



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki**

**7R Spółka Akcyjna za I półrocze 2025 roku**



## I. Stan prawny Spółki

Firma : 7R Spółka Akcyjna  
Siedziba: ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków  
KRS: 0000379632  
Sad Sad Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy KRS  
REGON: 120812966  
NIP: 677-232-08-31

7R Spółka Akcyjna Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu 1 marca 2011 roku. Spółka powstała z przekształcenia Spółki 7R Logistic Limpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w spółkę akcyjną.

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

Spółka nie posiada oddziałów.

## II. Struktura własnościowa 7R SA i liczba głosów z akcji Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku:

nazwa akcjonariusza	liczba akcji	łącznie wartość nominalna w zł	typ posiadanych akcji	% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu
7R Holding Ltd	16 740 039	16 740 039	akcje serii A	22,50%
7R Holding Ltd	597 059	597 059	akcje serii C	
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	3 559 961	3 559 961	akcje serii A	74,54%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	48 342 994	48 342 994	akcje serii F	
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	395 552	395 552	akcje serii C	
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	5 135 131	5 135 131	akcje serii G	
Ryszard Gretkowski	1 992 684	1 992 684	akcje serii C	2,59%
Christopher Zeuner	151 755	151 755	akcje serii D	0,38%
Christopher Zeuner	137 388	137 388	akcje serii E	
<b>RAZEM</b>	<b>77 052 563</b>	<b>77 052 563</b>		<b>100%</b>



### III. **Zmiany struktury własnościowej w I półroczu 2025 roku:**

Dnia 20 grudnia 2023 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 8.702.501 warrantów serii F oraz objęciu 8.702.501 akcji serii F. Akcje te zostały w całości opłacone. Akcje zarejestrowane zostały w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 24 stycznia 2024 roku.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dnia 6 lutego 2024 roku ujawniona została zaktualizowana wysokość opłaconego kapitału zakładowego w kwocie 61.199.335,00 złotych.

Dnia 9 lutego 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 5.693.228 warrantów serii F oraz objęciu 5.693.228 akcji serii F. Akcje te zostały w całości opłacone. Akcje zarejestrowane zostały w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 22 lutego 2024 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.

#### **Zarząd Spółki w trakcie I półrocza 2025 roku:**

Christopher Zeuner –Co-Chief Executive Officer

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Michał Białas – Co-Chief Executive Officer (od dnia 19 czerwca 2024 roku do dnia 5 czerwca 2025 roku)

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

#### **Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku:**

Christopher Zeuner – Co- Chief Executive Officer

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

#### **Rada Nadzorcza na dzień 30 czerwca 2025 roku:**

Petri Valkama

Klaas Reineke

Matthias Kettelhoit

Ryszard Gretkowski

Tomasz Lubowiecki



#### IV. **Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku:**

Spółka 7R SA jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku 7R SA posiadała podmioty zależne wskazane w zestawieniu poniżej (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za I półrocze 2025 zostały objęte konsolidacją pełną).

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 5 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 17 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 14 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
CO. Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Lavinia IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 14 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 23 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 35 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków	78%	7R International BV
7R Projekt 45 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 52 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 54 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 55 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 58 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 65 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 66 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 73 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV



Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 75 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 77 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 80 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 83 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 88 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 91 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 92 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 93 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 95 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 96 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 17 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Dafne 20 Sp. z o.o.	Kraków	70%	7R SA
7R FINCO Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Milnovil Investments Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Czech S.R.O.	Praga (Czechy)	100%	7R SA
7R Logistic Silesia Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R SA
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Gorzyce Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków	100%	7R Development Management sp. z o.o.
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków	100%	7R SA
7R International B.V.	Amsterdam (Królestwo Niderlandów)	100%	7R SA
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 30 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 42 Sp. z o.o.	Kraków	100%	Dafne 30 Sp. z o.o.
Kallisto 4 Sp. z o.o.	Kraków	100%	Dafne 30 Sp. z o.o.
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV



Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
Kallisto 32 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 9 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 18 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 19 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 12 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 18 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 22 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 24 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 10 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV; 7R SA
7R Projekt 1 Sp. z o.o.	Warszawa	50%	7R International BV
7R Kielce Chęciny II Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV; 7R SA
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Portfolio B.V.	Amsterdam (Królestwo Niderlandów)	100%	7R International BV
NRE Gliwice Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Projekt 75 sp. z o.o.
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 50 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Dafne 51 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R KNHP Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
NH Industrial Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R KNHP Sp. z o.o.
7R Germany GmbH (Mitras F421a GmbH)	Frankfurt (Niemcy)	100%	Dafne 51 Sp. z o.o.
7R Portfolio GmbH (Mitras F422b GmbH)	Frankfurt (Niemcy)	100%	Dafne 51 Sp. z o.o.
7R City Park Berlin East GmbH (Mitras F428 GmbH)	Frankfurt (Niemcy)	100%	Dafne 51 Sp. z o.o.
7R Projekt 99 Sp. z o.o. w organizacji	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 100 Sp. z o.o. w organizacji	Kraków	100%	7R SA



Na dzień 30 czerwca 2025 roku 7R SA posiadała również podmioty podlegające wycenie metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za I półrocze 2025.

**Jednostki współzależne podlegające wycenie udziałów metodą praw własności na dzień 30 czerwca 2025 roku**

Nazwa spółki	Siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	Kraków	15%	7R International BV
Quantum 7R Sp. z o.o.	Lublin	30%	7R International BV
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Słupsk Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Park Lavicky s.r.o.	Praga (Czechy)	15%	7R International BV

**Inne jednostki, w których grupa kapitałowa 7R SA posiada udziały na dzień 30 czerwca 2025 roku**

Nazwa spółki	siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp z o.o.	Warszawa	20%	7R International BV
YoBi Holding S.C.Sp	Luksemburg (Luxembourg)	27,1%	7R SA

**V. Główne zmiany w strukturze Grupy w I półroczu 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 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. 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.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 26 czerwca 2025 roku Dafne 51 sp. z o.o. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółek: 7R Germany GmbH (Mitras F421a GmbH), będącej jedynym wspólnikiem spółki 7R Portfolio GmbH (Mitras F422b GmbH), będącej natomiast jedynym wspólnikiem spółki Mitras F428 GmbH, . Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółek 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.

## **VI. Przedmiot działalności Spółki**

7R SA jest deweloperem działającym na rynku nieruchomości komercyjnych specjalizującym się w dostarczaniu nowoczesnych powierzchni logistycznych pod wynajem. Zgodnie z klasyfikacją PKD przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z).

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej 7R jest działalność deweloperska na rynku magazynowym. Proces deweloperski realizowany jest przez spółki celowe powoływane pod konkretne projekty inwestycyjne.

Spółka 7R SA w ramach swojej podstawowej działalności operacyjnej zajmuje się nadzorem i organizacją procesów inwestycyjno-budowlanych. Ponadto jako podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej zarządza rozwojem i działalnością operacyjną spółek Grupy, wspomaga te spółki w pozyskiwaniu środków finansowych na realizację projektów inwestycyjnych oraz zarządza swoimi udziałami w spółkach.

## **VII. Sytuacja finansowa Spółki**

Przychody ze sprzedaży 7R SA za pierwsze półrocze 2025 wyniosły 14 743 084 zł i składają się na nie głównie przychody z tytułu świadczenia usług zarządzania projektami inwestycyjnymi oraz realizacji inwestycji w systemie generalnej realizacji inwestycji. Ponadto Spółka uzyskuje przychody ze świadczenia usług zarządzania nieruchomościami, projektowania powierzchni magazynowo – biurowych, z usług administracyjno-księgowych dla spółek z Grupy Kapitałowej, oraz z czynszów za najem powierzchni magazynowo- biurowej.

Na zmniejszenie przychodów oraz wyniku finansowego za pierwsze półrocze 2025 w stosunku do pierwszego półrocza 2024 wpływ miała mniejsza w 2025 roku liczba projektów prowadzonych na zlecenie inwestorów zewnętrznych (projektów w formule DMA), a więc istotny spadek przychodów z tytułu świadczenia usług zarządzania projektami inwestycyjnymi.

Istotny wpływ na wynik finansowy Spółki ma przede wszystkim działalność finansowa. Główną pozycją działalności finansowej jest aktualizacja wartości inwestycji tj. udziałów w jednostkach powiązanych. Istotność tej pozycji wynika ze specyfiki działalności Spółki jako spółki dominującej dla jednostek





zależnych funkcjonujących jako spółki SPV. W pierwszym półroczu 2025 roku inwestycje w udziały w jednostkach powiązanych roku wynosiły 697 160 661,51 zł i stanowiły ok. 39% sumy bilansowej. W stosunku do I półrocza 2024 roku wartość udziałów w jednostkach zależnych wzrosła o 124 282 176 zł. Ponadto Spółka posiada również udziały mniejszościowe w innych jednostkach o wartości 67 532 602 zł. Na zmniejszenie wyniku finansowego największy wpływ miały aktualizacje z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach powiązanych, koszty z tytułu odsetek finansowania zewnętrznego, w tym obligacji a także skutek różnic kursowych

W I półroczu 2025 roku Spółka osiągnęła stratę netto w wysokości 18 718 008 zł.

### **VIII. Kapitał zakładowy, suma bilansowa**

Kapitał własny Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 919 104 583 zł a kapitał podstawowy 77 052 563,00 zł. Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 1 770 226 342 zł a strata netto 18 718 008 zł.

### **IX. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Spółka nie prowadziła badań naukowych ani prac rozwojowych.

### **X. Istotne wydarzenia w I półroczu 2025.**

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Grupę na ryzyko zmiany stóp procentowych. Utrzymujący się w I półroczu 2025 roku wysoki poziom stóp procentowych oraz występująca presja inflacyjna, pociągnęły za utrzymywanie się stawek WIBOR, a także EURIBOR na wysokim poziomie, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. Dodatkowo banki zacieśniły politykę udzielenia kredytów, co wpłynęło na dostępność finansowań. W I półroczu 2025 roku Grupa kontynuowała jednakże 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 finalnie nie doszła do skutku.

Dnia 28 lutego 2025 roku Spółka spłaciła kredyt w kwocie 16 800 000 EUR

Dniu 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 4 marca 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w spółce Dafne 50 sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 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.

W dniu 20 marca 2025 roku 7R SA spłaciła obligacje wewnątrzgrupowe objęte przez Co. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.



Dnia 24 kwietnia 2025 roku 7R S.A. nabyła 100 udziałów w spółce Dafne 51 sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

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 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.

#### **XI. Istotne zdarzenia po I półroczu 2025**

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-Kłeczek.

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.

#### **XII. Przewidywane kierunki rozwoju**

W trakcie najbliższego roku spółka 7R SA będzie prowadzić dotychczasową działalność. Grupa Kapitałowa 7R dla której Spółka jest podmiotem dominującym będzie kontynuować rozpoczęte projekty oraz sukcesywnie przygotowywane będą kolejne inwestycje.

#### **XIII. Możliwości płatnicze Spółki**

Zarząd Spółki aktywnie zarządza ryzykiem utraty płynności w celu utrzymania ciągłości działania Spółki poprzez zabezpieczenie dostępności środków pieniężnych do realizacji celów biznesowych Spółki.

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 2024 roku finansowanie zostało uruchomione w wysokości 16.800.000 EUR. Dnia 28 lutego 2025 roku Spółka 7R S.A. spłaciła zadłużenie z tytułu kredytu korporacyjnego w wysokości 16.800.000 euro.

W I półroczu 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.

#### **XIV. Informacja o zatrudnieniu**

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku. zatrudnienie w Spółce wynosiło 69 osób zatrudnionych na umowę o pracę.

#### **XV. 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 CO<sub>2</sub>, 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.

Grupa 7R chce rozwijać swoje dobre praktyki w obszarze zielonego budownictwa. W 2024 roku Grupa 7R zakończyła realizację projektu 7R Park Wrocław West II, należącego do linii biznesowej Grupy pn. 7R Green Saver. W I półroczu 2025 roku zakończyła się realizacja projektu 7R Gdańsk IV Barniewice 2, dla którego także uzyskano certyfikat BREEAM na poziomie Outstanding w zakresie obu faz projektu.

#### **XVI. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia**

**Ryzyko utraty płynności** – Spółka zakłada 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 Spółki i spółek z 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.

**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 Zarządu 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.

#### **XVII. Instrumenty finansowe**

Poza finansowaniem działalności kredytami bankowymi oraz pożyczkami Spółka 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. XV.

#### **XVIII. 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 Spółka 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 w ramach grupy kapitałowej,
- 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 Spółki.

Wartość firmy oraz relacje z partnerami biznesowymi to jeden z najistotniejszych zasobów niematerialnych, który wynika z reputacji, historii i stabilności Spółki. 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).

Dla Spółki, know-how stanowi kluczowy element umożliwiający tworzenie innowacyjnych produktów i usług oraz wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych lub biznesowych, zwiększając konkurencyjność Spółki na rynku polskim i zagranicznym. Dzięki posiadanemu know-how Spółka 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.

Spółka 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.

---

**Magdalena Uler-Kłeczek**  
Członek Zarządu

---

**Tomasz Mika**  
Członek Zarządu

---

**Søren Rodian Olsen**  
Członek Zarządu