 3Q 2024
7R City Flex Katowice I	Śląsk	21 207	100%	79,1	-	Praw własności	50%	Ukończono 2Q 2023
7R Park Tczew III	Trójmiasto	46 292	100%	4,7	-	Praw własności	15%	Ukończono 1Q 2024
7R Park Słupsk	Trójmiasto	8 766	100%	51,4	-	Praw własności	50%	Ukończono 3Q 2025
7R Park Lublin East I	Wschód	57 708	100%	-	-	Umowa DMA	0%	Ukończono 2Q 2025
W BUDOWIE								
7R Park Gdańsk III Barniewice Faza 2	Trójmiasto	78 689	86%	209,6	-	Praw własności	50%	Budowa rozpoczęta 1Q 2025
7R Park Lavicky D1 Highway	Czechy	25 483	100%	28,7	-	Praw własności	15%	Budowa rozpoczęta 4Q 2025

III.1. Projekty w budowie

Na 31 grudnia 2025 roku w trakcie realizacji robót było około 188.000 m² GLA nowoczesnych powierzchni magazynowych. Inwestorami projektów są zarówno spółki z Grupy kapitałowej jak również podmioty spoza Grupy, dla których dostarczane są powierzchnie magazynowe w ramach umów o zarządzanie projektami.

III.2. Projekty w przygotowaniu

Grupa posiada około 3,9 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 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.

IV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży grupy kapitałowej 7R S.A., wyniosły 114 908 439 zł i składają się na nie głównie przychody z tytułu sprzedaży projektów, świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego i kompleksowego zarządzania projektami inwestycyjnymi, najmu powierzchni magazynowych oraz zarządzania obiektami magazynowymi.

Na zmniejszenie wyniku finansowego Grupy największy wpływ miały koszty bieżącej działalności w kwocie ok. 166 mln zł oraz koszty finansowe, w tym przede wszystkim koszty odsetkowe finansowania dłużnego oraz koszty aktualizacji wartości aktywów finansowych. Koszty finansowe zmniejszyły wynik o ok. 55 mln zł. Dodatkowo, w ramach pozostałej działalności operacyjnej rozpoznano koszty z aktualizacji niefinansowych aktywów trwałych w wysokości ok. 23 mln zł.

W 2025 roku Grupa osiągnęła stratę netto w wysokości 160 616 529 zł.

Zestawiając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej 7R S.A. za 2025 rok z wynikami za rok 2024 zauważalny jest wzrost pozostałych kosztów operacyjnych m.in. pozycji Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, który wynikał głównie z ujemnych skutków aktualizacji wartości nieruchomości.

Na wzrost przychodów grupy w 2025 roku w porównaniu z 2024 rokiem wpływ miała sprzedaż 3 nieruchomości, zarządzanie projektem inwestycyjnym oraz skuteczne rozpoczęcie działalności w Niemczech, generujące przychody z najmu powierzchni.

IV.1. Zobowiązania Grupy - Kredyty, Obligacje na 31 grudnia 2025 roku:

Kredyty

Kredytobiorca	Bank	Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Waluta	Kwota zadłużenia	Udział Grupy
7R S.A.	Bank Pekao S.A.	28.12.2023	28.12.2026	EUR	-	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	12.04.2025	12.12.2031	EUR	28 mln	100%
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	24.09.2025	30.09.2028	EUR	9,45 mln	100%
Dafne 40 Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki SA	30.07.2025	31.03.2027	EUR	6,6 mln	100%

Obligacje

Emitent	Seria	Data Emisji	Data Wykupu	Waluta	Kwota pozostała do wykupu
7R S.A.	Seria A	02.04.2025	02.04.2028	PLN	150 mln
7R S.A.	Seria B	06.03.2025	06.03.2028	EUR	22,9 mln
7R S.A.	Seria C	15.09.2025	15.09.2028	PLN	83,9 mln

V. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 761 329 303 zł a kapitał podstawowy 77 052 563 zł. Aktywa Grupy głównie stanowią aktywa trwałe. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 1 671 140 132 zł. Na koniec 2025 roku Grupa wygenerowała stratę netto w wysokości 160 616 529 zł.

Zarząd Spółki planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w grupie w kolejnych okresach, a także powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów i ich realizację w ramach portfela grupy kapitałowej 7R, przy jednoczesnym zapewnieniu przychodów ze sprzedaży projektów deweloperskich oraz działalności polegającej na zarządzaniu projektami na zlecenie inwestorów zewnętrznych.

VI. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółki z grupy kapitałowej 7R SA nie prowadziły badań naukowych ani prac rozwojowych.



VII. Posiadane oddziały

Spółka dominująca 7R SA oraz jej spółki zależne na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok, nie posiadały oddziałów.

VIII. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Spółka jak również jednostki od niej zależne nie zawierały w 2025 roku transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

IX. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w 2025 roku, a także po jego zakończeniu

Finansowanie działalności i projektów deweloperskich

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Grupę na ryzyko zmiany stóp procentowych. Utrzymujący się w 2025 roku wysoki poziom stóp procentowych oraz występująca presja inflacyjna, skutkowały utrzymywaniem się stawek WIBOR, a także EURIBOR na wysokich poziomach, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. W 2025 roku Grupa kontynuowała zabezpieczanie gruntów pod realizację kolejnych inwestycji oraz rozpoczęła realizację istotnych projektów.

Dnia 2 lutego 2025 roku doszło do rozwiązania umowy programowej zawartej przez Spółkę z MBank S.A. oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., na podstawie której Spółka zamierzała dokonać emisji obligacji, która to emisja ostatecznie nie doszła do skutku.

Dnia 5 lutego 2025 roku 7R SA wyemitowała 150.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii A na kwotę 150.000.000 złotych z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. obligacji, które to obligacje stanowią część programu emisji obligacji o łącznej wartości do 100.000.000 EUR lub równowartości tej kwoty w złotych.

Dnia 28 lutego 2025 roku 7R spłaciła zadłużenie z tytułu kredytu korporacyjnego w wysokości 16.800.000 euro.

Dnia 3 czerwca 2025 roku 7R SA wyemitowała 228.813 sztuk zabezpieczonych obligacji serii B na kwotę 22.881.300 euro z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. obligacji.

Dnia 15 września 2025 roku 7R S.A. dokonała emisji 83.900 sztuk zabezpieczonych obligacji serii C na kwotę 83 900 000 złotych z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

25 listopada 2025 roku 7R SA zawarła z Funduszem Ekspansji Zagranicznej 2 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie umowę inwestycyjną dotyczącą projektu w Berlinie.

Grupa spłaciła kredyty inwestycyjne w kwocie około 31,9 mln PLN, 21,2 mln PLN oraz 25,1 mln PLN udzielone odpowiednio przez Bank Gospodarstwa Krajowego, BNP Paribas Polska S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. w związku z sprzedażą projektów w Bielsku – Białej, Bydgoszczy i Poznaniu.

Grupa wydłużyła do grudnia 2026 r. termin dostępności limitu kredytowego udzielonego przez Bank PEKAO S.A w kwocie do 20 mln EUR

Grupa spłaciła pożyczki udzielone przez JV-partnerów w spółkach celowych w kwocie 15,2 mln PLN oraz 2,6 mln PLN

W 2025 roku Grupa zaciągnęła nowe kredyty dla posiadanych projektów:

- kredyt w Erste Bank na kwotę ok. 28 mln EUR z terminem zapadalności w 2030 roku
- kredyt w Bank Polska Kasa Opieki S.A. na kwotę ok. 10 mln EUR z terminem zapadalności w 2027 roku
- kredyt w Bank Millenium S.A. na kwotę ok. 9,45 mln EUR z terminem zapadalności w 2028 roku
- Kredyt w Santander Bank Polska S.A. na kwotę ok. 6,65 mln EUR – z terminem zapadalności w 2026 roku, spłacony w Q1 2026.

Dnia 25 września 2025 roku spółka zależna od 7R SA zawarła umowę na finansowanie projektu w Berlinie na kwotę ok 46 mln EUR z terminem zapadalności w 2028 roku, które to finansowanie na dzień 31 grudnia 2025 roku nie zostało jeszcze wypłacone.

Wartość zobowiązań finansowych 7R S.A. w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 618 948 083 zł, w tym zobowiązania finansowe przeterminowane: 0 zł.



Przygotowanie i realizacja projektów deweloperskich

W 2025 roku grupa ukończyła realizację projektów deweloperskich oraz zbyła projekty deweloperskie wskazane w punkcie III niniejszego sprawozdania. W 2025 roku Grupa posiadała projekty w budowie zgodnie z tabelą wskazaną w punkcie III niniejszego sprawozdania.

Dnia 15 kwietnia 2025 roku 7R S.A. nabyła udziały w spółce 7R KNHP sp. z o.o. posiadającej 100% udziałów w NH Industrial sp. z o.o., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Krakowie.

Dnia 14 listopada 2025 roku 7R S.A. nabyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 90 sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości w Barniewicach, co stanowi 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. W wyniku nabycia 7R S.A. posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, co stanowi 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Nabycie nieruchomości

W dniu 24 marca 2025 roku spółka 7R Projekt 97 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w gminie Nadarzyn, o powierzchni 18,3890 ha.

W dniu 15 kwietnia 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w spółce 7R KNHP sp. z o.o., która jest jedynym wspólnikiem spółki NH Industrial sp. z o.o. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Krakowie, o łącznej powierzchni 48,61 ha

W dniu 30 czerwca 2025 roku spółka 7R Projekt 45 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w gminie Stara Wieś, o powierzchni 14,13 ha.

W dniu 28 lipca 2025 roku spółki Dafne 40 sp. z o.o. i Dafne 50 sp. z o.o. nabyły nieruchomości położone w Zabrze o powierzchniach odpowiednio 3,815 ha i 0,96 ha.

W dniu 19 grudnia 2025 roku spółka 7R Projekt 99 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w gminie Pobiedziska o powierzchni 9,5732 ha.

Zmiany w składzie zarządu Spółki w 2025 roku

Dnia 5 czerwca 2025 roku doszło do istotnej zmiany w składzie zarządu Spółki, w wyniku której Michał Białas zaprzestał pełnienia funkcji Co-Chief Executive Officer w Zarządzie Spółki.

Z końcem dnia 31 sierpnia 2025 r. obowiązki służbowe w Grupie 7R (w tym funkcję w zarządach) przestał pełnić Pan Christopher Zeuner.

Od dnia 1 września 2025 roku do zarządu 7R S.A. oraz części spółek z Grupy 7R powołana została Pani Magdalena Uler-Kleczek.

Istotne zdarzenia po zakończeniu 2025 roku

Dnia 7 stycznia 2026 roku Andrzej Wroński został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu 7R S.A. oraz równocześnie został powołany do zarządów większości spółek z Grupy 7R.

Dnia 16 stycznia 2026 roku 7R SA dokonała emisji 25 000 sztuk obligacji serii B1, na łączną kwotę 2 500 000 EUR z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

Dnia 26 stycznia 2026 roku spółka 7R Projekt 47 Sp. z o.o. nabyła grunt w Barniewicach o łącznej wartości 51,7 mln zł.

Dnia 12 lutego 2026 roku spółka, w której 7R SA posiada 50% udział zbyła nieruchomość położoną w Słupsku.

Dnia 16 lutego 2026 roku 7R SA objęła 116.887 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki 7R International Portfolio sp. z o.o. (dawniej Dafne 51 sp. z o.o.)

Dnia 26 lutego 2026 roku spółka 7R Projekt 74 Sp. z o.o. nabyła grunty w Sękocinie Starym o łącznej wartości 59,1 mln zł.

Na podstawie uchwały z dnia 5 marca 2026 roku Spółka podniosła wartość programu emisji obligacji do 120.000.000 EUR (lub równowartość tej kwoty w PLN). Dnia 31.03.2026 roku 7R SA dokonała emisji 52 000 sztuk obligacji serii D, na łączną kwotę 52 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

Dnia 23 marca 2026 roku spółka 7R Projekt 63 Sp. z o.o. nabyła grunt w miejscowości Sosnowiec o łącznej wartości 46,3 mln zł.

Dnia 2 kwietnia 2026 roku odwołano Tomasza Mika z funkcji Członku Zarządu 7R S.A. oraz spółek z Grupy 7R.

Dnia 30 kwietnia 2026 spółka celowa 7R Projekt 99 zawarła z bankiem umowę kredytową na finansowanie projektu deweloperskiego, na kwotę nie większą niż 12,03 mln EUR z terminem zapadalności w 2027 roku.



X. Przewidywane kierunki rozwoju

W trakcie najbliższego roku Grupa Kapitałowa 7R SA będzie kontynuować rozpoczęte projekty oraz sukcesywnie przygotowywane będą kolejne inwestycje. Liczba projektów będzie uzależniona od możliwości pozyskania gruntów w dogodnych lokalizacjach oraz popytu ze strony najemców na powierzchnie w tych obiektach.

XI. Możliwości płatnicze

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej 7R SA koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej wszystkich podmiotów w Grupie, w tym przede wszystkim w obszarze działalności deweloperskiej. Najważniejsze cele dla Grupy to pozyskanie finansowania dla każdego prowadzonego projektu przy jednoczesnym utrzymaniu płynności na bezpiecznym poziomie.

Projekty realizowane w formułach JV finansowane są ponadto w części przy wykorzystaniu kapitału partnerów JV.

Spółka korzysta ponadto ze środków pozyskanych od NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. stanowiących wpłaty dokonywane przez NREP na kapitał zakładowy 7R SA w zamian za akcje obejmowane przez NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. w związku z wykonaniem przysługujących NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. praw z warrantów subskrypcyjnych serii F oraz G przyznanych NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.

Dodatkowo dnia 28 grudnia 2023 roku spółka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu obrotowego odnawialnego do kwoty 20.000.000 EUR, stanowiącą zabezpieczenie finansowania ogólnych celów korporacyjnych, przy czym na dzień 31 grudnia 2025 roku finansowanie jest w całości nieuruchomione.

W 2025 roku spółka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. wyemitowała 150.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii A na kwotę 150.000.000 złotych oraz 228.813 sztuk zabezpieczonych obligacji serii B na kwotę 22.881.300 euro, z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. obligacji, które to obligacje stanowią część programu emisji obligacji o łącznej wartości do 100.000.000 euro lub równowartości tej kwoty w złotych.

Dnia 15 września 2025 roku 7R S.A. dokonała emisji 83.900 sztuk zabezpieczonych obligacji serii C na kwotę 83 900 000 złotych z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. obligacji.

Spółki w Grupie na bieżąco dokonują analizy posiadanych środków finansowych i zobowiązań płatniczych. Grupa Kapitałowa od lat prowadzi stałą współpracę z bankami oraz funduszami obligacji korporacyjnych, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

XII. Informacja o zatrudnieniu

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku zatrudnienie w Grupie 7R wynosiło 73 osoby zatrudnione na umowę o pracę oraz 2 osoby świadczące usługi na rzecz 7R SA na podstawie powołania.

XIII. Niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki; Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.

Spółka realizuje cele wyznaczone w Strategii ESG opublikowanej w 2024 roku.

Misją Grupy 7R jest dostarczanie klientom obiektów produkcyjnych i magazynowych wykorzystujących najnowsze technologie, które holistycznie i pozytywnie wpływają na planetę i przeciwdziałają zmianom klimatu. Certyfikowane, nowoczesne powierzchnie magazynowe i produkcyjne to specjalność 7R. Wdrażamy w nich innowacyjne rozwiązania, które pomagają nam dbać o środowisko naturalne. Zapewniają oszczędność wody i energii, zmniejszenie emisji CO₂, ograniczenie niszczenia zasobów naturalnych i ochronę bioróżnorodności. Naszym celem jest wyznaczanie i promowanie nowych, proekologicznych standardów w budownictwie na podstawie starannie dobranych kryteriów. Dlatego wszystkie nowe inwestycje 7R objęte będą certyfikacją na poziomie co najmniej Excellent.

W 2025 roku Grupa 7R przyjęła dokument Green Finance Framework, określający ramy pozyskiwania finansowania przeznaczonego na realizację inwestycji spełniających kryteria środowiskowe. W oparciu o przyjęte ramy finansowania Grupa 7R przeprowadziła emisję obligacji. Środki pozyskane z emisji przeznaczone są na finansowanie lub refinansowanie projektów magazynowych i produkcyjnych realizowanych zgodnie z wysokimi standardami zrównoważonego budownictwa, w szczególności obiektów podlegających certyfikacji środowiskowej w systemie BREEAM. W 2025 roku Grupa 7R uzyskała trzy certyfikaty BREEAM na najwyższym poziomie Outstanding dla realizowanych projektów magazynowych.

XIV. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Zarządzanie ryzykiem jest istotnym elementem strategii działalności Grupy Kapitałowej 7R SA. Do podstawowych czynników ryzyka, które mogą wpłynąć na działalność i wyniki finansowe należą:

Ryzyko utraty płynności – Spółki Grupy zakładają utrzymywanie odpowiedniego poziomu płynnych środków finansowych oraz dostępności finansowania zewnętrznego. Zarządzanie ryzykiem płynności polega przede wszystkim na monitorowaniu i



planowaniu przepływów pieniężnych oraz dywersyfikacji źródeł finansowania (kredyty, obligacje oraz pożyczki). Spółka na bieżąco monitoruje i zarządza ryzykiem wynikającym z konieczności zapewnienia dostępności środków finansowych i mogących wpłynąć na powstanie ryzyka płynności, w tym środków do regulowania zobowiązań wynikających z instrumentów finansowych. Zarządzanie tym ryzykiem pozwala na zachowanie odpowiedniego poziomu płynności, aby zapewnić wypłacalność wobec klientów i partnerów biznesowych. Proces ten obejmuje również monitorowanie bieżącej sytuacji rynkowej, aby wczesnym etapie zidentyfikować potencjalne zagrożenia dla płynności finansowej i podejmować odpowiednie działania zaradcze.

Ryzyko stopy procentowej - Ryzyko zmiany stopy procentowej związane jest w instrumentami dłużnymi, które oprocentowane są wg zmiennej stopy procentowej. Istotne zmiany stóp procentowych mogą spowodować ryzyko zmiany wartości przepływów pieniężnych oraz zmienić wyniki finansowe spółek Grupy. Spółki Grupy utrzymują oprocentowane aktywa i instrumenty dłużne zarówno w postaci instrumentów o stałej stopie procentowej jak i opartych na zmiennych stopach rynkowych. Spółki korzystają z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko zmian stopy procentowej zobowiązań kredytowych.

Ryzyko walutowe - Ryzyko walutowe 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. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa realizuje swoje inwestycje w oparciu o kontrakty z Generalnymi Wykonawcami i sztywne ceny realizacji.

Ryzyka związane z pozyskiwaniem środków finansowych; ryzyko kredytowe - Projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę w znacznym stopniu są finansowane środkami pochodzącymi z instrumentów dłużnych. 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. Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim z finansowania zewnętrznego w postaci kredytów bankowych i obligacji korporacyjnych. Celem Zarządów Spółek jest zapewnienie skutecznego zarządzania ryzykiem kredytowym oraz optymalizacja zadłużenia w relacji do skali realizowanych inwestycji.

Ryzyka biznesowe – Ryzyka te związane są przede wszystkim z dostępnością i ceną gruntów pod inwestycje, zapotrzebowaniem najemców na powierzchnie magazynowe, ryzykiem upadłości kontrahentów, opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ryzyka te ograniczane są poprzez stałe relacje z wyselekcjonowanymi pośrednikami, wykonawcami i dostawcami, badanie kondycji finansowej kontrahentów oraz stosowanie prawnych zabezpieczeń w zawieranych umowach. 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.

Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji projektów - projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę są lub mogą być podatne na opóźnienia wynikające z przedłużających się procedur administracyjnych, warunków atmosferycznych występujących w trakcie realizacji robót budowlanych, wydłużonych terminów nabycia nieruchomości czy zmian ustawodawstwa, w tym zmian obowiązujących przepisów w zakresie zagospodarowania i planowania przestrzennego. Ziszczenie się tych ryzyk może mieć wpływ na harmonogramy i koszty realizacji projektów, a tym samym na ich rentowność i wyniki finansowe Grupy

Ryzyka związane ze zmianą kosztów budowy - grupa kapitałowa 7R zawiera umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen w tych kontraktach leży po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych.

Ryzyka prawne i podatkowe – Ryzyka te związane są ze zmianami procedur administracyjnych, wprowadzeniem niekorzystnych regulacji prawnych oraz zmianami prawa podatkowego. Spółki Grupy prowadzą bieżący monitoring zmian prawnych i podatkowych we współpracy z doświadczonymi doradcami prawnymi i podatkowymi.

Ryzyka makroekonomiczne – Ryzyka te związane są z cyklicznością rynku nieruchomości i wystąpieniem niekorzystnych wskaźników koniunktury gospodarczej. Ryzyka te ograniczane są poprzez dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do aktualnych warunków rynkowych.

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.

Ryzyko związane z konfliktem pomiędzy Rosją a Ukrainą - w dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Na dzień sprawozdania konflikt trwa i nie można przewidzieć terminu jego zakończenia. Eskalacja konfliktu może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, w tym na poziom kursów walutowych i poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Ponadto, wojna pogorszyła sytuację wielu przedsiębiorstw z sektora małych i średnich firm, które importowały lub eksportowały materiały lub produkty z Rosji lub Ukrainy.

XV. Instrumenty finansowe

Poza finansowaniem działalności kredytami bankowymi oraz pożyczkami Grupa Kapitałowa pozyskuje środki w drodze emisji obligacji. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością Grupy oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują ryzyko utraty płynności, ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe, które opisane są szerzej w pkt. XIV.

Większość kapitału dłużnego Grupy oprocentowana jest wg zmiennej stopy procentowej w oparciu o stawki referencyjne WIBOR/EURIBOR, z związku z tym Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmiennością stóp rynkowych.

W celu ograniczenia ryzyka walutowego związanego konwersją zadłużenia z tytułu kredytów bankowych z PLN na EUR oraz ryzyka związanego ze wzrostem stopy procentowej zobowiązań kredytowych spółki Grupy wykorzystywały instrumenty pochodne w postaci kontraktów Forward na kurs walutowy, transakcji Interest Rate Swap (IRS) oraz opcji na stopę procentową.

XVI. Kluczowe zasoby niematerialne; Wyjaśnienie, w jaki sposób model biznesowy jednostki zależy od kluczowych zasobów niematerialnych oraz w jaki sposób zasoby te stanowią źródło tworzenia wartości dla jednostki

Do kluczowych wartości niematerialnych grupa kapitałowa 7R zalicza:

- a. wartość firmy,
- b. relacje z partnerami biznesowymi.
- c. prawa do znaków towarowych, w szczególności znaku 7R
- d. know-how
- e. autorskie prawa majątkowe do projektów inwestycji deweloperskich,
- f. licencje w zakresie oprogramowania komputerowego.

Kluczowe zasoby niematerialne stanowią istotny element działalności grupy i źródło jej przewagi konkurencyjnej. Wskazane powyżej zasoby niematerialne mają znaczący wpływ na strategię i rozwój grupy kapitałowej 7R.

Wartość firmy oraz relacje z partnerami biznesowymi to jeden z najistotniejszych zasobów niematerialnych, który wynika z reputacji, historii i stabilności grupy kapitałowej 7R. Wartości te mają kluczowe znaczenie w procesie pozyskiwania nowych inwestycji, partnerów biznesowych oraz w budowaniu zaufania na rynku oraz są fundamentem modelu biznesowego, który opiera się na długoterminowych relacjach z klientami, dostawcami i inwestorami. Relacje te przekładają się z kolei na zdolność do generowania przychodów, a także zdolność do utrzymania konkurencyjności.

Posiadanie praw do znaków towarowych, w szczególności znaku 7R, pozwala na budowanie rozpoznawalności marki, co wpływa na relacje z partnerami biznesowymi oraz postrzeganą wartość produktów i usług, umożliwiając rozwój, w tym także ekspansję na rynki zagraniczne (rynek czeski i niemiecki).

Dla grupy kapitałowej 7R, know-how stanowi kluczowy element umożliwiający tworzenie innowacyjnych produktów i usług oraz wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych lub biznesowych, zwiększając konkurencyjność grupy na rynku polskim i zagranicznym. Dzięki posiadanemu know-how grupa kapitałowa 7R zdolna jest do optymalizacji procesów, zwiększenia efektywności oraz zbudowania unikalnej wartości dla klientów, w szczególności w zakresie realizowanych inwestycji deweloperskich oraz usług towarzyszących.

Realizacja inwestycji deweloperskich oraz sprzedaż inwestycji na rzecz inwestorów zewnętrznych możliwa jest dzięki posiadanym przez grupę kapitałową 7R autorskim prawom majątkowym do projektów inwestycji deweloperskich.

Grupa kapitałowa 7R zoptymalizowała wewnętrzne procesy, w tym także procesy niezbędne do świadczenia usług na rzecz klientów między innymi dzięki posiadanym licencjom na oprogramowanie, co wpłynęło pozytywnie na efektywność działań grupy, a tym samym na relacje z partnerami biznesowymi i wartość firmy.



Andrzej Wroński
Prezes Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek
Członek Zarządu

Soren Rodian Olsen
Członek Zarządu