



01.01.2025-31.12.2025

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU

7R S.A.

www.7rsa.pl

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



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 31 grudnia 2025 roku:

| nazwa akcjonariusza | liczba akcji | łącznie wartość nominalna w zł | typ posiadanych akcji | % liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu |
|---------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|--|
| 7R Holdings Ltd | 16 740 039 | 16 740 039 | akcje serii A | 22,50 % |
| 7R Holdings 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 | |
| RG Fundacja Rodzinna | 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 | |
| RAZEM | 77 052 563 | 77 052 563 | | 100% |

III. Zmiany struktury własnościowej w 2025 roku:

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



złożony przez Spółkę dnia 6 lutego 2025 roku. Skorygowana wysokość kapitału zakładowego została ujawniona w KRS dnia 24 lutego 2025 roku.

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

Zarząd Spółki w trakcie 2025 roku:

Christopher Zeuner – Co-Chief Executive Officer (do dnia 31 sierpnia 2025 roku)

Tomasz Mika – Członek Zarządu

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

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek - Członek Zarządu (od dnia 1 września 2025 roku)

Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek - Członek Zarządu

Dnia 7 stycznia 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie powołania Andrzeja Wrońskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Dnia 2 kwietnia 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie odwołania Tomasza Mika z funkcji Członka Zarządu Spółki.

Zarząd Spółki na dzień podpisania sprawozdania finansowego:

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek - Członek Zarządu

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Petri Valkama

Klaas Reineke

Matthias Kettelhoit

Ryszard Gretkowski

Tomasz Lubowiecki

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

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

IV. Struktura Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Spółka 7R SA jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej.

Na dzień 31 grudnia 2025 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).



| Nazwa spółki | Adres | Przedmiot działalności | Udział w kapitale | Udział w głosach |
|---|--------|--|-------------------|------------------|
| 7R S.A. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| 7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| 7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| 7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o. | Kraków | 5210B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów | 100% | 100% |
| Kallisto 5 sp. z o.o. | Kraków | 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów | 100% | 100% |
| Kallisto 19 Sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o. CO. Sp. z o.o. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| | Kraków | 3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej | 100% | 100% |
| Lavinia IX sp. z o.o. | Kraków | 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania | 100% | 100% |
| 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| 7R Sp. z o.o. | Kraków | 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100% | 100% |
| 7R Projekt 10 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 23 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 35 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 38 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 45 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 47 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 50 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 52 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 54 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 60 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 63 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 65 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 71 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R Projekt 69 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 70 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 74 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 78 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |



| Nazwa spółki | Adres | Przedmiot działalności | Udział w kapitale | Udział w głosach |
|---|--------|--|-------------------|------------------|
| 7R Projekt 86 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 88 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 90 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 92 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 96 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 20 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 70% | 70% |
| 7R FINCO sp. z o.o. | Kraków | 6499Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| Milnovil Investments sp. z o.o. | Kraków | 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania | 100% | 100% |
| 7R Czech S.R.O. | Kraków | Pozostała działalność usługowa | 100% | 100% |
| 7R Logistic Silesia sp. z o.o. | Kraków | 4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych | 50% | 50% |
| 7R Projekt 25 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Gorzyce sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Szczecin Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Development Management Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A. | Kraków | 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania | 100% | 100% |
| 7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o. | Kraków | 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | 100% | 100% |
| Dafne 30 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R Projekt 42 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Kallisto 4 sp. z o.o. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| Kallisto 22 Sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| Kallisto 32 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| Dafne 18 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 19 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 12 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 16 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 18 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |



| Nazwa spółki | Adres | Przedmiot działalności | Udział w kapitale | Udział w głosach |
|--|----------|---|-------------------|------------------|
| 7R Projekt 27 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 28 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 22 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| Dafne 24 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| Dafne 10 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R Projekt 1 sp. z o.o. | Warszawa | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 50% | 50% |
| 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| 7R Park Sosnowiec sp. z o.o. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |
| Kallisto 17 sp. z o.o. | Kraków | 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów | 100% | 100% |
| Kallisto 14 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R Projekt 14 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 39 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 78% | 78% |
| 7R Projekt 55 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 72 Sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R Projekt 73 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 77 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 79 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 81 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 83 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 87 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 89 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 91 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 93 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 95 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 97 sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 17 sp. z o.o. | Kraków | 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R 2 Development Management Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 48 Sp. z o.o. | Kraków | 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | 100% | 100% |



| Nazwa spółki | Adres | Przedmiot działalności | Udział w kapitale | Udział w głosach |
|-------------------------------|------------------------------|--|-------------------|------------------|
| Dafne 38 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 40 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 41 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 43 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 44 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 50 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| Dafne 51 Sp. z o.o. (*) | Kraków | 9699Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana | 100% | 100% |
| 7R KNHP Sp. z o.o. | Kraków | 6421Z - Działalność spółek holdingowych | 100% | 100% |
| 7R Projekt 99 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Projekt 100 Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| NH Industrial Sp. z o.o. | Kraków | 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |
| 7R Germany GmbH | Frankfurt nad Menem (Niemcy) | Działalność spółek holdingowych | 100% | 100% |
| 7R Portfolio GmbH | Frankfurt nad Menem (Niemcy) | Działalność spółek holdingowych | 100% | 100% |
| 7R City Park Berlin East GmbH | Frankfurt nad Menem (Niemcy) | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | 100% | 100% |

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku 7R SA posiadała również podmioty podlegające wycenie metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za rok 2025.

Jednostki współzależne podlegające wycenie udziałów metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2025 roku

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



Inne jednostki, w których grupa kapitałowa 7R SA posiada udziały na dzień 31 grudnia 2025 roku

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

V. Główne zmiany w strukturze Grupy w 2025 roku:

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

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

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

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

Dnia 15 kwietnia 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. (obecnie 7R International Portfolio sp. z o.o.) Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży 7R SA za 2025 rok wyniosły 50 383 674,26 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.

Na zmniejszenie przychodów oraz wyniku finansowego za rok 2025 w stosunku do roku 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 oraz mniejsza sprzedaż projektów deweloperskich

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 wyniosły 521 640 417,93 zł i stanowiły ok. 31% sumy bilansowej. W stosunku do 2024 roku wartość udziałów w jednostkach zależnych spadła o 55 996 149,96 zł. Ponadto Spółka posiada również udziały mniejszościowe w innych jednostkach o wartości 47 942 211,23 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.

W 2025 roku Spółka osiągnęła stratę netto w wysokości 81 686 649,66 zł.

VIII. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 883 427 108,36 zł a kapitał podstawowy 77 052 563,00 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 1 700 873 549,85 zł a strata netto 81 686 649,66 zł.

IX. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła badań naukowych ani prac rozwojowych.

X. Istotne wydarzenia w 2025 roku

Spółka finansuje swoją działalność z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje ją na ryzyko zmiany stóp procentowych. Utrzymujący się w 2025 roku wysoki poziom stóp procentowych oraz występująca presja inflacyjna, pociągnęły za sobą utrzymywanie się stawek WIBOR, a także EURIBOR na wysokim poziomie, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Spółkę. Dodatkowo banki zacieśniły politykę udzielenia kredytów, co wpłynęło na dostępność finansowań.

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.

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

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

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.

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.

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

Zmiany w strukturze grupy 7R, które miały miejsce w 2025 roku zaprezentowane zostały w pkt. V.

XI. Istotne zdarzenia po zakończeniu 2025 roku

Dnia 7 stycznia 2026 roku Andrzej Wroński został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu 7R S.A.

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



Dnia 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.).

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

Dnia 2 kwietnia 2026 roku Pan Tomasz Mika został odwołany z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

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 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.

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

Dnia 31 marca 2026 roku 7R SA dokonała emisji 52 000 sztuk obligacji serii D, na łączną kwotę 52 000 000 PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

XIV. Informacja o zatrudnieniu

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku zatrudnienie w Spółce wynosiło 70 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 CO₂, ograniczenie niszczenia zasobów naturalnych i ochronę bioróżnorodności. Naszym celem jest wyznaczanie i promowanie nowych, proekologicznych standardów w budownictwie na podstawie starannie dobranych kryteriów. Dlatego wszystkie nowe inwestycje 7R objęte będą certyfikacją na poziomie co najmniej Excellent.



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

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-Kłeczek
Członek Zarządu

Soren Rodian Olsen
Członek Zarządu