



Warszawa, 05.03.2026.

Raport Bieżący nr 4/2026 – Podwyższenie Programu Emisji Obligacji oraz emisja obligacji serii D.

Podstawa prawna

Par. 5 ust 1 pkt 3) Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO

Treść raportu:

Zarząd 7r S.A. z siedzibą w Krakowie ("Emitent") informuje, że w dniu 5 marca 2026 r. planuje podjąć uchwałę w sprawie:

- (i) zmiany Programu Emisji Obligacji poprzez podwyższenie jego maksymalnej wartości z kwoty 100.000.000,00 euro (sto milionów euro 00/100) lub równowartości tej kwoty w złotych do kwoty nie wyższej niż 120.000.000,00 euro (sto dwadzieścia milionów euro 00/100) lub równowartości tej kwoty w złotych („Program”);
- (ii) emisji do 100.000 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 zł (sto milionów złotych), z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 obligacji w ramach Programu („Obligacje serii D”).

Obligacje serii D będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje serii D będą emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł za jedną obligację. Oprocentowanie Obligacji serii D będzie zmienne i wyniesie WIBOR 6M plus marża, która zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki w odrębnej uchwale. Obligacje będą zabezpieczone wekslem wystawionym przez Emitenta. Wykup Obligacji serii D nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu na zasadach opisanych w warunkach emisji. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji serii D do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

Dbając o równy dostęp inwestorów do informacji, Emitent przedstawia informacje wymagane przepisami ustawy o obligacjach:

Wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 723 676 495,54 zł., w tym zobowiązania przeterminowane: 0,0 zł

Wartość zobowiązań finansowych grupy, do której należy Emitent, tj. grupy kapitałowej Grupa 7r S.A., w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 618 759 867,34 zł., w tym zobowiązania przeterminowane: 0,0 zł

Emitent informuje ponadto, że w oparciu o niebadane skonsolidowane dane finansowe Grupa 7r S.A. dzień 31.12.2025 oszacował wartość poniższych pozycji w skonsolidowanym bilansie oraz rachunku zysków i strat Grupy 7r:

Bilans (mln PLN)	31.12.2024 (badane)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2025 (szacunki)
Aktywa trwałe, w tym:	839,3	1 125,4	1 372,9
Rzeczowe aktywa trwałe	28,0	27,2	33,1
Inwestycje długoterminowe, w tym:	741,6	1 036,9	1 283,6
- Nieruchomości	497,8	746,2	1 036,1
- Długoterminowe aktywa finansowe	243,8	290,7	247,6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63,8	57,9	45,7
Aktywa obrotowe, w tym:	556,4	298,3	315,3
Należności krótkoterminowe	98,9	70,7	42,5
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	432,0	210,1	247,6
- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	431,6	210,1	247,6
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24,9	17,0	24,5
Aktywa razem	1 395,8	1 423,7	1 688,2
Kapitał własny	934,9	856,5	775,8
Rezerwy na zobowiązania	33,4	41,6	15,9
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	69,3	395,6	530,7
Kredyty i pożyczki	64,3	48,4	163,0
Obligacje	-	249,5	325,7
Inne zobowiązania finansowe	0,5	96,6	38,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	321,8	97,3	299,2
Kredyty i pożyczki	78,3	-	25,3
Obligacje	-	-	8,7
Inne zobowiązania finansowe	0,9	39,5	38,0
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	94,5	38,6	139,3
Zobowiązania z tyt. podatków, cel, ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów publicznoprawnych	134,9	12,7	-
Rozliczenia międzyokresowe	36,0	32,6	64,2
Pasywa razem	1 395,8	1 423,7	1 688,2
Dług netto	-287,5	87,8	275,1
Dług netto / Kapitał własny	<0	0,10	0,35
Dług netto / Aktywa	<0	0,06	0,16

Rachunek zysków i strat (mln PLN)	31.12.2024 (badane)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2025 (szacunki)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	83,4	14,8	114,9
Przychody netto ze sprzedaży produktów	105,9	28,2	139,5
Zmiana stanu produktów	-22,5	-13,4	-24,6
Koszty działalności operacyjnej	128,9	51,7	166,1
Amortyzacja	2,8	1,2	2,2
Zużycie materiałów i energii	23,0	4,2	8,7
Usługi obce	53,0	27,5	112,9
Wynagrodzenia	30,7	11,3	21,2
Pozostałe koszty rodzajowe	9,9	1,2	6,4
Zysk (strata) ze sprzedaży	-45,5	-36,9	-51,2
Pozostałe przychody operacyjne	39,8	8,3	17,9
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16,9	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	91,0	33,5	79,8
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10,6	18,4	29,1
Inne koszty operacyjne	58,0	15,0	50,6
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-96,7	-62,1	-113,1
Przychody finansowe	25,8	9,5	18,7
Koszty finansowe	88,4	14,8	37,0
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-7,6	-7,8	-0,1
Zysk (strata) z udziałów w jedn. podporządkowanych wycen. metodą praw własności	17,6	18,1	-10,9
Zysk (strata) brutto	-149,4	-57,3	142,7
Zyski (straty) mniejszości	-9,5	-	-
Zysk (strata) netto	-140,4	-76,2	-146,1

Wskazane powyżej dane finansowe mają charakter szacunkowy i nie zostały poddane badaniu ani przeglądowi przez firmę audytorską.

Zgodnie z oszacowanymi wynikami Grupa zaksięgowwała w 2025 r. stratę netto na poziomie ok. 146 mln zł. Wpływ na taki wynik miały m.in.

1. przejściowy okres związany z wdrażaniem strategii przyjętej w 2024 r., której główną częścią jest budowa do 2030 r. na własnym bilansie portfela nieruchomości magazynowych i logistycznych o skali 800 tys. m² GLA. Zgodnie z przyjętą strategią Grupa dalej realizować będzie projekty w ramach umów JV oraz DMA (Development Management Agreement), jednak znaczenie umów DMA będzie spadać, co znalazło swoje odzwierciedlenie już w przychodach za 2025 r. Natomiast efekty finansowe budowanego portfela projektów magazynowych nie zdążyły jeszcze dodatnio wpłynąć na generowane wyniki, co związane jest z długoterminowym charakterem takich działań.
2. Po stronie kosztowej wpływ na wyniki miało m.in. ok. 1/3 kosztów bezgotówkowych, na które składało m.in. ujemne przeszacowanie wartości działki w Krakowie. Aktualizacja wartości tego gruntu związana jest z przyjęciem przez rzeczoznawcę metody

porównawczej oraz związanej z nią trudności w znalezieniu transakcji o zbliżonej wielkości i charakterystyce (bardzo dobra lokalizacja w granicach administracyjnych Krakowa).

3. Negatywny wpływ na wynik Grupy miały również inne koszty operacyjne w wysokości ok. 51 mln zł, w tym 16,8 mln zł to koszty dotyczące sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (głównie związane z projektem przeznaczonym do sprzedaży oraz z projektami sprzedanymi w 2024 r.), 10,4 mln zł to koszty udzielonych gwarancji najmu dla obiektów sprzedanych oraz 10,9 mln zł to koszty niezrealizowanych projektów oraz odpisy na projekty o istotnym ryzyku braku realizacji.
4. Istotną pozycją kosztową były również koszty finansowe w wysokości 37 mln zł, z czego 20 mln zł to koszty odsetkowe związane z wyemitowanymi w 2025 r. obligacjami
5. Spółka zaksięgowała również ok. 11 mln zł straty z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, co wynikało z negatywnego przeszacowaniu wartości udziałów posiadanych w spółkach celowych, realizujących projekty w formule JV.

Z drugiej strony, Grupie udało się poczynić wyraźne postępy w realizacji przyjętej w 2024 r. nowej strategii, do których należało m.in.:

1. Podpisanie umów najmu o łącznej powierzchni ponad 267 tys. m², co stanowiło wynik o 53% lepszy niż w 2024 r.
2. Nabycie gruntów na głównych rynkach logistycznych (Warszawa, Kraków, Poznań, Śląsk) z potencjałem wybudowania ok. 450 tys. m² GLA.
3. Nabycie od JV Partnera 50% udziałów w ukończonym projekcie Gdańsk IV Barniewice 2 o powierzchni ok 42 tys. m² GLA, który jest wynajęty w 100%.
4. Podpisanie ostatecznej umowy nabycia nieruchomości w Berlinie. Przeniesienie własności oraz płatność spodziewane są w 2Q 2026 r.
5. Sprzedaż trzech ukończonych projektów o łącznej powierzchni najmu 45,6 tys. m² w Bydgoszczy, Bielsku – Białej i Poznaniu
6. Podpisanie przedwstępnych umów sprzedaży dla projektów w Zabrze (planowana sprzedaż do końca 2Q 2026) i Słupsku (sprzedany w lutym 2026).
7. Przeprowadzenie trzech emisji obligacji w łącznej kwocie ponad 340 mln zł: seria A (150,0 mln zł, luty), seria B (22,9 mln euro, czerwiec, podwyższonej w styczniu o dodatkowe 2,5 mln) oraz seria C (83,9 mln zł, wrzesień). Wszystkie serie zostały wprowadzone do obrotu na ASO Catalyst.
8. Odnowienie limitu kredytowego w wysokości 20 mln euro do końca 2026 r.
9. Zabezpieczenie finansowania projektowego o łącznej wartości ok. 507 mln zł.

10. Pozyskanie renomowanego, instytucjonalnego inwestora mniejszościowego (27%) do pierwszego projektu Grupy w Berlinie.

Na 31.12.2025 r. Grupa posiadała ok. 180 tys. m² GLA ukończonej powierzchni magazynowej, z czego ok. 40% w projektach, w których Grupa 7r posiadała 100% udziałów. Dzięki dokonany inwestycjom w 2025 r. łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w 2025 r. wzrosła o 538 mln zł do 1 036 mln zł. Grupa zachowała przy tym niewysoki poziom zadłużenia (wskaźnik długu netto/aktywa na 31.12.2025 wynosił 0,16). Na bazie osiągnięć operacyjnych minionego roku Grupa spodziewa się zwiększenia swojej aktywności budowlanej w 2026 i 2027 r., co powinno przełożyć się również na poprawę wyników finansowych Grupy w kolejnych latach.

Osoby reprezentujące podmiot:

Piotr Pikiewicz - Head of Debt & Treasury