



I PÓŁROCZE 2026

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI 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 30 czerwca 2026 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 I półroczu 2026 roku:

Struktura własnościowa nie uległa zmianie w I połowie 2026 roku.

I.4. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w I półroczu 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

Rada Nadzorcza w trakcie I półrocza 2026 roku:

Petri Valkama (do dnia 30 kwietnia 2026 roku)
Klaas Reineke (do dnia 30 kwietnia 2026 roku Członek Rady Nadzorczej, od 1 maja 2026 roku Przewodniczący Rady Nadzorczej)
Johannes Nyman (od dnia 1 maja 2026 roku)
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.



Rada Nadzorcza na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Klaas Reineke

Johannes Nyman

Matthias Kettelhoit

Ryszard Gretkowski

Tomasz Lubowiecki

I.5. Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2026 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 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.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
CO. Sp. z o.o.	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%
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.	Kraków	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%



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%
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	71%	71%
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%

- 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 47 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%

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 I półroczu 2026 roku:

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 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.

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 poczynając 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 ryzyko. 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 I półroczu 2026 roku

Projekt	Lokalizacja	GLA [mkw]	Komercjalizacja	Metoda Konsolidacji	Udział Grupy	Status
SPRZEDANE						
7R Park Słupsk	Trójmiasto	8 766	100%	Praw własności	50%	Sprzedaż 1Q 2026
7R Park Zabrze 1 (Handlowa)	Śląsk	9 617	100%	Pełna	100%	Sprzedaż 2Q 2026
UKOŃCZONE						
7R BTS Czechowice South IV	Śląsk	21 525	97%	Pełna	100%	Ukończono 4Q 2024
7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2 Faza 1	Trójmiasto	11 454	100%	Pełna	100%	Ukończono 4Q 2024
7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2 Faza 2	Trójmiasto	30 418	100%	Pełna	100%	Ukończono 2Q 2025
7R Park Gdańsk III Barniewice Faza 1	Trójmiasto	31 565	100%	Praw własności	50%	Ukończono 3Q 2024
7R Park Gdańsk III Barniewice Faza 2	Trójmiasto	79 153	95%	Praw własności	50%	Ukończono 1Q 2026
7R City Flex Katowice I	Śląsk	21 207	100%	Praw własności	50%	Ukończono 2Q 2023
7R Park Tczew III	Trójmiasto	46 292	100%	Praw własności	15%	Ukończono 1Q 2024
7R Park Lublin East I	Wschód	57 708	100%	Umowa DMA	0%	Ukończono 2Q 2025
7R City Park Berlin	Niemcy	57 402	54%	Pełna	100%	Zakup 4Q 2025
W BUDOWIE						
7R Park Lavicky D1 Highway	Czechy	25 483	100%	Praw własności	15%	Budowa rozpoczęta 4Q 2025
7R Park Gdańsk V - Barniewice 3	Trójmiasto	50 877	100%	Praw własności	15%	Budowa rozpoczęta 1Q 2026
7R Park Poznań East (Pobiedziska)	Poznań	22 743	100%	Pełna	100%	Budowa rozpoczęta 4Q 2025
7R Park Warsaw South III (Sękocin)	Warszawa	23 272	15%	Pełna	100%	Budowa rozpoczęta 1Q 2026
7R Hub Nowa Huta (Igołomska Duża) Faza 1	Kraków	56 144	65%	Pełna	100%	Budowa rozpoczęta 2Q 2026
7R Hub Nowa Huta (Igołomska Duża) Faza 4	Kraków	11 688	100%	Pełna	100%	Budowa rozpoczęta 2Q 2026

Grunty

Projekt	Lokalizacja	Powierzchnia gruntu [mkw]	Metoda Konsolidacji	Udział Grupy
7R Park Brzesko	Brzesko	275 742	Pełna	100%
7R Park Tczew III phase II	Trójmiasto	28 163	Praw własności	15%
City Flex Warsaw 2	Warszawa	27 105	Pełna	100%
7R Park Warsaw 10 (Stara Wieś)	Warszawa	137 528	Pełna	100%
7R Park Sosnowiec 2 (Maczki Bór)	Śląsk	124 476	Pełna	100%
7R Park Bytom I	Śląsk	252 749	Pełna	100%
7R Park Warsaw 16 (Sękocin)	Warszawa	89 861	Pełna	100%
7R Park Kraków Igołomska 2 Mała	Kraków	168 069	Pełna	100%
7R Park Kraków 6 (Węgrzce Wielkie 1)	Kraków	33 785	Pełna	100%
7R City Park Wrocław 2	Wrocław	126 833	Praw własności	50%
7R City Park Wrocław 2 stage 2	Wrocław	126 002	Praw własności	50%
7R Park Warsaw 7 (Nadarzyn/Wolica/Paszków)	Warszawa	183 890	Pełna	100%
7R Park Szczecin South stage 1	Szczecin	48 255	Pełna	100%
7R Park Szczecin South stage 2	Szczecin	13 236	Pełna	100%
7R Park Kraków 1 (Węgrzce Wielkie 2)	Kraków	209 761	Pełna	100%
7R Park Kraków 3 (Igołomska Duża) - phase II, III	Kraków	357 273	Pełna	100%
7R Park Bydgoszcz I (Zachem) - phase III	Bydgoszcz	38 541	Pełna	100%
Czechowice	Śląsk	22 455	Pełna	100%
Gdańsk	Trójmiasto	1 300	Pełna	100%

III.1. Projekty w budowie

Na 30 czerwca 2026 roku w trakcie realizacji robót było około 213 tys. 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 3,2 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 0,8 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 30 czerwca 2026 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży grupy kapitałowej 7R S.A., wyniosły 46,5 mln zł. 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. 62,7 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. 31,6 mln zł. Jednocześnie, na koniec I półrocza 2026 roku Grupa rozpoznała w ramach pozostałej działalności operacyjnej przychody z tytułu aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych w wysokości ok. 30,6 mln zł, podczas gdy na koniec 2025 roku z tego samego tytułu ujęto koszty w wysokości ok 23 mln zł.

W I półroczu 2026 roku Grupa osiągnęła stratę netto w wysokości 11,8 mln zł.

Zestawiając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej 7R S.A. za I półrocze 2026 roku z wynikami I półrocza 2025 roku zauważalny jest wzrost pozostałych przychodów operacyjnych m.in. pozycji Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, który wynikał głównie z dodatnich skutków aktualizacji wartości nieruchomości.

Na wzrost przychodów grupy w I półroczu 2026 roku w porównaniu z I półroczem 2025 roku wpływ miała sprzedaż dwóch nieruchomości, zarządzanie projektem inwestycyjnym, większej ilości wynajętej powierzchni w Polsce oraz skuteczne rozpoczęcie działalności w Niemczech, generujące przychody z najmu powierzchni.

IV.1. Zobowiązania Grupy - Kredyty, Obligacje na 30 czerwca 2026 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	20 mln	100%
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	04.12.2025	12.12.2030	EUR	27,9 mln	100%
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	Bank Millenium S.A.	24.09.2025	30.09.2028	EUR	9,3 mln	100%
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	Erste Bank Polska S.A.	30.04.2026	31.12.2032	EUR	-	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
7R S.A.	Seria B1	15.01.2026	03.06.2028	EUR	2,5 mln
7R S.A.	Seria D	31.03.2026	31.03.2029	PLN	52 mln

V. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny w skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym grupy Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 749,7 mln zł a kapitał podstawowy 77,053 mln zł. Aktywa Grupy głównie stanowią aktywa trwałe. Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 1 705,6 mln zł. Na koniec I półrocza 2026 roku Grupa wygenerowała stratę netto w wysokości 11,8 mln 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 I półrocze 2026 rok, nie posiadały oddziałów.

VIII. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niej zależne nie zawierały w I połowie 2026 roku transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

IX. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w I połowie 2026 roku, a także po jego zakończeniu

Finansowanie działalności i projektów deweloperskich

Dnia 16 stycznia 2026 roku 7R SA dokonała emisji 25 000 sztuk obligacji serii B1, na łączną kwotę 2,5 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

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

Na podstawie uchwały z dnia 5 marca 2026 roku jednostka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. podniosła wartość programu emisji obligacji do 120 mln 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 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.

Dnia 17 czerwca 2026 roku spółka Dafne 40 Sp. z o.o. zbyła nieruchomość położoną w Zabrze.

Dnia 31 lipca 2026 roku spółka celowa 7R Park Lavicky s.r.o. zawarła z bankiem umowę kredytową na finansowanie projektu deweloperskiego, na kwotę nie większą niż 19,77 mln EUR z terminem zapadalności w 2032 roku.

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Grupę na ryzyko zmiany stóp procentowych. W I półroczu 2026 roku poziom stóp procentowych pozostawał istotnym czynnikiem wpływającym na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. W porównaniu do I półrocza 2025 na koniec czerwca 2026 roku stawka WIBOR uległa znaczącemu obniżeniu, natomiast poziom stawek EURIBOR pozostał na podobnym poziomie. W I połowie 2026 roku Grupa kontynuowała zabezpieczanie gruntów pod realizację kolejnych inwestycji oraz rozpoczęła realizację istotnych projektów.

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

Wartość zobowiązań finansowych 7R S.A. w ujęciu skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2026 r. 723,5 mln zł, w tym zobowiązania finansowe przeterminowane: 0 zł.

Przygotowanie i realizacja projektów deweloperskich

W I połowie 2026 roku grupa ukończyła realizację projektów deweloperskich oraz zbyła projekty deweloperskie wskazane w punkcie III niniejszego sprawozdania. W I połowie 2026 roku Grupa posiadała projekty w budowie zgodnie z tabelą wskazaną w punkcie III niniejszego sprawozdania.

Dnia 26 lutego 2026 roku 7R S.A. sprzedała 50% udziałów w spółce 7R Projekt 47 Sp. z o.o. w celu realizacji projektu deweloperskiego wspólnie z JV partnerem.

Nabycie nieruchomości

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

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.

Zmiany w składzie zarządu Spółki

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



Dnia 30 czerwca 2026 roku Søren Rodian Olsen złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu 7R S.A.

Istotne zdarzenia po zakończeniu I połowy 2026 roku

Na podstawie oświadczenia o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym z dnia 7 lipca 2026 roku Spółka dominująca objęła 3263 udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki 7R International Portfolio sp. z o.o. (dawniej Dafne 51 sp. z o.o.). Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 23 lipca 2026 roku.

X. Przewidywane kierunki rozwoju

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

Dodatkowo spółka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. korzysta z finansowania w ramach wyemitowanych obligacji w roku 2025 oraz w I połowie 2026 roku.

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.

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 30 czerwca 2026 roku zatrudnienie w Grupie 7R wynosiło 59 osób zatrudnionych na umowę o pracę.

XIII. 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.

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 ekspozycja 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
Członkini Zarządu