



Prezentacja **INWESTORSKA**

Beyond Warehouse.

PUBLICZNA OFERTA OBLIGACJI SERII E



ZASTRZEŻENIA *prawne*

www.michaelstrom.pl

Niniejszy materiał ma wyłącznie charakter promocyjny i reklamowy w żadnym przypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw podjęcia decyzji w przedmiocie inwestowania w papiery wartościowe spółki 7r S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka”). Oferta przeprowadzana jest wyłącznie na podstawie prospektu podstawowego (wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi oraz ostatecznymi warunkami emisji danej serii obligacji) zatwierdzonego przez komisję nadzoru finansowego w dniu 11 września 2026 r. („Prospekt”), który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o spółce i publicznej ofercie obligacji w Polsce („Oferta”). Zatwierdzenia Prospektu przez komisję nadzoru finansowego nie należy rozumieć jako poparcia dla oferty obligacji.

W związku z Ofertą, Prospekt udostępniono na stronie internetowej spółki www.7rsa.pl oraz dodatkowo w celach informacyjnych na stronie internetowej firmy inwestycyjnej – Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie www.michaelstrom.pl.

Inwestowanie w obligacje wyemitowane przez spółkę 7r S.A. wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości zainwestowanych środków.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych z 1933 r. (The United States securities act of 1933) i nie podlegają przepisom prawa podatkowego Stanów Zjednoczonych Ameryki. Z zastrzeżeniem pewnych wyjątków, Obligacje nie mogą być oferowane do sprzedaży, sprzedawane ani dostarczane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki lub na rzecz amerykańskich podmiotów lub obywateli.

Oferta jest przeprowadzana jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Niniejszy materiał nie może być rozpowszechniany w Stanach Zjednoczonych Ameryki, Kanadzie, Australii i Japonii, ani w innych państwach, w których takie rozpowszechnianie może podlegać ograniczeniom lub zakazane przez prawo. Oferta nie jest kierowana do obywateli rosyjskich albo białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji albo na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji albo na Białorusi. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami prawa innych państw, które mogą mieć do niego zastosowanie (wyłączenie nie dotyczy osób posiadających obywatelstwo krajów członkowskich Unii Europejskiej lub posiadających kartę stałego pobytu w wyżej wskazanych państwach).

Jedynym podmiotem odpowiedzialnym za zobowiązania z Obligacji jest Emitent.

Niniejszy materiał ma charakter marketingowy, stanowi informację handlową w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. O świadczeniu usług drogą elektroniczną (t.j: dz. U. 2020 r. Poz. 344). I został sporządzony przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa, adres e-mail: oferty@michaelstrom.pl.

STRONA



RYZYKA *inwestycyjne*

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Prospekcie

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupę Emitenta, jej sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy zalicza się:

Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Emitenta może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju, a brak dostępności instrumentów rynku finansowego (np. w konsekwencji globalnego kryzysu finansowego) może utrudniać prowadzenie działalności Grupy, w tym utrudniać bądź uniemożliwić terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań, w tym z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane z wzrostem stóp procentowych

Zmienna sytuacja na rynku kapitałowym związana ze zmieniającymi się stopami procentowymi czy niestabilnymi nastrojami inwestorów, może wpłynąć na koszty finansowania realizowanych przez Grupę inwestycji. Wzrost kosztów kapitału może mieć negatywny wpływ na wyniki osiągane przez Grupę. Jednocześnie wzrostowi stóp procentowych towarzyszy wzrost stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych. Tym samym wyższe stopy procentowe mogą spowodować spadek wartości projektów realizowanych przez Grupę.

Ryzyko związane z popytem na wynajem powierzchni magazynowej

Grupa, jest również podatna na zmiany popytu na rynku najmu powierzchni magazynowej i przemysłowej. Spadek popytu może skutkować spadkiem rentowności projektów i wydłużeniem harmonogramów ich realizacji, a w konsekwencji może negatywnie wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.



R Y Z Y K A

inwestycyjne

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami zalicza się:

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Grupy. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego dla Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej Obligacji.

Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji. Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Pełen opis wszystkich ryzyk znajduje się w Prospekcie Podstawowym zatwierdzonym przez KNF w dniu 11 września 2026 roku, który wraz suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu Podstawowego i Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji Serii E, jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Publicznej Ofercie Obligacji Serii E.



PARAMETRY

*emisji obligacji serii E**

Emitent	7R S.A.
Program	I Publiczny Program Emisji Obligacji do kwoty 350 000 000 PLN lub równowartości w EUR
Wartość Emisji	do 75 000 000 PLN (z możliwością zwiększenia do 125 000 000 PLN)
Okres do wykupu	3 lata
Oprocentowanie	Zmienne, WIBOR 6M + marża ze zbioru (4,00; 4,10; 4,20; 4,30; 4,40; 4,50;) p.p. Marża zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.
Cel Emisji	Po odliczeniu Kosztów Emisji, wszystkie środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów zgodnie z Green Bond Framework, co stanowi cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.
Format Obligacji	Zielone Obligacje zgodnie ze standardem „Green Bond Principles” wydanym przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynków Kapitałowych (ICMA) z uwzględnieniem tzw. Second Party Opinion wydanej przez firmę ISS-Corporate
Zabezpieczenia	Obligacje nie są zabezpieczone.
Cena Emisyjna i Nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Minimalny Zapis	1 Obligacja
Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst.
Termin subskrypcji	28.10-10.11.2026 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	13.11.2026 r.
Planowany Dzień Emisji	19.11.2026 r.

*Szczegółowy opis parametrów emisji znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji.

STRONA



ZARZĄD *Emitenta*



Andrzej Wroński
Prezes Zarządu, CEO

Prezes Zarządu 7R od stycznia 2026 roku. Przez 17 lat związany z P3 Logistics Parks, gdzie pełnił kluczowe funkcje menedżerskie w obszarze asset i portfolio management, w tym Country Head Poland, Head of Asset Management CEE, Group Head of Asset Management oraz przewodniczącego Portfolio Management Committee.



Katarzyna Różycka
Członkini Zarządu, CFO

W 7R od września 2026 r. pełni funkcję Członka Zarządu i Dyrektora Finansowego. Posiada doświadczenie w zarządzaniu finansami, transakcjach M&A, nadzorze właścicielskim, transformacji grup kapitałowych oraz wdrażaniu rozwiązań technologicznych wspierających funkcje finansów. Posiada bogate doświadczenie w kierowaniu finansami zdobyte w Grupie Polenergia, ROHLIG SUUS Logistics, EY, Deloitte oraz Grupie PKP Cargo.



Magdalena Uler-Kłeczek
Członkini Zarządu, CIO

Posiada 15-letnie doświadczenie w sektorze nieruchomości, w tym na stanowiskach dyrektorskich w JLL oraz Colliers. Do 7R dołączyła na początku 2023 roku, gdzie była odpowiedzialna za dział Capital Markets. W kwietniu 2025 r. rozpoczęła pełnienie funkcji Chief Investment Officer'a, a od 1 września 2025 r. pełni również funkcję Członka Zarządu.



INFORMACJE *o Emitencie*

- * Grupa 7R jest jednym z największych deweloperów powierzchni magazynowych w Polsce, działającym od 17 lat w sektorze nieruchomości komercyjnych. Spółka 7R S.A. („Emitent”) jest spółką holdingową, organizującą oraz nadzorującą procesy inwestycyjno – budowlane, w ramach własnej grupy kapitałowej.
- * Grupa kompleksowo zajmuje się całym procesem inwestycyjnym – od analizy atrakcyjności lokalizacji, przez zakup terenu, uzyskiwanie decyzji administracyjnych, nadzór nad realizacją procesu budowlanego oraz leasingu, aż do oddania obiektu do użytkowania, zarządzaniem oraz sprzedażą.
- * Firma współpracuje z klientami różnorodnych branż, oferując obiekty magazynowe i przemysłowe, w tym projekty typu built-to-suit (BTS). 7R ma portfolio obejmujące duże parki logistyczne oraz miejskie magazyny typu City Flex.
- * Proces deweloperski realizowany jest za pośrednictwem spółek celowych tworzonych na potrzeby konkretnych projektów inwestycyjnych. W zależności od zaangażowania kapitałowego można wyróżnić trzy rodzaje realizowanych projektów:
 - * Projekty, w których Grupa posiada ponad 50% udziałów (konsolidacja metodą pełną);
 - * Projekty JV, w których Grupa posiada nie więcej niż 50% udziałów (wycena metodą praw własności);
 - * DMA, w których Grupa nie jest zaangażowana kapitałowo, ale świadczy usługi na podstawie umowy Development Management Agreement dla inwestora.
- * Zgodnie z przyjętą strategią Grupa 7R nie rozpoczyna procesu budowlanego do momentu osiągnięcia co najmniej 30-proc. poziomu komercjalizacji projektu, co oznacza, że **nie ma planów realizacji projektów o charakterze spekulacyjnym***.
- * Grupa 7R powstała w 2009 roku z inicjatywy Tomasza Lubowieckiego, który do dzisiaj pozostaje w radzie nadzorczej Emitenta.

*nie dotyczy rynku niemieckiego



+17 lat

NA RYNKU

+126 obiektów

ISTNIEJĄCYCH I W REALIZACJI

5,5 mld PLN

SPRZEDANYCH PROJEKTÓW

+2,5 mln m²

W PRZYGOTOWANIU

+2 mln m²

ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA

0,75 mld PLN

KAPITAŁ WŁASNY (30.06.2026)



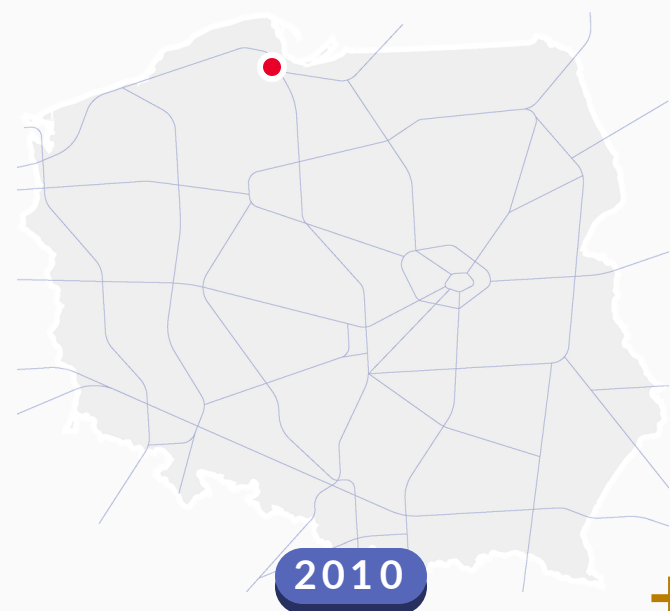
STRONA



INFORMACJE *o Emitencie*

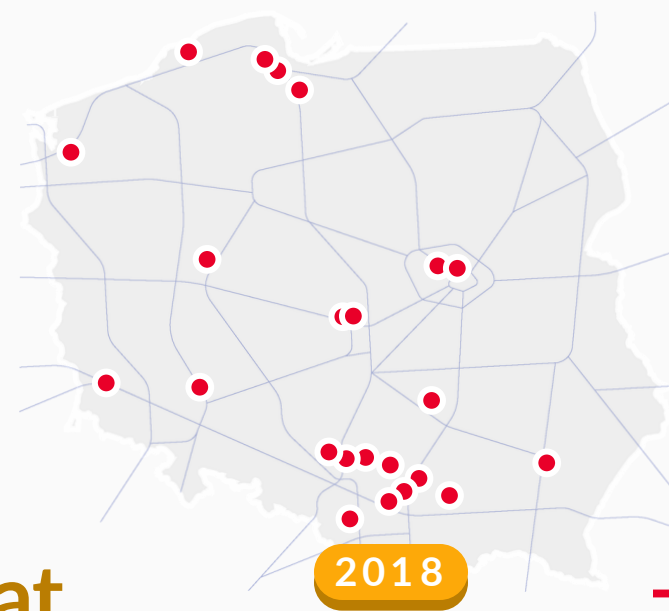


1 obiekt



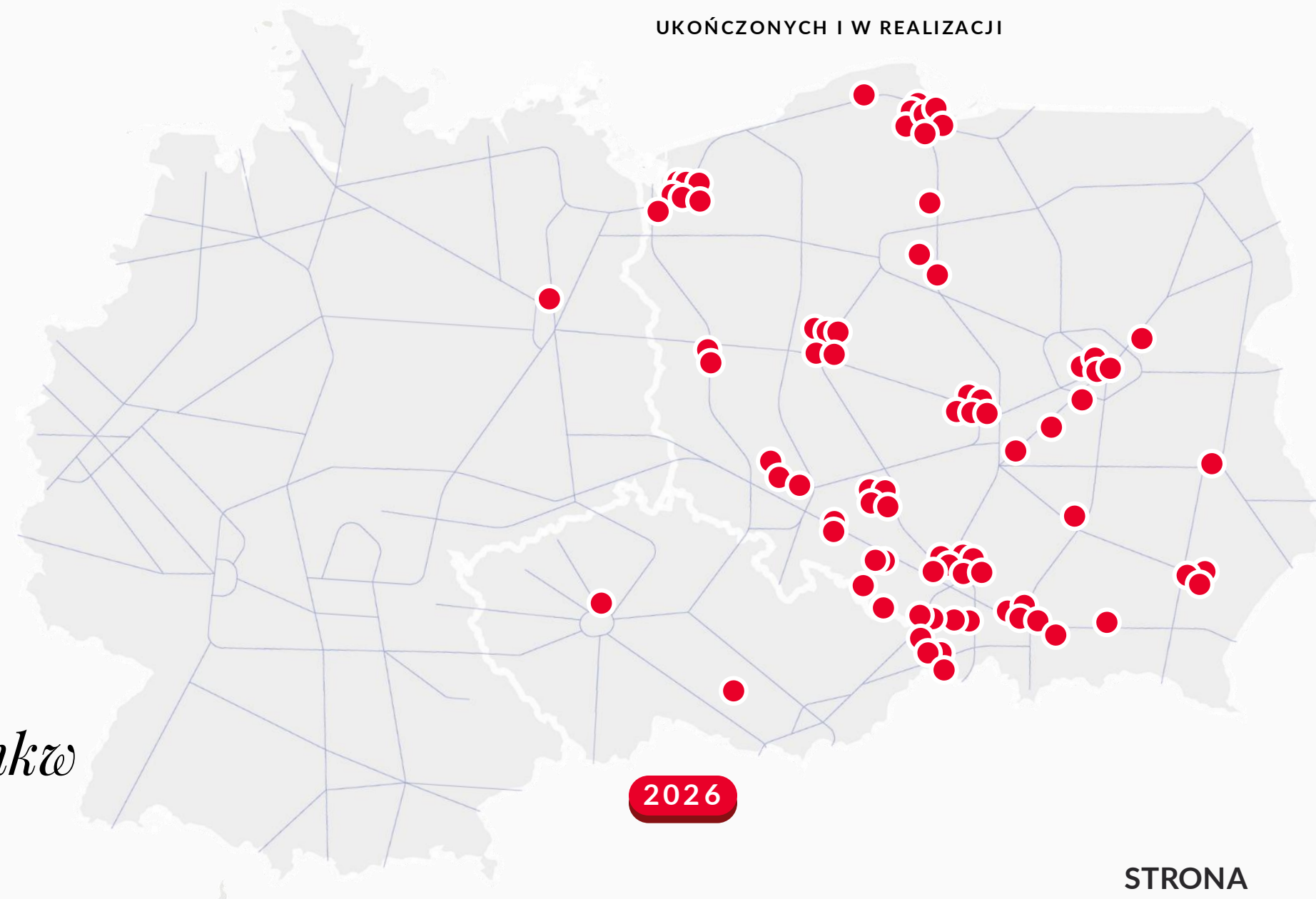
+8 lat
+ 250,000 *mkw*

24 obiekty
UKOŃCZONE I W REALIZACJI



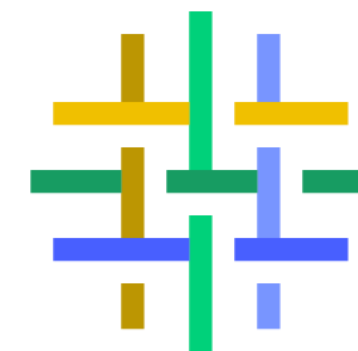
+5 lat
+ 1,650,000 *mkw*

+126 obiektów
UKOŃCZONYCH I W REALIZACJI



- ✳ **W sierpniu 2023 roku Urban Partners (dawniej NREP, poprzez fundusz Nordic Strategies Fund V) został większościowym akcjonariuszem Emitenta, a 7R stało się jednym z najlepiej dokapitalizowanych deweloperów logistycznych w Polsce. Fundusz zdecydował się zainwestować w 7R kwotę 195 mln EUR (w tym 183 mln EUR w formie dokapitalizowania Spółki), dzięki czemu docelowo obejmie 80% akcji.**
- ✳ Była to jedna z największych transakcji M&A w sektorze logistycznym w Europie w 2023 roku. Do dnia dzisiejszego Fundusz wniósł do Grupy Emitenta 131 mln EUR z łącznej docelowej kwoty dokapitalizowania ustalonej na poziomie 183 mln EUR.
- ✳ Urban Partners to wiodący inwestor na rynku nieruchomości w krajach nordyckich, skoncentrowany na ESG. **Obecny jest w 8 krajach i zarządza aktywami o wartości 25 mld EUR i powierzchni ca. 7 mln m².** Poza nabyciem akcji 7R, z powodzeniem inwestuje w obiekty logistyczne również za pośrednictwem platformy logistycznej Logicenters, dzięki czemu jest jedną z największych platform magazynowych w Skandynawii.
- ✳ Urban Partners jest uznawany za jednego z liderów zrównoważonego rozwoju – firma zainwestowała w 7R z funduszem Nordic Strategies Fund V, który po zebraniu kapitału w wysokości 3,65 mld EUR jest jak dotąd jednym z liderów wśród europejskich funduszy nieruchomościowych typu value-added.
- ✳ Wcześniej, w 2021 r., jeden z funduszy zarządzanych przez Urban Partners nabył 100% akcji w giełdowej spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK S.A.), będącej deweloperem na rynku magazynowym.
- ✳ Poza nabyciem akcji Emitenta oraz BIK S.A., Urban Partners jest zaangażowany w Polsce również w projekty mieszkaniowe z sektora PRS, nabywając całe projekty od deweloperów już na etapie budowy.

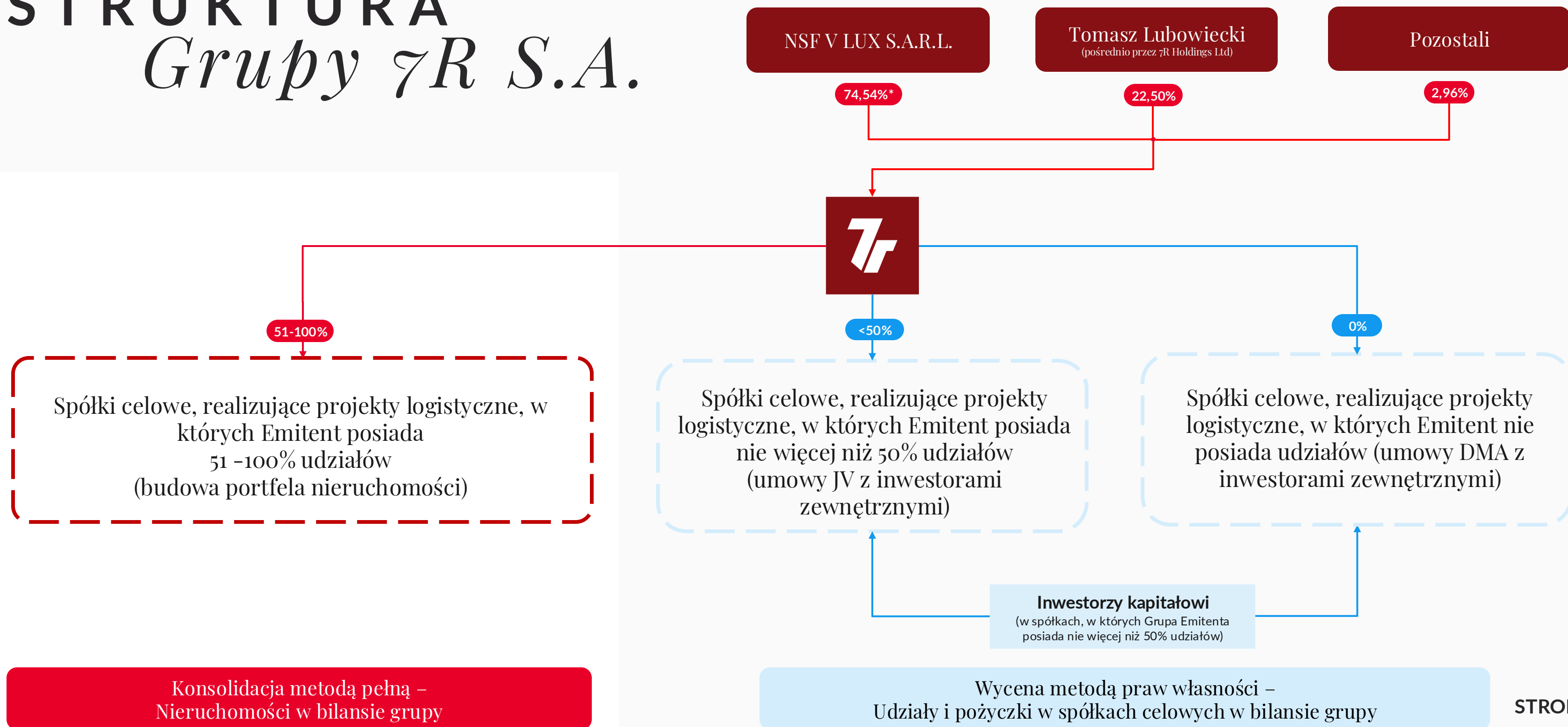
WIĘKSZOŚCIOWY *akcjonariusz* *Grupy*



Urban Partners



STRUKTURA *Grupy 7R S.A.*



* Docelowo, po zainwestowaniu 183 mln EUR, Fundusz będzie posiadał 80% akcji Emitenta

Źródło: Emitent



STRATEGIA

Grupy Emitenta po 2024 r.

Założenia i cele działalności operacyjnej

Budowa portfela nieruchomości logistycznych o łącznej powierzchni najmu (GLA) 800 tys.M²

Realizacja części projektów w formule JV / DMA

Koncentracja na najbardziej płynnych rynkach magazynowych w Polsce (Warszawa, Śląsk, Dolny Śląsk, Trójmiasto, Kraków, Poznań)

Mniejsze zapotrzebowanie na kapitał przy jednoczesnym generowaniu marży na obsłudze projektu

30% - 35% wartości aktywów (GAV) planowana na rynku czeskim i niemieckim

Sprzedaż po zakończeniu budowy - generowanie kapitału do dalszego wzrostu portfela własnego oraz do finansowania bieżącej działalności

Brak projektów o charakterze spekulacyjnym - rozpoczęcie budowy po osiągnięciu komercjalizacji pozwalającej na uruchomienie kredytu**

Nowe lokalizacje, ale głównie wykorzystanie posiadanego już banku ziemi

Czynniki wspierające realizację celów

Rosnący popyt brutto na rynku najmu – ok. 4 mln m² nowych umów w ciągu ostatnich 12 miesięcy*

Zdywersyfikowane źródła pozyskiwanego kapitału – kredyty, rynek obligacji, JV-partnerzy

Obserwowane od 2023 r. Ograniczenie nowej podaży powierzchni logistycznych

Doświadczenie grupy oraz jej rozbudowane możliwości operacyjne w zakresie komercjalizacji oraz sprzedaży

Komercjalizacja na stabilnych czynszach, które wzrosły o ponad 20%-30% w porównaniu do roku 2022

Dobrze skapitalizowanie struktury grupy dzięki pozyskaniu silnego inwestora – Urban Partners

Realizacja projektów przy stabilnych kosztach wykonawcami budowy przy współpracy z doświadczonymi generalnymi

Ewentualna przyszła sprzedaż portfela przy niższych stopach kapitalizacji, implikujących wyższą wartość rynkową

*Popyt netto, wyłączający umowy odnawiane, wg danych Colliers International za okres 2H 2025 - 1H 2026

**nie dotyczy rynku niemieckiego



AKTYWNOŚĆ

Grupy po 2024 r.



ZDARZENIA *operacyjne*

Sprzedaż za ok. 287 mln zł pięciu ukończonych projektów o łącznej powierzchni najmu 64 tys. m².

Ukończenie budowy obiektów o łącznej powierzchni ok. 184 tys. m² GLA (w tym większość w formule JV (64%) oraz DMA (31%).

Podpisanie umów najmu o łącznej powierzchni ok. 440 tys. m².

Rozpoczęcie budowy pięciu obiektów o łącznej powierzchni ok. 162 tys. m² GLA (w tym ponad połowa w projektach w 100% należących do Grupy).

Przeprowadzenie zmian w Zarządzie Emitenta – do Zarządu dołączyli: Magdalena Uler-Kłeczek (wrzesień 2025), Andrzej Wroński (styczeń 2026), Katarzyna Różycka (wrzesień 2026)

ŹRÓDŁA *finansowania*

Przeprowadzenie czterech emisji obligacji w łącznej kwocie 395 mln zł w ramach programu do 120 mln euro. Wszystkie serie zostały wprowadzone do obrotu na ASO Catalyst.

Odnowienie limitu kredytowego w wysokości 20 mln euro do końca 2027 r (pozytywna decyzja Banku, trwają prace nad dokumentacją kredytową).

Zabezpieczenie finansowania projektowego o łącznej wartości ok. 700 mln zł.

Pozyskanie kwoty 13 mln euro od funduszu zarządzanego przez PFR TFI jako inwestora mniejszościowego (do 49%) do pierwszego projektu Grupy w Berlinie.

Dostępność 52 mln euro dodatkowego kapitału od głównego akcjonariusza – funduszu zarządzanego przez Urban Partners

POZYSKANIE NOWEGO BANKU ZIEMI *i ukończonego projektu*

Nabycie gruntów na głównych rynkach logistycznych (Warszawa, Kraków, Poznań, Śląsk) za 560 mln zł (na teraz zapłacono ok. 460 mln zł) z potencjałem wybudowania ok. 580 tys. m² GLA.

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%.

Podpisanie ostatecznej umowy nabycia nieruchomości w Berlinie za cenę ok. 150 mln zł – potencjał lokalizacji szacowany na ok. 43 tys. m² powierzchni najmu.



FINANSOWANIE

w ramach Green Finance Framework

- * Zgodnie z niezależną opinią zewnętrzną (tzw. Second Party Opinion), wydaną przez firmę ISS-Corporate, **obligacje emitowane w ramach Programu spełniają standardy Green Bond Principles (GBP)**, uchwalone przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynku Kapitałowego (International Capital Market Association's, ICMA).
- * Opinia dotyczy dokumentu Green Finance Framework (GFF), przygotowanego przez Emitenta i określającego m.in. przeznaczenie środków planowanych do pozyskania z emisji obligacji. GFF opisuje kryteria selekcji projektów wybranych do finansowania z środków z emisji, kontroli procesu wydatkowania środków oraz sporządzania raportów z dokonanych wydatków.
- * Realizacja projektów spełniających kryteria określone w Green Finance Framework jest jednym z elementów przyjętej przez Emitenta polityki zrównoważonego rozwoju.
- * Zgodnie z **Warunkami Emisji Obligacji**, Emitent zobowiązuje się przeznaczyć wpływy netto z emisji Obligacji (tj. po pokryciu kosztów przeprowadzenia emisji Obligacji) na finansowanie nowych projektów, zgodnie z zapisami Green Bond Framework.
- * Pierwszy raport alokacji został udostępniony na stronie internetowej Emitenta 03.02.2026





STRUKTURA

przykładowego obiektu

1 System zarządzania budynkiem

2 Panele fotowoltaiczne

3 Pompy ciepła powietrze–powietrze

4 Centrale wentylacyjne z odzyskiem ciepła i czujnikami CO₂

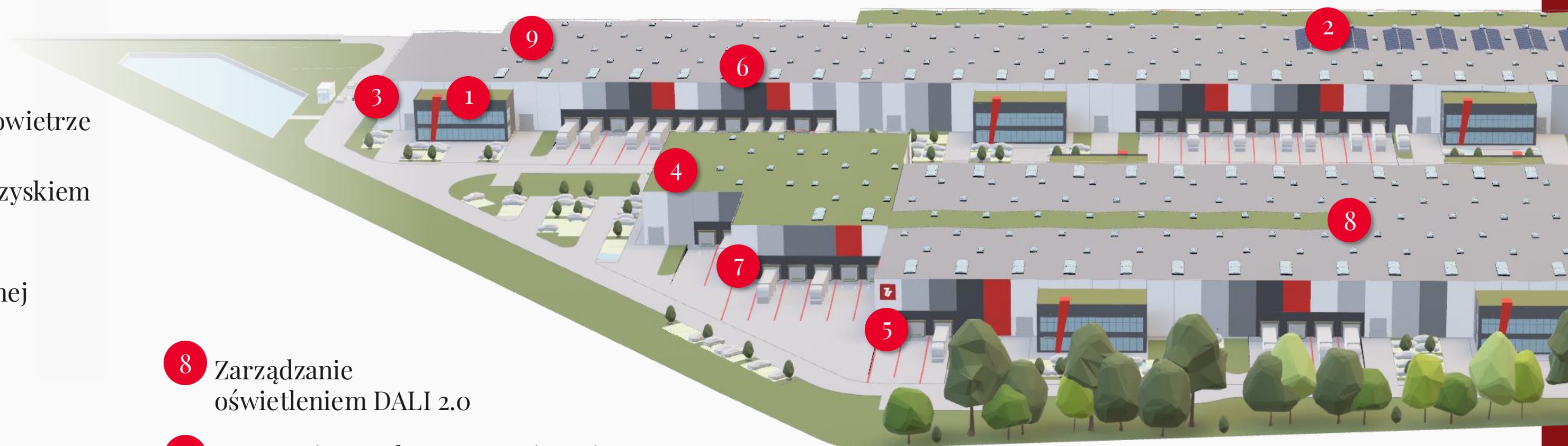
5 Testy szczelności powietrznej

6 8% doświetlenia w strefach przydokowych

7 Głębsze fartuchy przy dokach

8 Zarządzanie oświetleniem DALI 2.0

9 Wzmocniona ochrona przeciwpożarowa





Parameters PROJEKTÓW

Beyond Warehouse.



PROJEKTY *sprzedane*

2025 – 1H 2026

Źródło: Emitent

7r **PARK**
Bydgoszcz I



GLA:	15 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Cena sprzedaży:	48,2 MLN PLN
Data transakcji:	2Q 2025
Nabywca:	INVESTIKA
Rozpoznana marża:	<0%
Udział Grupy 7r:	100%

7r **BTS**
Bielsko-Biała



GLA:	20 200 m ²
Komercjalizacja:	100%
Cena sprzedaży:	53,0 MLN PLN
Data transakcji:	3Q 2025
Nabywca:	ACCOLADE + CONSEQ
Rozpoznana marża:	5%
Udział Grupy 7r:	70%

7r **CITY FLEX**
Poznań East I



GLA:	9 500 m ²
Komercjalizacja:	100%
Cena sprzedaży:	53,5 MLN PLN
Data transakcji:	4Q 2025
Nabywca:	EPSICAP REIM
Rozpoznana marża:	13%
Udział Grupy 7r:	100%

7r **PARK**
Zabrze



GLA:	9 600 m ²
Komercjalizacja:	100%
Cena sprzedaży:	80,5 MLN PLN
Data transakcji:	2Q 2026
Nabywca:	REMAKE
Rozpoznana marża:	18%
Udział Grupy 7r:	100%

7r **PARK**
Słupsk



GLA:	8 800 m ²
Komercjalizacja:	100%
Cena sprzedaży:	51,4 MLN PLN
Data transakcji:	1Q 2026
Nabywca:	INTER GESTION REIM
Rozpoznana marża:	16%
Udział Grupy 7r:	50%

64 100 m²

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NAJMU (GLA)

287 mln PLN

ŁĄCZNA CENA SPRZEDAŻY

130 mln PLN

ŁĄCZNE SALDO SPŁACONYCH KREDYTÓW

100%

ŚREDNI POZIOM WYNAJĘCIA

STRONA

16



PROJEKTY *ukończone na bilansie Grupy*

* Ze względu na konsolidację projektów metodą praw własności, w skonsolidowanych aktywach Grupy wykazywana jest wartość udziałów 7r w projekcie, a w pasywach nie jest ujawniany kredyt.

Źródło: Emitent

Nieruchomości w bilansie Grupy



PARK
Gdańsk IV
Barniewice



GLA:	41 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	191,1 mln PLN
Docelowy NOI:	3,05 mln EUR
Saldo kredytu:	119,7 mln PLN
Udział Grupy 7r:	100%



PARK
Beskid 3
(Czechowice)



GLA:	21 200 m ²
Komercjalizacja:	97%
Wartość bilansowa:	69,0 mln PLN
Docelowy NOI:	1,14 mln EUR
Saldo kredytu:	40,1 mln PLN
Udział Grupy 7r:	100%



PARK
Gdańsk III
Barniewice



GLA:	31 600 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	110,3 mln PLN*
Docelowy NOI:	2,09 mln EUR
Saldo kredytu:	0,0 mln PLN
Udział Grupy 7r:	50%



PARK
Gdańsk III
Barniewice 2



GLA:	78 800 m ²
Komercjalizacja:	95%
Wartość bilansowa:	271,0 mln PLN*
Docelowy NOI:	4,62 mln EUR
Saldo kredytu:	0,0 mln PLN
Udział Grupy 7r:	50%



CITY FLEX
Katowice I



GLA:	21 200 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	80,9 mln PLN*
Docelowy NOI:	1,39 mln EUR
Saldo kredytu:	50,1 mln PLN
Udział Grupy 7r:	50%



PARK
Tczew III



GLA:	46 400 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość bilansowa:	146,2 mln PLN*
Docelowy NOI:	2,59 mln EUR
Saldo kredytu:	34,5 mln PLN
Udział Grupy 7r:	15%

241 700 m²

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NAJMU (GLA)

869 mln PLN

ŁĄCZNA WARTOŚĆ PROJEKTÓW UKOŃCZONYCH
(wycena na dzień 30.06.2026)

14,7 mln EUR

DOCELOWY POZIOM DOCHODÓW NETTO Z NAJMU
(powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

98%

ŚREDNI POZIOM WYNAJĘCIA

STRONA

17



PROJEKTY w realizacji

* Ze względu na konsolidację projektów metodą praw własności, w skonsolidowanych aktywach Grupy wykazywana jest wartość udziałów 7r w projekcie, a w pasywach nie jest ujawniany kredyt.

Źródło: Emitent

Nieruchomości w bilansie Grupy

7r PARK
Poznań VOX



GLA:	22 400 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość nieruchomości:	33,6 mln PLN
Docelowy NOI	1,39 mln EUR
Saldo kredytu	0,0 mln PLN
Termin ukończenia:	4Q 2026
Udział Grupy 7r:	100%

7r PARK
Kraków 3
etap I



GLA:	53 700 m ²
Komercjalizacja:	72%
Wartość nieruchomości:	56 mln PLN
Docelowy NOI	3,9 mln EUR
Saldo kredytu	0,0 mln PLN
Termin ukończenia:	1Q 2027
Udział Grupy 7r:	100%

7r PARK
Bydgoszcz I
Zachem II



GLA:	9 600 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość nieruchomości:	12,7 mln PLN
Docelowy NOI	1,10 mln EUR
Saldo kredytu	0,0 mln PLN
Termin ukończenia:	1Q 2027
Udział Grupy 7r:	100%

Udziały w spółkach celowych w bilansie Grupy*

7r PARK
Gdańsk V
Barniewice III



GLA:	50 900 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość nieruchomości:	145,3 mln PLN*
Docelowy NOI	2,95 mln EUR
Saldo kredytu	0,0 mln PLN
Termin ukończenia:	3Q 2026
Udział Grupy 7r:	50%

7r PARK
Žilava
Lavický East I



GLA:	25 500 m ²
Komercjalizacja:	100%
Wartość nieruchomości:	44,2mln PLN*
Docelowy NOI	1,79 mln EUR
Saldo kredytu	0,0 mln PLN
Termin ukończenia:	1Q 2027
Udział Grupy 7r:	15%

161 100 m²

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NAJMU (GLA)
PROJEKTÓW W REALIZACJI

11,1 mln EUR

DOCELOWY POZIOM DOCHODÓW NETTO Z NAJMU
(powierzchnia najmu * czynsz rynkowy)

91%

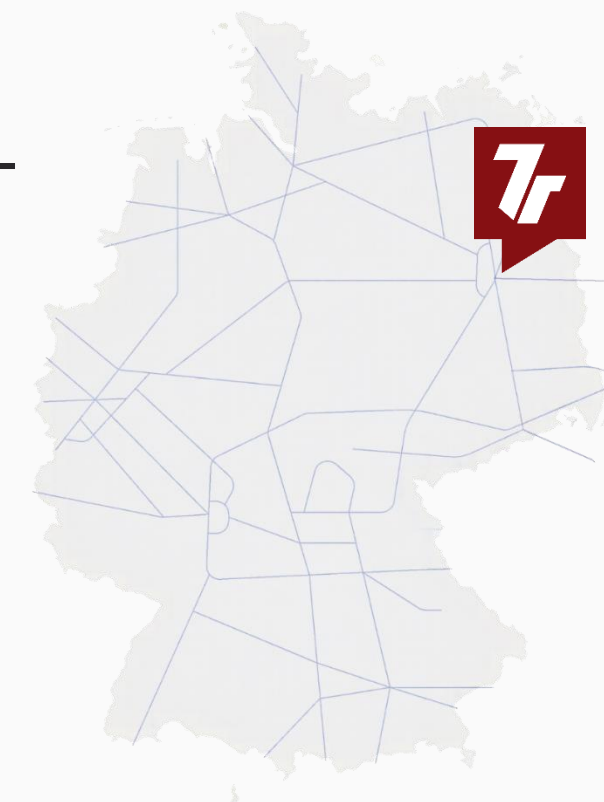
ŚREDNI POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW W REALIZACJI,
BĘDĄCYCH W POSIADANIU GRUPY

STRONA

18



EKSPANSJA *geograficzna w Niemczech*



- ✳ Pierwszy niemiecki projekt emitenta zlokalizowany jest w granicach **Berlina** oferując świetne połączenie zarówno z centrum stolicy, jak i obwodnicą.
- ✳ Projekt **7R City Park Berlin East** obejmuje działkę o powierzchni ok. 93 tys. m² oraz istniejący budynek magazynowy o powierzchni ok. 20 tys. m². Obiekt jest obecnie wynajęty w ponad 65%, co zapewnia stabilne funkcjonowanie aktywa już na etapie rozpoczęcia projektu.
- ✳ **Współinwestorem** w projekcie 7R City Park Berlin East jest Fundusz Ekspansji Zagranicznej 2 FIZAN, zarządzany przez **PFR TFI**.
- ✳ 7R docelowo w ramach przyjętej strategii budowania portfela wynajętych nieruchomości logistycznych zakłada posiadanie w Niemczech ok. 15-20% GAV portfela Grupy.
- ✳ Grupa koncentruje się na lokalizacjach w miastach tzw. BIG 7, obejmujących Berlin, Hamburg, Monachium, Kolonię, Frankfurt, Stuttgart oraz Düsseldorf.

42 tys. m²
Łączna docelowa
powierzchnia najmu (GLA)

2027 – 2028
Planowany harmonogram
realizacji

35 mln EUR
Cena nabycia nieruchomości

77 mln EUR
Łączne koszty realizacji





HARMONOGRAM *projektów*



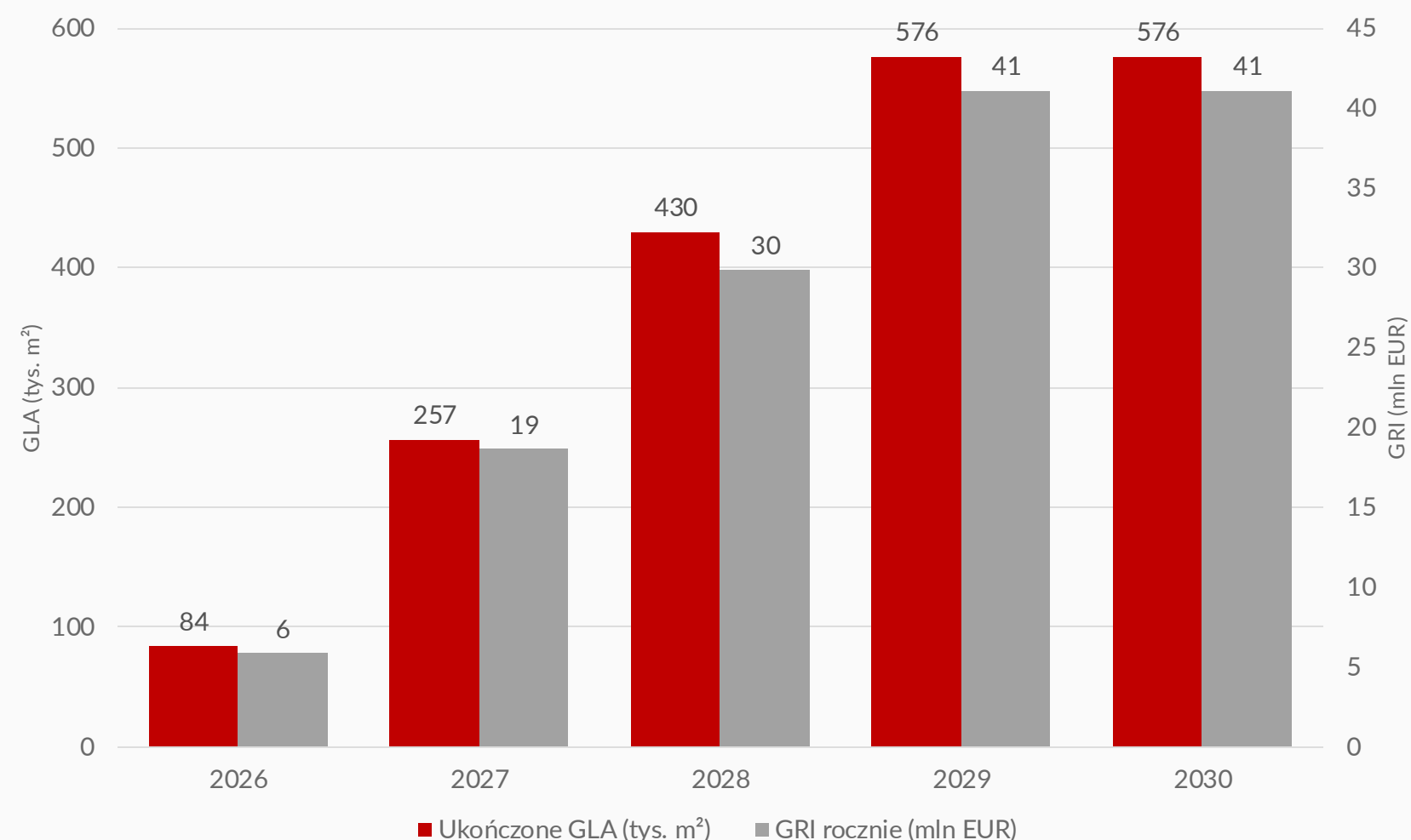
Nazwa Projektu	Etap	Lokalizacja	Status	GLA (tys. m ²)	2026				2027				2028			
					1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
7R Park Gdańsk V Barniewice (50%)	I	Barniewice	Ukończony*	50.9												
7R Park Poznań VOX	I	Pobiedziska	W budowie	22.4												
7R Park Jihlava Lavicky East I	I	Lavicky	W budowie	25.5												
7R Park Kraków 3	I	Nowa Huta	W budowie	56.1												
7R Park Bydgoszcz I Zachem II	II	Bydgoszcz	W budowie	8.9												
7R Park Kraków 3	IV	Nowa Huta	W budowie**	11.7												
7R Park Warsaw 10	I	Stara Wieś	Planowany	45												
7R Park Warsaw 16	I	Sękocin	W budowie**	23.5												
7R Park Szczecin South	I	Szczecin	W budowie**	22.7												
7R City Park Wrocław 2 (50%)	I	Wrocław	Planowany	26.3												
7R Park Kraków 3	II	Nowa Huta	Planowany	58.2												
7R Park Warsaw 16	II	Sękocin	Planowany	23.3												
7R Park Sosnowiec 2	I	Sosnowiec	Planowany	58.2												
7R Park Brno-Menin***	I	Menin	Planowany	31.1												
7R Park Warsaw South I (Nadarzyn)	I	Nadarzyn	Planowany	52.5												
7R City Park Wrocław 2 (50%)	II	Wrocław	Planowany	27.3												
7R Park Kraków 3	III	Nowa Huta	Planowany	47.2												
7R Park Warsaw South I (Nadarzyn)	II	Nadarzyn	Planowany	22												
7R Park Warsaw 10	II	Stara Wieś	Planowany	20.5												
7R Park Kraków 4	I	Nowa Huta	Planowany	20.5												
7R City Park Berlin East	II	Berlin	Planowany	21.8												
7R City České Budejovice***	I	Czechy	Planowany	27.1												
7R Park Kraków 3	V	Nowa Huta	Planowany	47.2												
7R City České Budejovice***	II	Czechy	Planowany	19.8												
7R City České Budejovice***	III	Czechy	Planowany	26.6												
7R City Park Wrocław 2 stage 2	I	Wrocław	Planowany	59.1												
Suma (tys. m ² GLA)				855.4	73.3				301.2				375.4			

- Poza projektami z powyższej tabeli, Grupa posiada na bilansie grunty z potencjałem wybudowania ponad 700 tys. m² GLA oraz zabezpieczyła grunty na kolejne projekty o potencjale ponad 600 tys. m² GLA.
- Płatność za grunt następuje po spełnieniu określonych warunków takich jak uzyskanie pozwolenia na budowę, pozyskanie kluczowego najemcy oraz współinwestora, co mocno ogranicza czynniki ryzyka związane z realizacją projektu.

* Ukończony po dniu bilansowym 30.06.2026 r.; ** rozpoczęty po dniu bilansowym 30.06.2026 r.; *** Grunty, które Emitent planuje nabyć po 30.06.2026 r.



DOCELOWY *portfel projektów*



Projekt	GLA (m²)	Rok ukończenia pierwszego etapu	Rok ukończenia ostatniego etapu	Rynek	Szacowany roczny przychód z najmu (mln EUR)	Szacowana wartość rynkowa (mln EUR)
7R BTS Czechowice South IV	21 500	2024	2024	Śląsk	1,1	15,7
7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2	41 900	2024	2025	Trójmiasto	3	45,4
7R Park Sosnowiec 2	58 200	2028	2028	Śląsk	3,2	48,1
7R Park Warsaw Sękocin	46 800	2027	2027	Warszawa	3,3	52,4
7R City České Budejovice	73 500	2028	2029	Czechy	5	77,2
7R City Park Berlin East	42 200	2026	2028	Niemcy	4,3	71,8
7R Park Kraków 4	71 600	2028	2029	Kraków	5,0	77,2
7R Park Kraków 3	220 400	2027	2028	Kraków	16,2	247
Suma	576 100				41,1	634,8

- Emitent planuje do 2030 r. zbudować na własnym bilansie portfel nieruchomości magazynowych i logistycznych o skali do 800 tys. m² GLA.
- Na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 r. dwa projekty (7R BTS Czechowice South IV, 7R Park Gdańsk IV - Barniewice 2) są ukończone, a w ramach 7R City Park Berlin East ukończony jest I etap, a pozostałe są planowane do realizacji. Kolejne projekty na łączną wielkość ok. 200 tys. m² GLA znajdują się we wczesnej fazie przygotowywania, a ich parametry i harmonogram realizacji może podlegać zmianom.
- Łączne GRI (Gross Rental Income, przychody brutto z najmu) wymienionych projektów w tabeli, które mają stanowić portfel nieruchomości magazynowych i logistycznych ma wynieść 41 mln EUR, a łączna wartość rynkowa nieruchomości ok. 635 mln EUR.



Informacje ANALITYCZNE

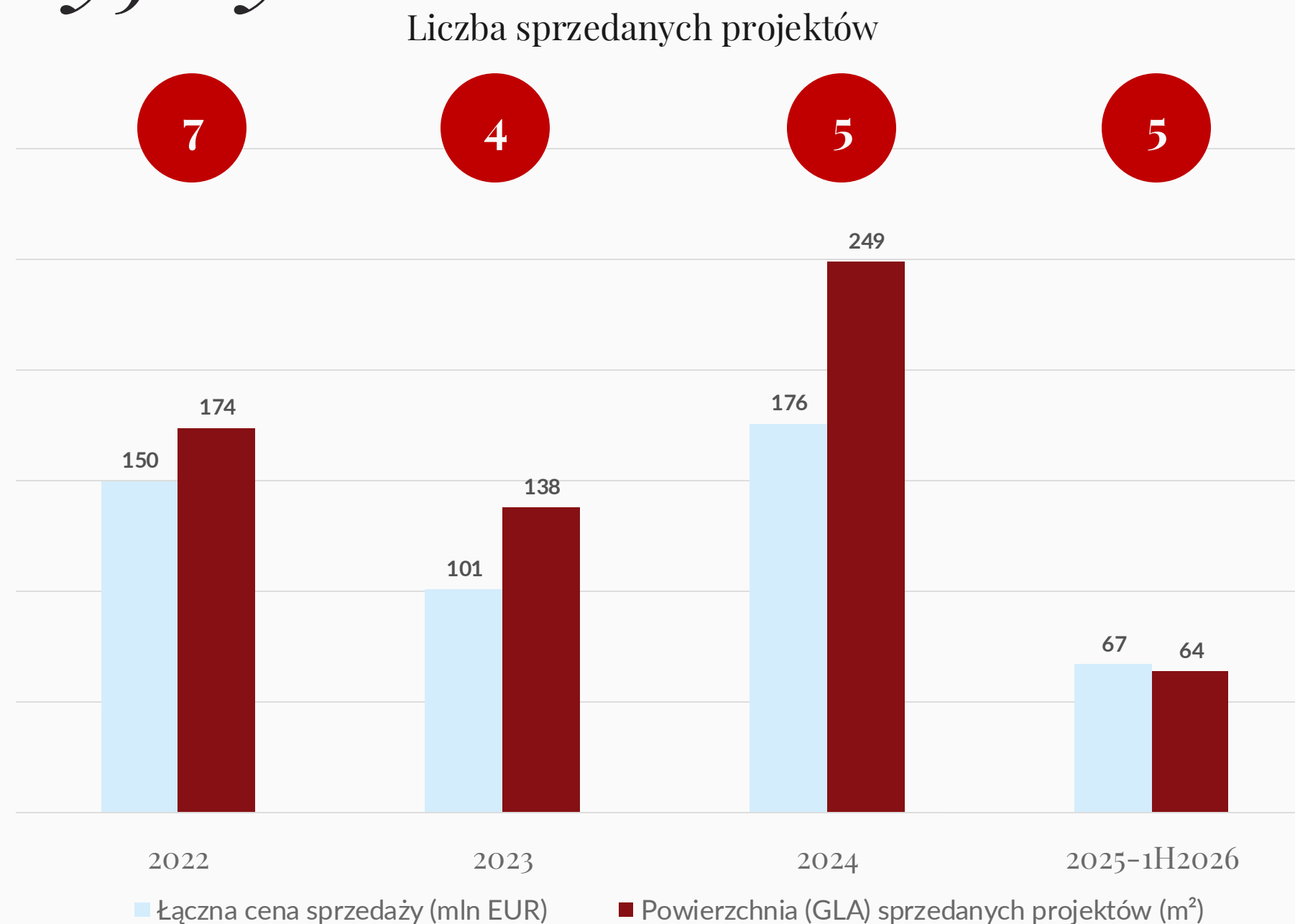
Beyond Warehouse.



GRUPA 7R

na rynku inwestycyjnym

- * W okresie 2022 – 1H 2026 Grupa Emitenta dokonała sprzedaży 21 projektów o łącznej wartości ponad 2 mld zł i łącznej powierzchni najmu (GLA) ok. 625 tys. m².
- * Przed pozyskaniem nowego akcjonariusza Grupa dążyła do sprzedaży każdego wybudowanego obiektu, pozyskując w ten sposób środki na dalszy rozwój. Nabywcami projektów Grupy były m.in. takie podmioty jak Investika, Macquarie, P3 Logisitc Parks oraz GLP.
- * Od 2024 r., w związku z zmianą strategii wprowadzoną po przejęciu Grupy przez Urban Partners, do sprzedaży przeznaczone są przed wszystkim projekty realizowane w formule JV i DMA, oraz projekty w 100% należące do Grupy, ale zlokalizowane na mniej atrakcyjnych rynkach.
- * Obecnie, po istotnym dokapitalizowaniu przez nowego akcjonariusza Grupa ma możliwość budowy własnego portfela pracujących obiektów bez konieczności ich sprzedaży.

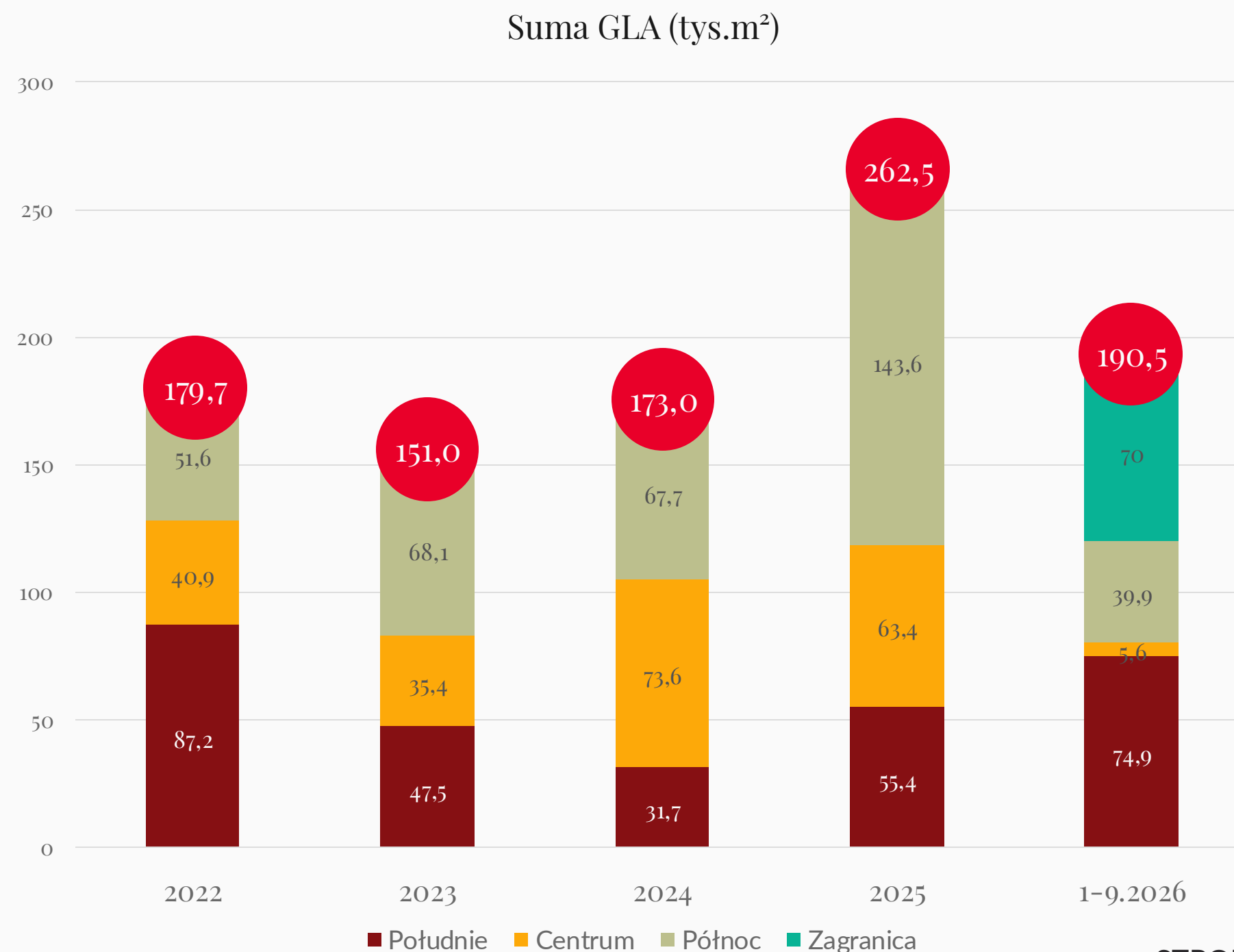


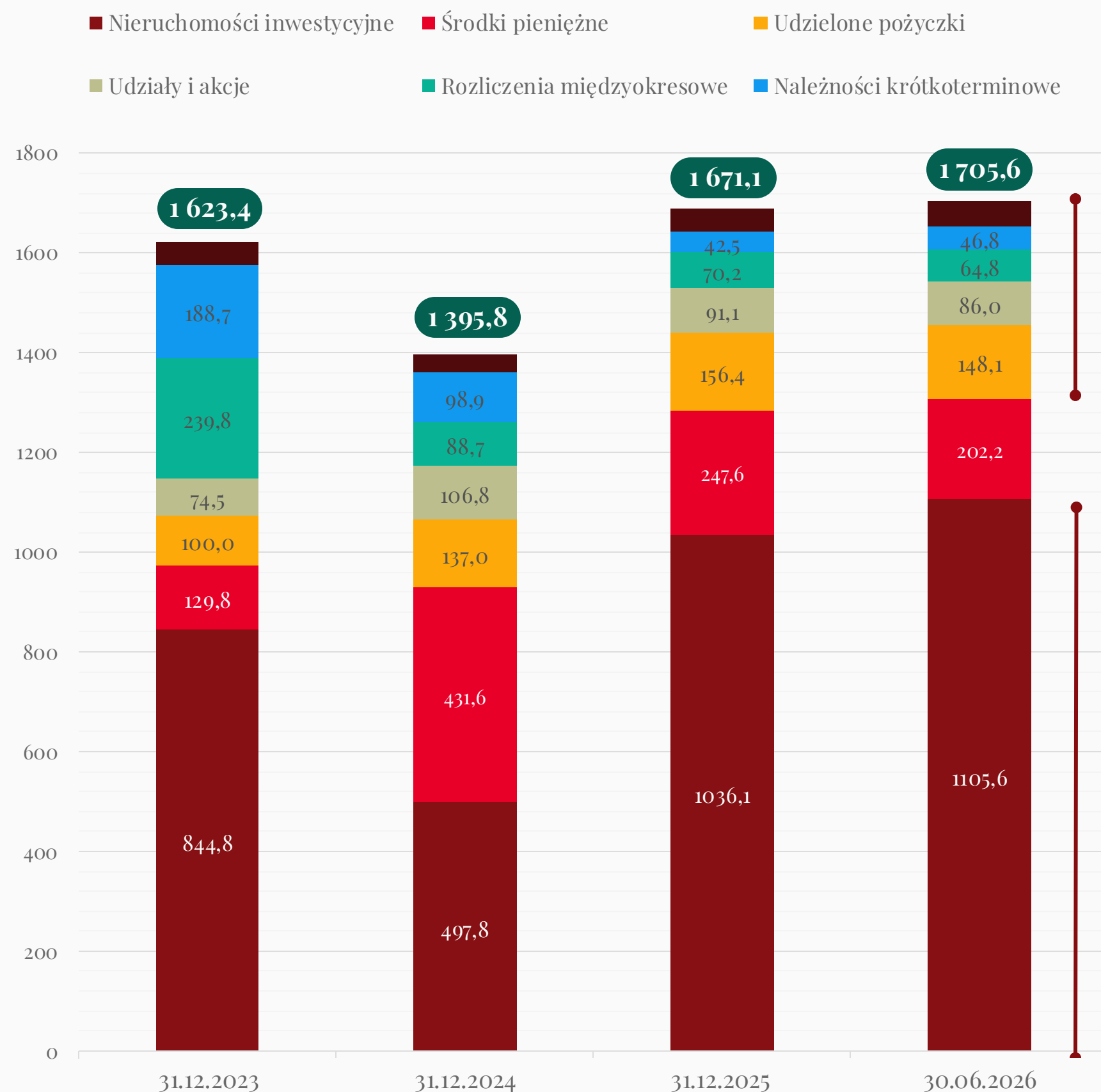


GRUPA 7R

na rynku najmu

- * W latach 2022 – 09.2026, w ramach zarządzanych przez siebie projektów, Grupa Emitenta wynajęła łącznie blisko 1,0 mln m².
- * Udział Grupy w popycie brutto obserwowanym w tym czasie na całym rynku logistycznym waha się w przedziale od 2,6 – 4,0%.
- * W roku 2025 Grupa podpisała umowy najmu o łącznej powierzchni 262,5 tys. m² GLA, co pokazało silne odbicie po latach 2022-2024 (średniorocznie ponad 60%).
- * Połowa powierzchni z umów podpisanych w 2025 r. dotyczyła projektów należących w 100% do Grupy, a druga połowa dotyczyła projektów JV (36%) oraz DMA (14%).
- * Po 9 miesiącach 2026 r. Grupa wynajęła 190 tys. m² GLA, z czego 70 tys. m² GLA dotyczyło rynku czeskiego.





STRUKTURA aktywów Grupy

Ta grupa aktywów w zdecydowanej większości dotyczy działalności związanej z realizacją projektów, w których Grupa posiada nie więcej niż 50% udziałów (JV oraz DMA).

W związku z ograniczeniem skali projektów realizowanych w formule DMA od 2024 r. widoczny jest **spadek udziału w aktywach rozliczeń międzyokresowych oraz należności krótkoterminowych**. Udziały i akcje oraz udzielone pożyczki mają związek głównie z projektami realizowanym w formule JV.

Na tej części aktywów skoncentrowana jest przede wszystkim działalność związana z realizacją projektów, w których Grupa posiada ponad 50% udziałów i może konsolidować je metodą pełną.

W związku z przyjęciem strategii budowania portfela ukończonych projektów, od 2024 r. widoczny jest **wzrost udziału w aktywach nieruchomości inwestycyjnych (obiekty gotowe, w realizacji oraz bank ziemi)**.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. skonsolidowany bank ziemi Grupy, ujmowany jako nieruchomości inwestycyjne, miał wartość ok. 580 mln PLN.

STRONA

25

Źródło: Emitent



STRUKTURA aktywów Grupy

Poniższa tabela przedstawia bilansowe wartości kluczowych projektów na 30.06.2026 r., prezentowanych jako nieruchomości inwestycyjne lub aktywa finansowe:

Nieruchomości inwestycyjne	Status	GLA (m ²)	Wartość bilansowa (mln PLN)
7R Park Gdańsk IV Barniewice	Ukończony	42 000	191,1
7R Park Beskid 3 Czechowice	Ukończony	22 100	69,0
7R Park Kraków 3 etap I	W budowie	53 700	56,0
7R City Park Berlin East	Ukończony / Planowany	42 000	162,8
7R Park Kraków 3 II - IV	Planowany	177 800	117,0
7R Park Warsaw 16 (Sękocin)	Planowany	46 800	54,4
7R Park Kraków 4	Planowany	75 800	50,4
7R Park Sosnowiec 2	Planowany	59 700	37,6
7R Park Poznań VOX	W budowie	22 400	33,6
7R Park Bydgoszcz II	W budowie	8 900	12,7
7R Park Warsaw 7 (Nadarzyn)	Planowany	74 400	67,0
7R Park Warsaw 10 (Stara Wieś)	Planowany	65 300	61,3
7R Park Bytom I	Planowany	114 100	53,2
7R Park Kraków Węgrzce	Planowany	39 700	47,0
7R Park Brzesko	Planowany	84 400	33,9
7R City Flex Warsaw 2	Planowany	9 200	26,4
7R Park Szczecin South	Planowany	29 400	16,8
7R Park Bydgoszcz III	Planowany	25 400	9,6

Projekty realizowane w formule JV, w których udział Grupy nie przekracza 50%, przeznaczone do przyszłej sprzedaży.

Projekty zrealizowane w formule DMA, przeznaczone do sprzedaży, w których Grupa nie posiada udziałów, a jedynie udzielone pożyczki.

Projekty mające docelowo stanowić część przyszłego portfela inwestycyjnego nieruchomości pracujących, utrzymywanych na bilansie Grupy. Łączna wartość bilansowa na dzień 30.06.2026 r. wynosi 762,0 mln zł.

Projekty, które Grupa zamierza sprzedać po wybudowaniu i komercjalizacji lub na etapie gruntu. Grupa nie wyklucza sprzedaży części udziałów w pierwszej kolejności do JV-partnera, a następnie do inwestora zewnętrznego. Łączna wartość bilansowa na dzień 30.06.2026 r. wynosi 361,5 mln zł.

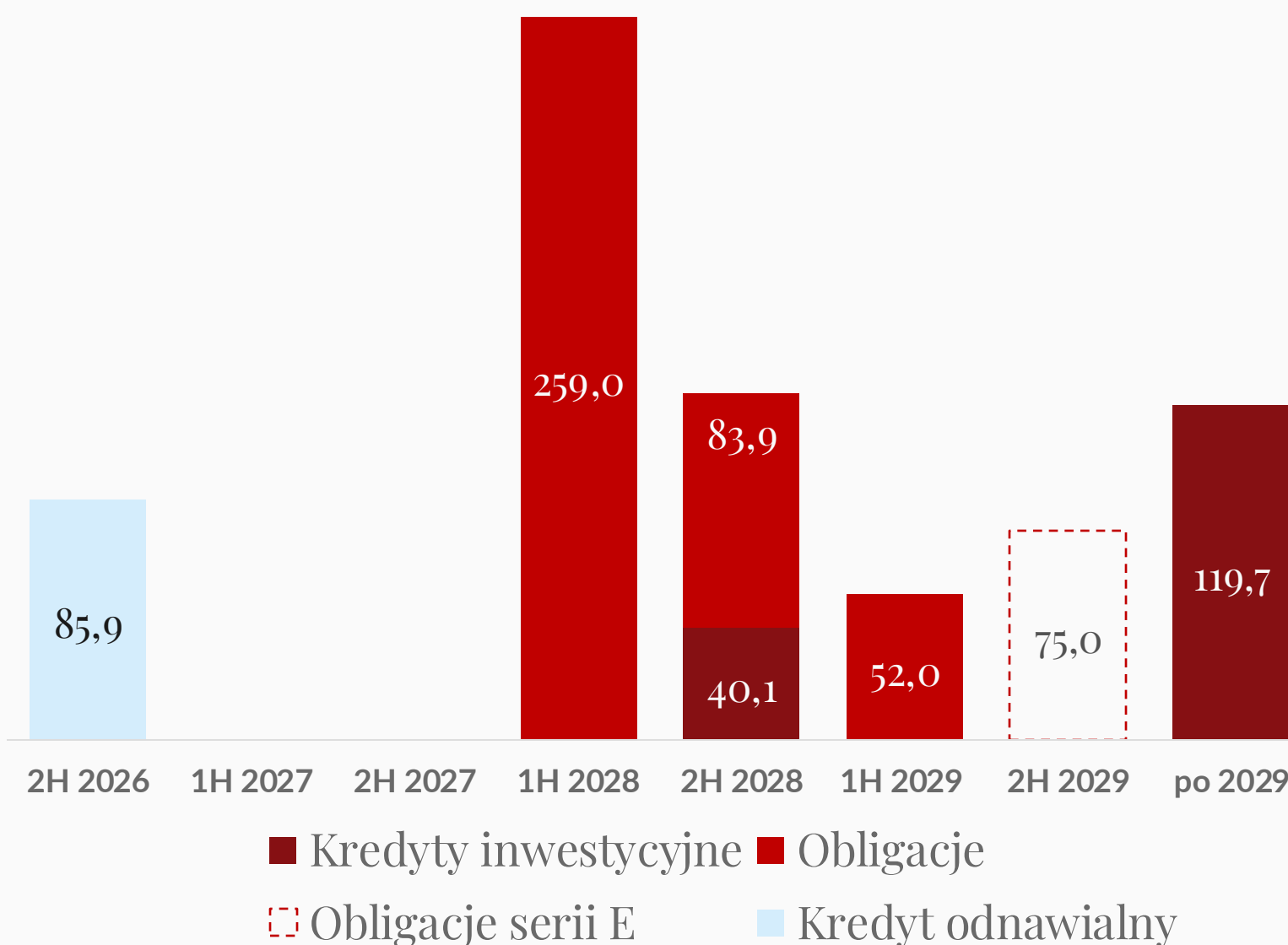
Udziały i pożyczki		mln PLN
7R Park Gdańsk III Barniewice	Ukończony	53,6
7R Park Tczew III	Ukończony	6,9
7R City Flex Katowice I	Ukończony	13,6
7R Park Gdańsk V Barniewice	W budowie	15,6
7R Park Jihlava Lavicky East I	W budowie	5,7
Warszawa Bielany	Planowany	49,4
7R City Park Wrocław	Planowany	8,5
7R Park Lublin East	Ukończony	56,7
7R City Park Gdańsk South II	Ukończony	8,8
Suma		218,8



STRUKTURA

rodzajowa oraz terminowa zadłużenia

Struktura zadłużenia finansowego na dzień 30.06.2026 r. (mln PLN)



- Głównym źródłem finansowania dłużnego Grupy na dzień 30.06.2026 r. były 4 serie obligacji, z których Grupa pozyskała w latach 2025 – 2026 ok. 395 mln zł: 150 mln zł w ramach serii A, 109 mln zł (równowartość 25,4 mln euro) w serii B, 83,9 mln zł w ramach serii C oraz 52 mln zł w ramach serii D.
- Wszystkie serie obligacji mają 3-letni okres do wykupu.
- Skonsolidowane saldo zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek wynosiło na dzień 30.06.2026 r. 245,8 mln PLN.
- Wśród nich znajdują się kredyty inwestycyjne finansujące ustabilizowane projekty w Gdańsku (119,7 mln zł) oraz Czechowicach (40,1 mln zł).
- Ponadto Grupa posiada kredyt odnawialny udzielony na cele ogólne, którego limit wynosi 20 mln EUR. Na dzień 30.06.2026 r. kredyt był w całości wykorzystany, a jego saldo wynosiło 85,9 mln PLN. W dniu 22.10.2026 r. Emitent uzyskał pozytywną decyzję kredytową banku na odnowienie kredytu na kolejny rok. Trwają aktualnie prace nad dokumentacją kredytową.
- Zadłużenie netto Grupy na koniec czerwca 2026 r. wyniosło 442,3 mln zł i stanowiło 29% wartości aktywów.
- Wskaźnik zadłużenia Grupy będzie rósł wraz z realizacją kolejnych projektów, które docelowo będą zostawały na jej bilansie.

STRONA



Rynek

POWIERZCHNI

Beyond Warehouse.

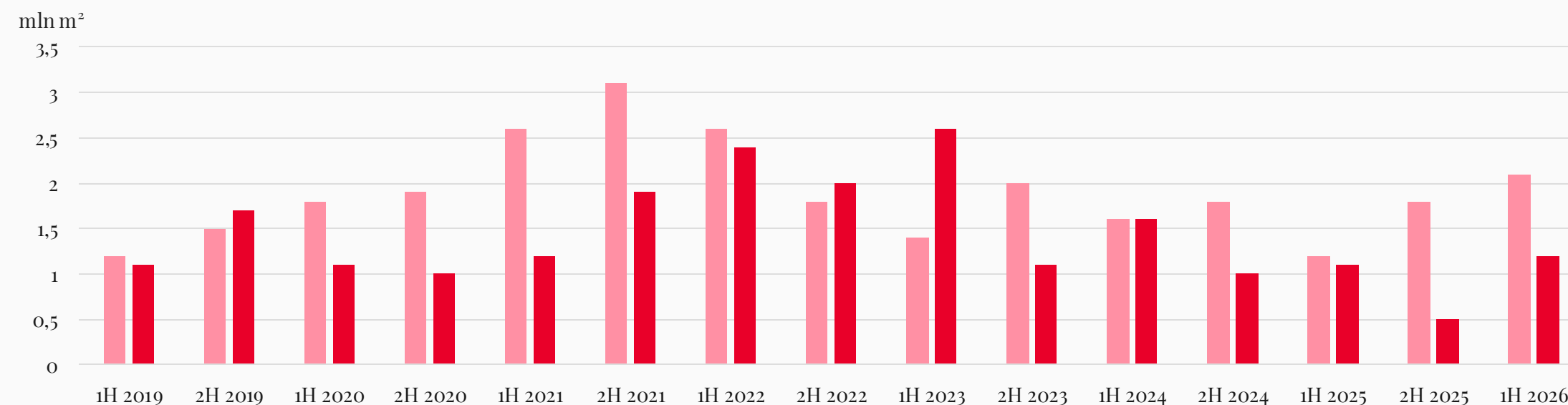
LOGISTYCZNYCH



RYNEK *powierzchni logistycznych*

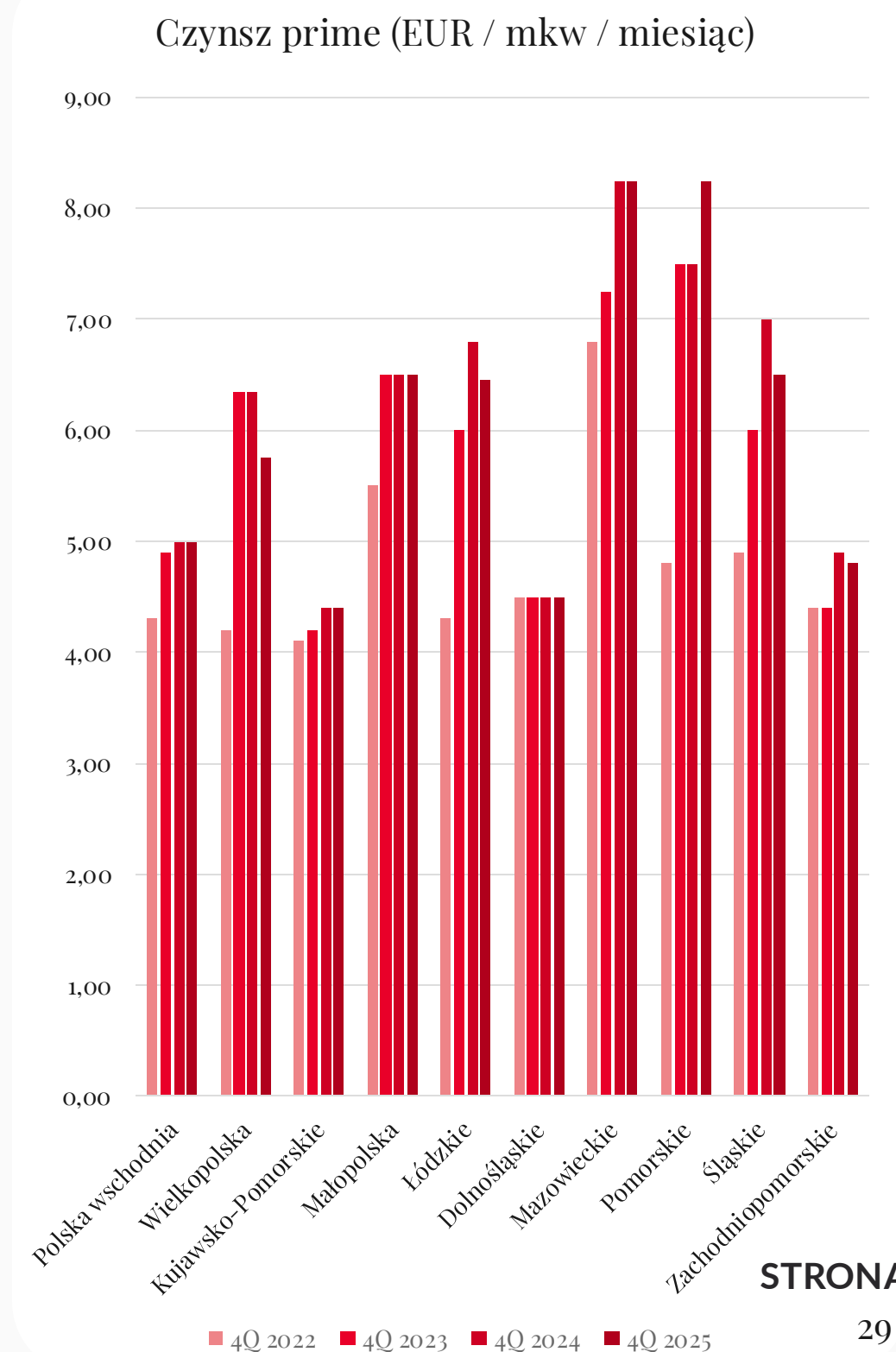
STRONA POPYTOWA

- * Wg danych Colliers popyt brutto osiągnął w pierwszej połowie 2026 r. poziom 3,5 mln m², a popyt netto (wyłączając odnowienia umów najmu) – 2,1 mln m². Były to najlepsze wyniki od 2022 r., w którym widoczny był jeszcze pozytywny efekt pandemii na rynek logistyczny (skokowy wzrost e-commerce).
- * Ostatnie lata charakteryzowały się dużym, ponad 50-proc. udziałem odnowień umów w popycie brutto). Sytuacja na polskim rynku magazynowym, sprzyja decyzjom o utrzymaniu najmu w dotychczasowych lokalizacjach. Najemcy obawiają się kosztów związanych z przeprowadzką, a także ryzyka zaburzeń w łańcuchu dostaw i konieczności rekrutacji nowych pracowników.
- * Obecnie przeważają nowe umowy i ekspansje, których udział w popycie brutto przekracza 60%. Ponownie duży udział ma sektor e-commerce, odpowiadający za 30% popytu, co ma związek z wysoką aktywnością najemców chińskich, szukających lokalizacji bliższych końcowym nabywcom ich produktów.
- * W 2022 r. miał miejsce bardzo istotny wzrost stawek czynszów (o ok. 20-30% r/r). Czynsze prime dla dużych formatów magazynowych osiągają obecnie poziom 5,50 euro, co oznacza lekki spadek w porównaniu do 2025 r. Jednocześnie wysoka aktywność najemców oraz malejąca dostępność powierzchni mogą przyczynić się niedługo do presji na wzrost stawek czynszowych.



Źródło: Michael/Ström Dom Maklerski, opracowanie własne na podstawie raportów rynkowych

■ Popyt netto ■ Nowa podaż



Źródło: Industrial Market It Cushman & Wakefield

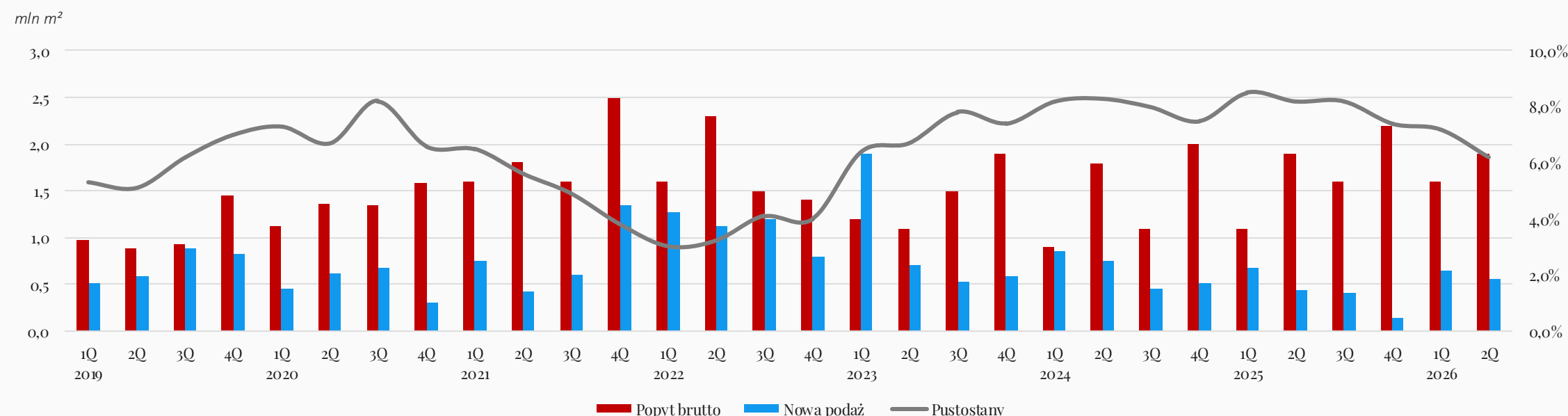
STRONA

29



RYNEK *powierzchni logistycznych*

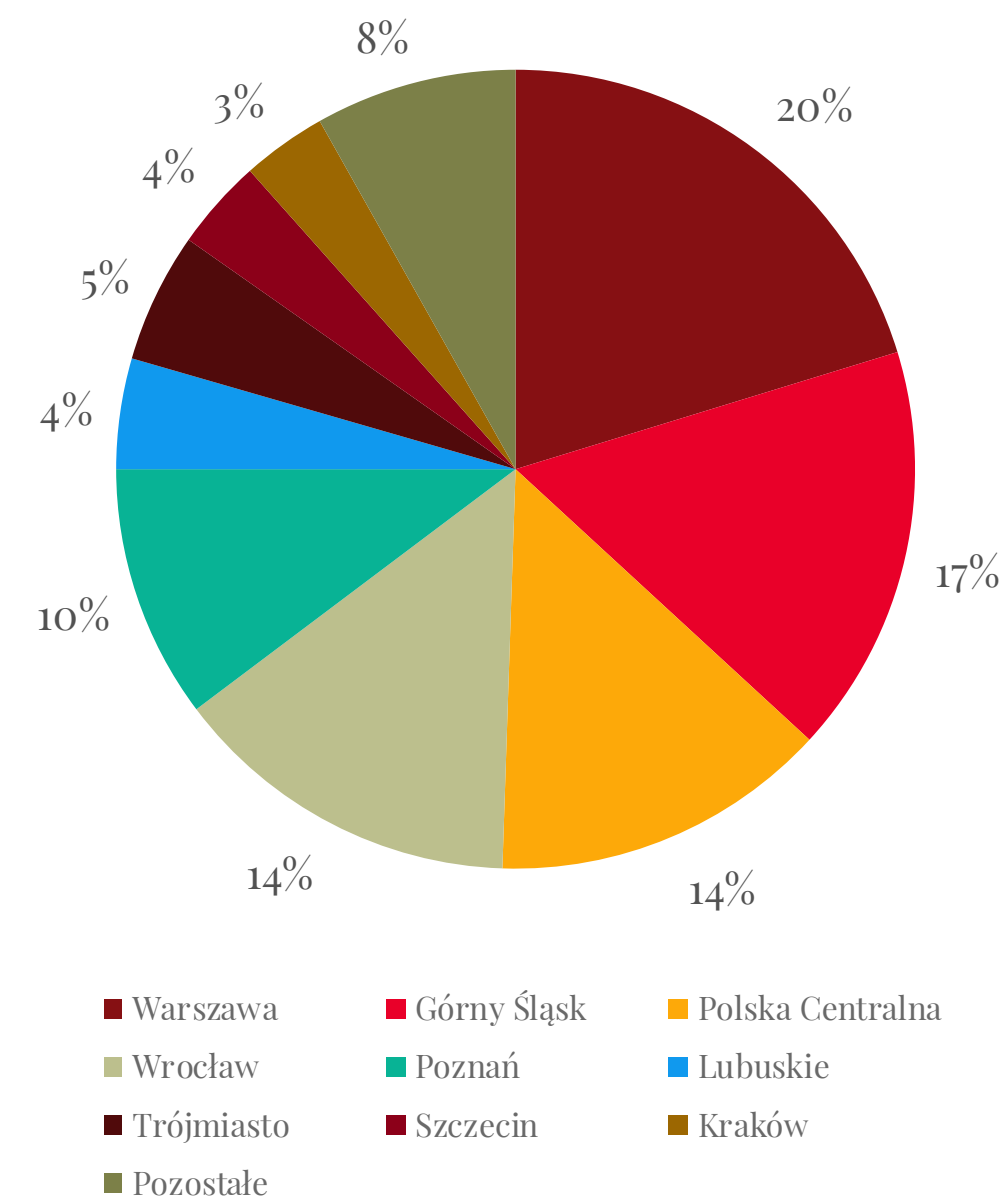
STRONA PODAŻOWA



- * Całkowity zasób powierzchni magazynowej, wg danych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK), osiągnął na koniec 2025 r. poziom 38 mln m², z czego 0,6 mln m² zostało ukończone w I połowie 2026 r., 1,6 mln m² w 2025 r., 2,6 mln m² w 2024 r. oraz 3,7 mln m² w 2023 r. Do rynków z największą wartością istniejących zasobów należą: Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław oraz Poznań.
- * Od 2023 r. obserwowana jest ograniczona aktywności spółek deweloperskich. Powierzchnia magazynowa w budowie na koniec czerwca 2026 r. wyniosła 1,3 mln m², podczas gdy na koniec 2025 r. oraz 2024 r. było to ok. 1,8 mln m². Na koniec 2023 r. poziom ten wyniósł 2,8 mln m², a na koniec 2022 r. - 3,6 mln m².
- * W całym 2025 roku rozpoczęto realizację ok. 2 mln m² nowej powierzchni magazynowej, co jest wynikiem o 1/3 lepszym niż rok wcześniej, ale ok. 40% słabszym niż w 2023 r. W ciągu 6 miesięcy 2026 r. rozpoczęto budowę ok. 0,75 mln m², aczkolwiek w kolejnych kwartałach spodziewany jest wzrost wolumenu.
- * W wyniku ograniczonej podaży na koniec roku 2025, doszło do wyraźnego spadku wskaźnika pustostanów – z 8,5% do 6,2% (r/r).

Źródło: Michael/Ström Dom Maklerski, opracowanie własne na podstawie raportów rynkowych

Istniejące zasoby magazynowe na koniec 2Q 2026 r.



STRONA

30

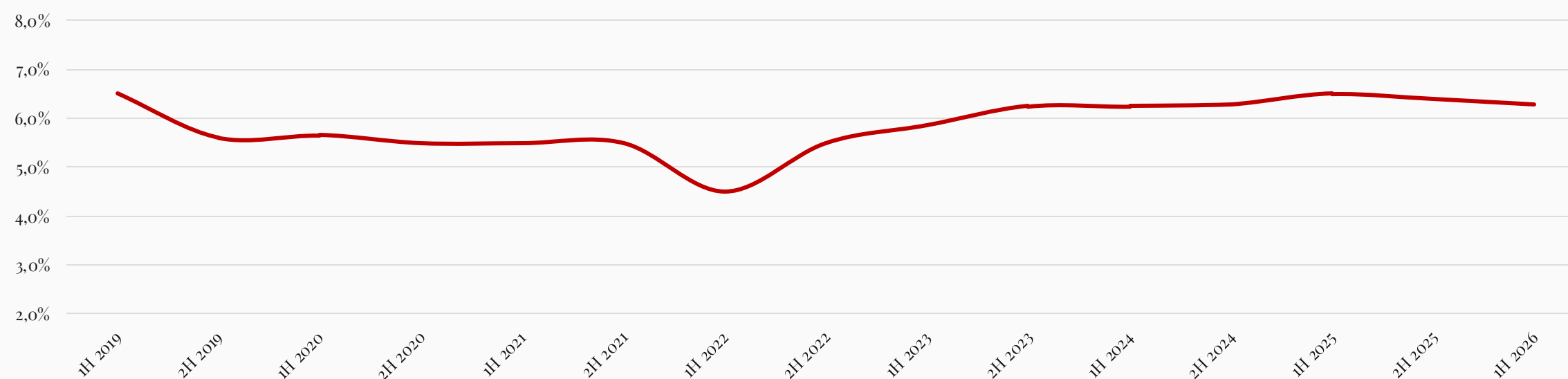
Źródło: Cushman & Wakefield



RYNEK *powierzchni logistycznych*

RYNEK INWESTYCYJNY

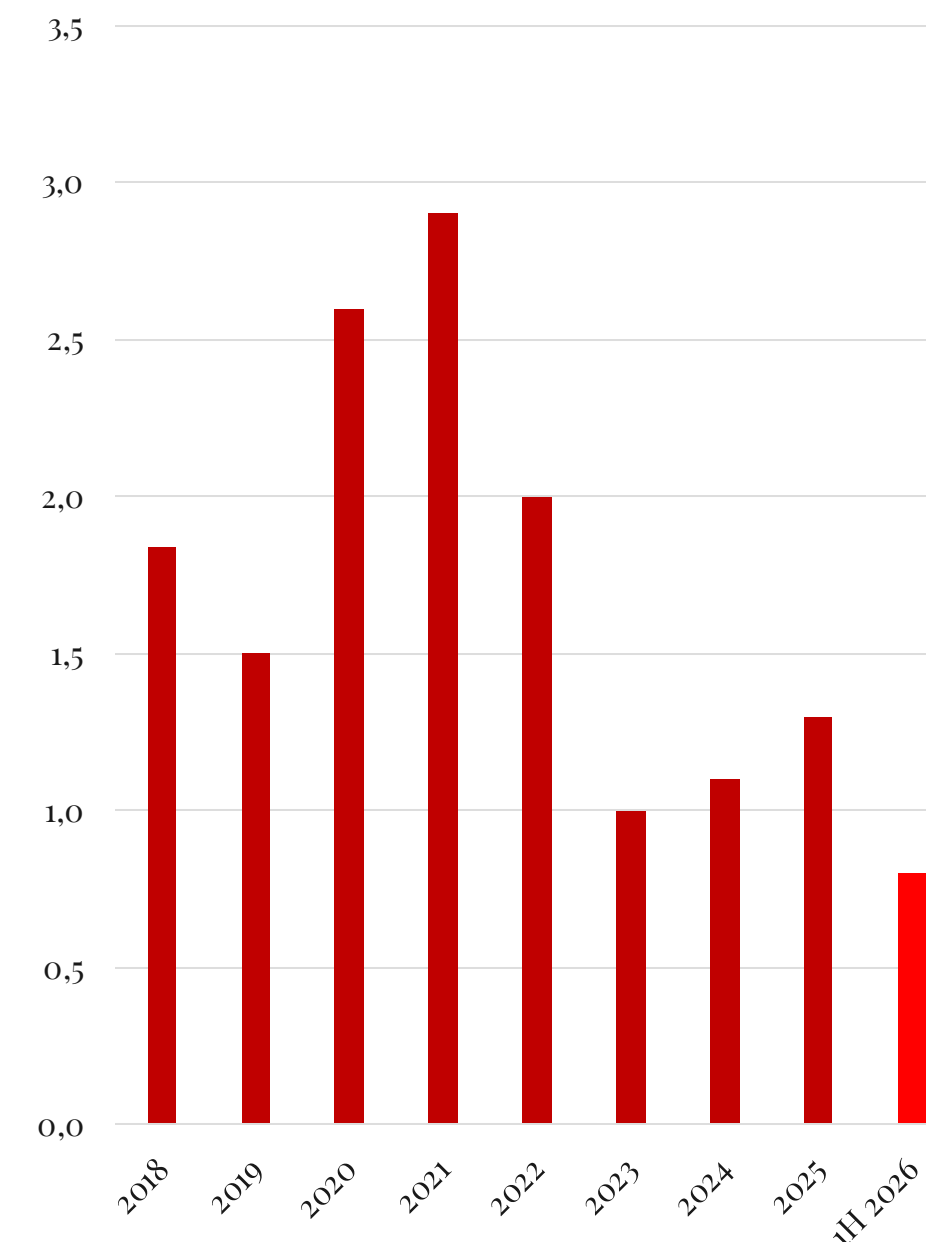
Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów - prime (magazyny tradycyjne, bez BTS)



- ✳ Na koniec 2025 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych typu multi-let ustabilizowały się na poziomie 6,25% w Warszawie oraz 6,75% na głównych rynkach regionalnych.
- ✳ **Wartość inwestycji w nieruchomości z segmentu magazynowego wyniosły w 2025 r. 1,3 mld EUR wobec 1,1 mld EUR w 2024 r., 1 mld EUR w 2023 r. oraz ok. 2 mld EUR w 2022 r.** Wyraźny spadek wolumenu po 2022 r. spowodowany był wzrostem kosztów finansowania, ograniczonym dostępem do finansowania wśród inwestorów zagranicznych, głównie z Europy Zachodniej.
- ✳ W pierwszej połowie 2026 r. obserwowano wysoką aktywność i inwestorów w sektorze logistycznym, a w konsekwencji wolumen transakcji osiągnął poziom 0,8 mld euro przy wyniku 0,7 mld euro w analogicznym okresie rok wcześniej. Potencjał transakcji za cały 2026 r. szacowany jest na 2 mld euro.

Źródło: Michael/Ström Dom Maklerski, opracowanie własne na podstawie danych Cushman & Wakefield

Wolumen transakcji na rynku magazynowym w Polsce (mld EUR)



STRONA

Źródło: Michael/Ström Dom Maklerski, opracowanie własne na podstawie danych Colliers oraz Cushman & Wakefield



Załączniki

WYBRANE DANE

FINANSOWE

Beyond Warehouse.



WYBRANE dane finansowe

Bilans (mln PLN)	31.12.2023 (badane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2025 (badane)	30.06.2026 (niebadane)	
Aktywa trwałe, w tym:	1 133,5	839,3	1 355,9	1 417,2	
Rzeczowe aktywa trwałe	39,9	28,0	33,1	15,8	
Inwestycje długoterminowe, w tym:	1 019,3	741,6	1 265,7	1 339,7	
- Nieruchomości	844,8	497,8	1 036,1	1 105,6	1
- Długoterminowe aktywa finansowe	174,5	243,8	229,6	234,1	2
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70,1	63,8	46,6	51,0	
Aktywa obrotowe, w tym:	489,9	556,4	315,3	288,4	
Należności krótkoterminowe	188,7	98,9	42,5	46,8	
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	129,8	432,0	247,6	225,6	
- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	129,8	431,6	247,6	202,2	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	169,7	24,9	24,5	14,8	3
Aktywa razem	1 623,4	1 395,8	1 671,1	1 705,6	
Kapitał własny	922,9	934,9	761,3	749,7	
Rezerwy na zobowiązania	41,5	33,4	13,3	15,7	
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	109,2	69,3	553,2	589,2	
Wobec jednostek powiązanych	24,7	0,0	38,1	38,8	4
Kredyty i pożyczki	106,9	64,3	185,5	158,1	
Dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0	325,7	388,5	
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	447,8	321,8	276,7	289,2	
Wobec jednostek powiązanych	0,2	4,2	38,0	40,0	4
Kredyty i pożyczki	47,6	78,3	2,8	87,7	
Dłużne papiery wartościowe	95,4	0,0	8,7	10,2	
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	260,4	94,5	56,8	29,6	5
Zobowiązania z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	23,8	134,9	0,0	21,0	
Inne zobowiązania	18,8	8,6	149,9	100,1	5
Rozliczenia międzyokresowe	99,0	36,0	66,3	37,3	
Pasywa razem	1 623,4	1 395,8	1 671,1	1 705,6	
Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto	122,0	-287,5	275,2	442,3	
Wskaźnik Zadłużenia Netto (dług netto / Aktywa)	0,13	<0	0,19	0,29	
Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto (LtV)	0,08	<0	0,21	0,33	

1 Projekty ukończone, w realizacji oraz bank ziemi, w ramach spółek celowych konsolidowanych przez Emitenta metodą pełną. Szczegółowe parametry projektów zostały przedstawione na wcześniejszych slajdach.

2 Udziały oraz pożyczki w projektach, w których Grupa posiada nie więcej niż 50% udziałów.

3 Prace i usługi wykonane w ramach projektów JV oraz DMA, za które nie zostały jeszcze wystawione faktury. Zmniejszenie ich wartości bilansowych koresponduje z spadkiem aktywności Grupy w zakresie takich projektów.

4 Kwoty pozostające do zapłaty w związku z nabyciem udziałów w spółce posiadającej nieruchomości gruntowe w Krakowie przy ul. Igołomskiej, nie zaliczane do długu netto, zgodnie z definicją przyjętą w Warunkach Emisji Obligacji.

5 Wyraźny spadek w 2024 r. zobowiązań z tytułu dostaw i usług, głównie wobec generalnych wykonawców, w związku z zastąpieniem ich długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi.

Istotny wzrost w 2025 r. wynika z ujęcia w tej pozycji kwoty 82,5 mln zł pozostającej do zapłaty za projekt w Berlinie. Kwota została całkowicie spłacona w 07.2026.

STRONA



WYBRANE dane finansowe

Rachunek zysków i strat (mln PLN)	2023 (badane)	2024 (badane)	2025 (badane)	1H 2025 (niebadane)	1H 2026 (niebadane)	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	322,1	83,4	114,9	14,8	46,5	1
Przychody netto ze sprzedaży produktów	304,7	105,9	139,5	28,2	48,3	
Zmiana stanu produktów	17,3	-22,5	-24,6	-13,4	-2,5	
Koszty działalności operacyjnej	338,4	128,9	166,1	51,7	62,7	1
Amortyzacja	4,3	2,8	2,2	1,2	0,9	
Zużycie materiałów i energii	12,1	23,0	8,7	4,2	6,9	
Usługi obce	267,1	53,0	112,9	27,5	37,6	
Wynagrodzenia	36,2	30,7	21,2	11,3	8,1	
Pozostałe koszty rodzajowe	6,4	9,9	6,4	1,2	2,3	
Zysk (strata) ze sprzedaży	-16,3	-45,5	-51,2	-36,9	-16,2	
Pozostałe przychody operacyjne	23,0	39,8	20,4	8,3	37,7	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10,1	16,9	2,5	0,0	30,6	2
Pozostałe koszty operacyjne	50,2	91,0	79,8	33,5	22,2	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,0	0,0	29,1	18,4	0,0	2
Inne koszty operacyjne	39,4	58,0	50,6	15,0	22,2	3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-43,4	-96,7	-110,6	-62,1	-0,7	
Przychody finansowe	79,1	25,8	16,1	9,5	5,0	4
Koszty finansowe	45,7	88,4	54,9	14,8	31,6	5
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	5,6	-7,6	-0,1	-7,8	3,4	
Zysk (strata) z udziałów w jedn. podporządkowanych wycen. metodą praw własności	-11,4	17,6	-10,9	18,1	12,3	
Zysk (strata) brutto	-15,9	-149,4	-160,6	-57,3	-11,6	
Zyski (straty) mniejszości	-3,1	-9,5	0,0	0,0	-0,7	
Zysk (strata) netto	-4,6	-140,4	-160,6	-76,2	-11,8	

Źródło: Emitent

Relatywnie wysokie salda przychodów i kosztów z działalności operacyjnej (głównie usług obcych) w 2023 r. wynikają z faktu, że Grupa uwzględniała w nich wszystkie usługi świadczone na rzecz projektów realizowanych z JV-partnerami oraz inwestorami na podstawie umów DMA. Od 2024 r. widoczny jest spadek przychodów i kosztów z tego tytułu ze względu na mniejszą skalę projektów realizowanych w formule JV/DMA.

Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne są kształtowane przede wszystkim przez wynik na aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. W 1H 2026 rozpoznano dodatni wynik na przeszacowaniu takich projektów jak: 7R Park Kraków 3 Nowa Huta (+27.2m PLN) oraz 7R Park Gdańsk IV Barniewice (+7.7m PLN)

Nakłady poniesione na przygotowanie projektów, takie jak np. budowa dróg oraz przyłączy, koszty zaniechanych projektów (w tym spisane zadatki) i wynikające z refaktur, koszty gwarancji czynszu dla projektów sprzedanych.

Głównie dywidendy i udział w zyskach od jednostek nie objętych pełną konsolidacją, a także wynik na różnicach kursowych dotyczących zobowiązań zaciągniętych w walucie innej niż PLN.

Odsetki i prowizje od obligacji, kredytów i pożyczek oraz negatywny wpływ różnic kursowych dotyczących zobowiązań zaciągniętych w walucie innej niż PLN.

STRONA



WYBRANE dane finansowe

Rachunek przepływów pieniężnych (mln PLN)	2023	2024	2025	1H 2025	1H 2026
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:	-56,0	-266,1	81,3	-77,8	-160,2
Zysk (strata) netto	-4,6	-140,4	-160,6	-76,2	-11,8
Korekty razem	-51,5	-125,7	241,9	-1,6	-148,4
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:	-186,5	599,8	-647,8	-313,4	19,2
Zbycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,6	3,2	0,5	0,2	0,1
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz WNiP	164,9	615,4	166,4	48,2	107,7
Wpływy z aktywów finansowych	22,9	199,8	7,5	7,3	74,8
Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	-263,5	-50,8	-15,5	-4,6	-1,1
Inwestycje w nieruchomości oraz WNiP	-101,3	-29,6	-565,3	-358,7	-127,4
Wydatki na aktywa finansowe	-45,6	-140,8	-54,6	-8,3	-34,9
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:	205,3	-40,5	382,6	169,7	95,4
Wpływy netto z dopłat do kapitału	410,5	168,9	0,1	0,0	0,0
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	107,8	316,6	222,0	18,7	90,1
Emisja dłużnych papierów wartościowych	15,4	0,0	331,3	247,4	61,3
Spłaty kredytów i pożyczek	-266,9	-399,6	-156,5	-93,4	-36,2
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15,4	-93,9	0,0	0,0	0,0
Odsetki	-38,9	-29,7	-14,3	-1,7	-19,7
Przepływy pieniężne netto	-37,2	293,2	-183,9	-221,5	-45,4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	137,6	431,6	247,6	210,1	202,2

1 Wpływy ze sprzedaży projektów logistycznych konsolidowanych metodą pełną.

2 Nakłady na realizację projektów logistycznych konsolidowanych metodą pełną, a w 2025 w szczególności na zakup nowych gruntów (Kraków, Nadarzyn).

3 Nabycie udziałów oraz udzielenie pożyczek do spółek celowych realizujących projekty logistyczne, w których Emitent posiada nie więcej niż 50% udziałów.

4 I oraz II transza podniesienia kapitału przez Urban Partners (52 mln EUR dostępnego kapitału z strony większościowego właściciela)

5 W latach 2023-1H 2026 Grupa spłaciła 859 mln PLN kredytów i pożyczek, zaciągając w tym samym czasie 737 mln PLN nowego zadłużenia.

STRONA

35



CFO

Katarzyna RÓŻYCKA
katarzyna.rozycka@7rsa.pl



CIO

Magdalena ULER-KŁECZEK
magdalena.uler-kleczek@7rsa.pl



CEO

Andrzej WROŃSKI
andrzej.wronski@7rsa.pl



Deputy-CFO, Head of Debt & Treasury

Piotr PIKIEWICZ
piotr.pikiewicz@7rsa.pl

Dziękuję my