



I PÓŁROCZE 2026

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI 7R S.A.



I. Stan prawny Spółki

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

7R Spółka Akcyjna ("Spółka" lub "7R SA") 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 2026 roku:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	% posiadanych głosów
NREP NSF V Lux 8 S.a.r.l	57 434	74,54%
7R Holdings Ltd	17 337	22,50%
RG Fundacja Rodzinna	1 993	2,59%
Christopher Zeuner	289	0,38%
Razem	77 053	100%

III. Zmiany struktury własnościowej w I połowie 2026 roku oraz składzie organów:

Struktura własnościowa nie uległa zmianie w I połowie 2026 roku.

Zarząd Spółki w trakcie I półrocza 2026 roku:

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu (od dnia 7 stycznia 2026 roku)
Tomasz Mika – Członek Zarządu (do dnia 2 kwietnia 2026 roku)
Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu (do dnia 30 czerwca 2026 roku)
Magdalena Uler-Kłeczek - Członkini Zarządu

Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu
Magdalena Uler-Kłeczek - Członkini Zarządu

Zarząd Spółki na dzień podpisania sprawozdania finansowego:

Magdalena Uler-Kłeczek - Członkini Zarządu
Andrzej Wroński – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Klaas Reineke
Johannes Nyman
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.



IV. Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Spółka 7R SA jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku 7R SA posiadała podmioty zależne wskazane w zestawieniu poniżej (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za 2025 rok zostały objęte konsolidacją pełną).

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących jednostek podporządkowanych:

Jednostki zależne – konsolidowane metodą pełną

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków	Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	100%	100%
Kallisto 5 sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o. CO. Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
	Kraków	Wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%
Lavinia IX sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Sp. z o.o.	Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Projekt 10 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 23 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 35 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 45 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 52 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 54 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 60 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 65 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 71 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 78 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

**Jednostki zależne – konsolidowane metodą pełną**

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 88 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 92 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 96 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 20 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	70%	70%
7R FINCO sp. z o.o.	Kraków	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Milnovil Investments sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Czech S.R.O.	Praga	Pozostała działalność usługowa	100%	100%
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	Kraków	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	50%	50%
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Gorzyce sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
Dafne 30 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 42 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Kallisto 4 sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 32 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 18 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 19 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 12 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 16 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 18 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

**Jednostki zależne – konsolidowane metodą pełną**

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Projekt 27 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 28 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 22 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 24 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 10 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 17 sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 14 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 14 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%
7R Projekt 55 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 73 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 77 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 83 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 91 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 93 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 95 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 97 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 17 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



Jednostki zależne – konsolidowane metodą pełną

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 50 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R International Portfolio Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R KNHP Sp. z o.o.	Kraków	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 100 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
NH Industrial Sp. z o.o.	Kraków	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%

Jednostki współzależne – wyceniane metodą praw własności

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 84 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	15%	15%
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 98 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Słupsk sp. z o.o.	Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	50%	50%
7R Park Lavicky s.r.o.	Praga	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15%	15%

Jednostki stowarzyszone – wyceniane metodą praw własności

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



V. Główne zmiany w strukturze Grupy w I półroczu 2026 roku:

16 lutego 2026 roku Spółka 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 7R S.A. sprzedała 50% udziałów w spółce 7R Projekt 47 Sp. z o.o.

Dnia 17 marca 2026 roku 7R SA sprzedała wszystkie udziały w spółce Quantum 7R Sp. z o.o. w wyniku czego spółka ta nie należy już do grupy kapitałowej 7R.

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 Spółki 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

W I półroczu 2026 roku Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 22,7 mln zł.

Przychody ze sprzedaży 7R SA za I półrocze 2026 roku wyniosły 15,07 mln zł. 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.

Przychody za I półrocze 2026 roku w stosunku I półrocza 2025 roku kształtują się na podobnym poziomie, natomiast na koniec czerwca 2026 RZiS wykazuje zysk. W głównej mierze na dodatni wynik finansowy wpłynęły przychody finansowe (otrzymane dywidendy od spółek zależnych).

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 2026 roku inwestycje w udziały w jednostkach powiązanych roku wynosiły 492,2 mln zł i stanowiły ok. 29% sumy bilansowej. W stosunku do I półrocza 2025 roku wartość udziałów w jednostkach zależnych spadła o 205 mln zł. Ponadto Spółka posiada również udziały mniejszościowe w innych jednostkach o wartości 49,3 mln 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 różnice kursowe.

VIII. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 906,2 mln zł a kapitał podstawowy 77,053 mln zł. Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 1 670,4 mln zł a zysk netto 22,7 mln zł.

IX. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła badań naukowych ani prac rozwojowych.

X. Istotne wydarzenia w I półroczu 2026 roku

Spółka finansuje swoją działalność z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Spółkę na ryzyko zmiany stóp procentowych. W I półroczu 2026 roku poziom stóp procentowych pozostawał istotnym czynnikiem wpływającym na koszty finansowe ponoszone przez Spółkę. W porównaniu do I półrocza 2025 na koniec czerwca 2026



roku stawka WIBOR uległa znaczącemu obniżeniu, natomiast poziom stawek EURIBOR pozostał na podobnym poziomie.

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

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 Spółka 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.

29 maja 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia I Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej Obligacji nie wyższej niż 350 mln PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro. Na dzień niniejszego sprawozdania Spółka nie dokonała jeszcze emisji Obligacji w ramach ww. Programu.

Zmiany w składzie organów Spółki, które miały miejsce w I półroczu 2026 roku zostały zaprezentowane w pkt. III.

Zmiany w strukturze grupy 7R, które miały miejsce w 2026 roku zaprezentowane zostały w pkt. V.

XI. Istotne zdarzenia po zakończeniu I półroczu 2026 roku

Na podstawie oświadczenia o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym z dnia 7 lipca 2026 roku Spółka objęła 3263 udiały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki 7R International Portfolio sp. z o.o. (dawniej Dafne 51 sp. z o.o.).

XII. Przewidywane kierunki rozwoju

W trakcie II połowy 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 mln EUR, stanowiącą zabezpieczenie finansowania ogólnych celów korporacyjnych. Finansowanie zostało uruchomione w 2026 roku.

XIV. Informacja o zatrudnieniu

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku zatrudnienie w Spółce wynosiło 53 osoby zatrudnione 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 2025 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 zaktualizowała 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.

XVI. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Ryzyko utraty płynności – Spółka zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu płynnych środków finansowych oraz dostępności źródeł finansowania umożliwiających terminowe regulowanie zobowiązań. Zarządzanie ryzykiem płynności polega przede wszystkim na bieżącym monitorowaniu i planowaniu przepływów pieniężnych oraz analizie poziomu należności i zobowiązań. Spółka na bieżąco identyfikuje ryzyka mogące wpływać na płynność finansową i podejmuje działania mające na celu utrzymanie zdolności do terminowego regulowania zobowiązań. Dodatkowym elementem ograniczającym ryzyko płynności jest możliwość uzyskania wsparcia finansowego od jednostki dominującej – 7R S.A.

Ryzyko stopy procentowej - Ryzyko zmiany stopy procentowej związane jest przede wszystkim z możliwością wzrostu kosztów finansowania wpływających pośrednio na sytuację finansową Spółki oraz otoczenie gospodarcze, w którym prowadzi działalność. Istotne zmiany stóp procentowych mogą wpływać na poziom kosztów realizowanych projektów oraz skalę aktywności inwestycyjnej podmiotów współpracujących ze Spółką. Zarząd monitoruje poziom stóp procentowych oraz ich potencjalny wpływ na działalność Spółki.

Ryzyko walutowe - Ryzyko walutowe związane jest pośrednio z działalnością prowadzoną w otoczeniu, w którym część transakcji realizowana jest w walucie EUR. Spółka prowadzi działalność głównie w PLN, w związku z czym jej bezpośrednia ekspozycja na ryzyko walutowe pozostaje ograniczona. Ewentualne zmiany kursów walut mogą jednak wpływać na warunki prowadzenia działalności oraz poziom aktywności inwestycyjnej podmiotów współpracujących ze Spółką.

Ryzyka związane z pozyskiwaniem środków finansowych; ryzyko kredytowe - Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dotyczy przede wszystkim możliwości ograniczenia dostępności finansowania zewnętrznego na rynku oraz pogorszenia warunków jego pozyskiwania, co może wpływać na tempo realizacji projektów oraz zakres usług świadczonych przez Spółkę. Ryzyko kredytowe związane jest natomiast z możliwością nieterminowej realizacji zobowiązań przez kontrahentów. Spółka prowadzi bieżący monitoring należności oraz współpracuje z podmiotami o zweryfikowanej sytuacji finansowej.

Ryzyka biznesowe – Ryzyka te związane są przede wszystkim z sytuacją na rynku nieruchomości magazynowych i logistycznych, poziomem aktywności inwestycyjnej klientów Spółki, dostępnością gruntów pod inwestycje, popytem na powierzchnie magazynowe oraz terminowością realizacji projektów deweloperskich. Na działalność Spółki mogą również wpływać wzrost kosztów realizacji projektów, opóźnienia inwestycyjne oraz pogorszenie sytuacji finansowej kontrahentów. Spółka ogranicza powyższe ryzyka poprzez bieżący monitoring realizowanych projektów, współpracę z wyspecjalizowanymi partnerami biznesowymi oraz dostosowywanie zakresu działalności do aktualnych warunków rynkowych.

Ryzyka prawne i podatkowe – Ryzyka te związane są ze zmianami procedur administracyjnych, wprowadzeniem niekorzystnych regulacji prawnych oraz zmianami prawa podatkowego. Spółka prowadzi 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 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. XVI.

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 i rynek niemiecki).

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.

Andrzej Wroński
Prezes Zarządu

Magdalena Uler-Kleczek
Członkini Zarządu