



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

7R Spółka Akcyjna za 2024 rok



I. Stan prawny Spółki

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

7R Spółka Akcyjna Spółka 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 2024:

nazwa akcjonariusza	liczba akcji	łączna wartość nominalna w zł	typ posiadanych akcji	% głosów na Walnym Zgromadzeniu
7R Holding Ltd	16740039	16 740 039	akcje serii A	22,50%
7R Holding Ltd	597059	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	



Ryszard Gretkowski	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 2024 roku:

Dnia 20 grudnia 2023 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 8.702.501 warrantów serii F oraz objęciu 8.702.501 akcji serii F. Akcje te zostały w całości opłacone. Akcje zarejestrowane zostały w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 24 stycznia 2024 roku.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dnia 6 lutego 2024 roku ujawniona została zaktualizowana wysokość opłaconego kapitału zakładowego w kwocie 61.199.335,00 złotych.

Dnia 9 lutego 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 5.693.228 warrantów serii F oraz objęciu 5.693.228 akcji serii F. Akcje te zostały w całości opłacone. Akcje zarejestrowane zostały w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 22 lutego 2024 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.

Zarząd Spółki w trakcie 2024 roku:

Tomasz Lubowiecki – Prezes Zarządu (do dnia 18 czerwca 2024 roku)

Ryszard Gretkowski – Wiceprezes Zarządu (do dnia 31 stycznia 2024 roku)

Christopher Zeuner – Członek Zarządu (do dnia 18 stycznia 2024 roku) / Co-Chief Executive Officer (od dnia 19 czerwca 2024)

Tomasz Mika – Członek Zarządu



Michał Białas – Członek Zarządu (do dnia 18 czerwca 2024 roku)/ Co-Chief Executive Officer (od dnia 19 czerwca 2024 roku)

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Christopher Zeuner – Co- Chief Executive Officer

Michał Białas – Co- Chief Executive Officer

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza w trakcie 2024 roku:

Petri Valkama

Matthias Kettelhoit

Alfred Eklof (do dnia 10 września 2024 roku)

Aleksander Wójcik (do dnia 18 czerwca 2024 roku)

Edyta Stępień (do dnia 31 stycznia 2024 roku)

Tomasz Lubowiecki (od dnia 19 czerwca 2024 roku)

Ryszard Gretkowski (od dnia 1 lutego 2024 roku)

Klaas Reineke (od dnia 11 września 2024 roku)

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Petri Valkama

Klaas Reineke

Matthias Kettelhoit

Ryszard Gretkowski

Tomasz Lubowiecki

IV. Struktura Grupy oraz główne zmiany w strukturze w 2024 roku:

Spółka 7R SA jest spółką dominującą Grupy kapitałowej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku 7R SA posiadała podmioty zależne wskazane w zestawieniu poniżej (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za rok 2024 zostały objęte konsolidacją pełną).



Nazwa spółki		siedziba	% posiadanego kapitału	dnostka posiadająca udział
7R Czech S.R.O.		Praga (Czechy)	100%	7R SA
7R Development Management Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R SA
7R FINCO Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Brzesko Nieruchomości sp. z o.o.		Kraków	100%	7R International BV
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA		Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Kraków Kokotów Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.		Kraków	100%	7R SA
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.		Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 10 Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 12 Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 14 Sp. z o.o.		Kraków	100%	7R Portfolio BV



7R Projekt 16 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 18 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 23 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 35 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków	78%	7R International BV
7R Projekt 42 Sp. z o.o.	Kraków	100%	Dafne 30 Sp. z o.o.
7R Projekt 45 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 48 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 52 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV



7R Projekt 54 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 55 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 58 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 65 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 66 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 73 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 75 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV



7R Projekt 77 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 79 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 80 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 83 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 88 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 91 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 92 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV



7R Projekt 93 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 95 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 96 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R International BV	Amsterdam (Królestwo Niderlandów)	100%	7R SA
7R Portfolio BV	Amsterdam (Królestwo Niderlandów)	100%	7R International BV
CO. Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Dafne 17 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Dafne 18 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 19 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 20 Sp. z o.o.	Kraków	70%	7R SA
Dafne 22 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV



Dafne 24 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 30 Sp. z o.o.	Kraków	95%	7R International BV
Dafne 9 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Kallisto 14 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 17 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Kallisto 32 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Kallisto 4 Sp. z o.o.	Kraków	100%	Dafne 30 Sp. z o.o.
Kallisto 5 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
LAVINIA IX Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków	100%	7R SA
MILNOVIL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków	po 50%	7R International BV; 7R SA
7R Logistic Silesia Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R SA



7R Projekt 1 Sp. z o.o.	Warszawa	50%	7R International BV
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
City Flex 7R Development 7R Development sp. z o.o. sp.k.	Kraków	100%	7R Development Management sp. z o.o.
7R Gorzyce Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Szczecin sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
NRE Gliwice Sp. z o.o.	Warszawa	100%	7R Projekt 75 sp. z o.o.
Dafne 10 Sp. z o.o.	Kraków	po 50%	7R International BV; 7R SA
Dafne 40 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 41 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 43 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 44 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 38 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Park Lavicky s.r.o.	Praga	100%	7R International BV
7R 2 Development	Kraków	100%	7R SA



Management
sp. z o.o.

7R Park
Sosnowiec Sp. z
o.o.

Kraków

100%

7R
International
BV

7R Słupsk Sp. z
o.o.

Kraków

100%

7R
International
BV

Na dzień 31 grudnia 2024 roku 7R SA posiadało również sześć podmioty współzależne oraz siedem innych podmiotów w których Spółka posiada udziały (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za rok 2024 zostały objęte konsolidacją metodą praw własności).

Jednostki współzależne na dzień 31 grudnia 2024 roku

<u>Nazwa spółki</u>	<u>siedziba</u>	<u>% posiadanego kapitału</u>	<u>Jednostka posiadająca udział</u>
<u>7R Projekt 9 sp. z o.o.</u>	<u>Kraków</u>	<u>50%</u>	<u>7R International BV</u>
<u>Quantum 7R sp. z o.o.</u>	<u>Lublin</u>	<u>30%</u>	<u>7R International BV</u>
<u>7R Projekt 84 Sp. z o.o.</u>	<u>Kraków</u>	<u>50%</u>	<u>7R International BV</u>
<u>7R Projekt 90 Sp. z o.o.</u>	<u>Kraków</u>	<u>50%</u>	<u>7R International BV</u>
<u>7R Projekt 94 Sp. z o.o.</u>	<u>Kraków</u>	<u>50%</u>	<u>7R International BV</u>
<u>7R Projekt 98 Sp. z o.o.</u>	<u>Kraków</u>	<u>100%</u>	<u>7R International BV</u>

Inne jednostki, w których grupa kapitałowa 7R SA posiada udziały na dzień 31 grudnia 2024 roku

<u>Nazwa spółki</u>	<u>siedziba</u>	<u>% posiadanego kapitału</u>	<u>Jednostka posiadająca udział</u>
---------------------	-----------------	---------------------------------------	---



MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp z o.o.	Warszawa	20%	7R International BV
YoBi Holding S.C.Sp	Luksemburg (Luxembourg)	27,1%	7R SA
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków	15%	7R International BV
MSC Land sp. z o.o.	Kraków	3,85%	7R SA
7R Projekt 76 Sp. z o.o.	Kraków	1,96%	7R International BV
7R Projekt 51 Sp. z o.o.	Kraków	1,96%	7R International BV
7R Development sp. z o.o.	Kraków	0,99%	7R SA

V. Główne zmiany w strukturze Grupy w 2024 roku:

W dniu 31 stycznia 2024 roku spółka zależna Dafne 30 Sp. z o.o. sprzedała na rzecz spółki zależnej działającej pod firmą 7R International BV., 78 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN w spółce zależnej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. Po transakcji Grupa kapitałowa 7R SA posiada bez zmian procentowy udział w spółce zależnej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. tj. 78% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

W dniu 13 lutego 2024 spółka zwiększyła swój udział w kapitale podstawowym spółki Yobi Holding S.C.Sp. z 10 % na 27,1 %.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 38 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 40 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.



W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 43 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 41 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 44 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 24 kwietnia 2024 roku 7R International BV zbyła na rzecz WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. oraz WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ SPOLECNOST A.S. łącznie 85 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 13 sp. z o.o., co stanowi 85% kapitału zakładowego spółki oraz daje 85% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 15 udziałów, co stanowi 15% zakładowego spółki oraz daje 85% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

19 czerwca 2024 roku Wood and Company investicni společnost a.s. 1% udziałów w 7R Park Lavicky s.r.o., przeniósł na 7R International BV posiadany przez siebie 1 jako zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej przez Wood and Company investicni společnost a.s. na rzecz 7R Park Lavicky s.r.o. 1 udział w 7R Park Lavicky s.r.o. w wyniku czego 7R International BV posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

Dnia 8 lipca 2024 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 84 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 8 lipca 2024 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 90 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 31 lipca 2024 roku 7R International BV jako kupujący oraz Irydium sp. z o.o. jako sprzedający zawarły warunkową umowę sprzedaży na rzecz 7R International BV 30 udziałów w kapitale zakładowym Quantum 7R sp. z o.o. W wyniku ziszczenia się warunku zawieszającego przewidzianego w tej umowie dnia 19 grudnia 2024 roku 7R International BV nabyła 30 udziałów w kapitale zakładowym ww. spółki, co stanowi 30% kapitału zakładowego oraz daje 30% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 21 sierpnia 2024 roku 7R International BV zbyła 100 udziałów w spółce 7R Projekt 82 sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. W wyniku transakcji spółka nie należy już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 4 września 2024 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 94 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 30 października 2024 roku 7R International BV nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 98 sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.



Dnia 15 listopada 2024 roku 7R Fizan sprzedał posiadane 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o. na rzecz 7R International BV. Następnie dnia 23 grudnia 2024 roku 7R S.A. nabyła od Vitus Inwestycje sp. z o.o. sp.k. 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 19 listopada 2024 roku 7R International BV nabyła 60 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Park Sosnowiec sp. z o.o., co stanowi 60% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 60% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji 7R International BV posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Park Sosnowiec sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 5 grudnia 2024 roku 7R SA zbyła wszystkie posiadane udziały w 7R Development sp. z o.o. oraz MSC Land sp. z o.o.. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego 7R Development sp. z o.o. oraz MSC Land sp. z o.o., na dzień 31 grudnia 2024 roku 7R SA posiadała po 2 udziały w tych spółkach, co stanowi odpowiednio 0,99% oraz 3,85% kapitału zakładowego z tych spółek oraz daje odpowiednio 0,99% oraz 3,85% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 5 grudnia 2024 roku 7R SA zbyła wszystkie posiadane akcje w 7R Projekt 17 Gdańsk-Barniewice SKA, w wyniku czego spółka ta nie należy już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 5 grudnia 2024 roku 7R International BV zbyła wszystkie posiadane udziały w spółkach 7R Projekt 17 sp. z o.o., 7R Projekt 20 sp. z o.o., 7R Projekt 51 sp. z o.o., 7R Projekt 53 sp. z o.o., 7R Projekt 76 sp. z o.o., Dafne 3 sp. z o.o. oraz Dafne 25 sp. z o.o.. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółek 7R Projekt 51 sp. z o.o. oraz 7R Projekt 76 sp. z o.o., na dzień 31 grudnia 2024 roku 7R International BV posiadała po 2 udziały w tych spółkach, co stanowi 1,96% kapitału zakładowego każdej z tych spółek oraz daje po 1,96% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2024 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu w KRS połączenia spółki CO. Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) z następującymi spółkami (jako spółkami przejmowanymi) 7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. SKA, 7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. SKA, Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k., Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k. oraz 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k.

Dnia 23 grudnia 2024 roku 7R International BV zbyła wszystkie posiadane certyfikaty inwestycyjne wyemitowane przez 7R Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

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 Grupy Kapitałowej 7R 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 rok 2024 wyniosły 42 995 980,34 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, oraz z czynszów za najem powierzchni magazynowo- biurowej.

Na zmniejszenie przychodów oraz wyniku finansowego za rok 2024 w stosunku do roku 2023 wpływ miała istotnie mniejsza w 2024 roku liczba projektów prowadzonych na zlecenie inwestorów zewnętrznych (projektów w formule DMA), a więc istotny spadek przychodów z tytułu świadczenia usług zarządzania projektami inwestycyjnymi.

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 roku obrotowym 2024 inwestycje w udiały w jednostkach powiązanych na koniec 2024 roku wynosiły 577 636 805,11 zł i stanowiły ok. 39% sumy bilansowej. W stosunku do roku 2023 wartość udziałów w jednostkach zależnych spadła o 56 795 986,31 zł. Ponadto Spółka posiada również udiały mniejszościowe w innych jednostkach o wartości 66 025 294,88 zł. Na zmniejszenie wyniku finansowego największy wpływ miały aktualizacje z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach powiązanych, oraz odpisy aktualizujące należności z tytułu pożyczek i dostaw

W roku 2024 Spółka osiągnęła stratę netto w wysokości 133 054 815,60 zł.

VIII. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 937 822 591,35 zł a kapitał podstawowy 77 052 563,00 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 1 486 386 360,35 zł a strata netto 133 054 815,60 zł.

Zarząd będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki pokrycie straty z kapitału zapasowego spółki.

IX. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła badań naukowych ani prac rozwojowych.

X. Istotne wydarzenia w roku 2024.

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Grupa nie prowadzi bezpośrednio ani pośrednio działalności na terytorium Ukrainy oraz nie zawierała żadnych transakcji ze spółkami rosyjskimi. Zarząd nieustannie monitoruje potencjalny wpływ powyższych zdarzeń na działalność Spółki, zarówno w obszarze operacyjnym jak i finansowym i podejmie ewentualne wszelkie możliwe kroki w celu złagodzenia negatywnych skutków dla Spółki.

Grupa finansuje swoją działalność z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Grupę na ryzyko zmiany stóp procentowych. Wysoki poziom stóp procentowych w roku 2024 oraz



występująca presja inflacyjna, pociągnęły za utrzymywanie się stawek WIBOR, a także EURIBOR na wysokim poziomie, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. Dodatkowo banki zacieśniły politykę udzielenia kredytów, co wpłynęło na dostępność finansowań. W 2024 roku Grupa kontynuowała jednakże zabezpieczanie gruntów pod realizację kolejnych inwestycji oraz rozpoczęła realizację istotnych projektów.

W dniu 18 stycznia 2024 roku Pan Christopher Zeuner został odwołany z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Dnia 24 stycznia 2024 roku doszło do rejestracji w rejestrze akcjonariuszy 8.702.501 akcji imiennych serii F o numerach od F28922397 do F37624897 o wartości nominalnej 1 PLN.

W dniu 31 stycznia 2024 roku Pan Ryszard Gretkowski zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W dniu 31 stycznia 2024 roku Pani Edyta Stępień zrezygnowała z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 31 stycznia 2024 roku 7R Holding Limited powołał Ryszarda Gretkowskiego do Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 1 lutego 2024 r.

W dniu 6 lutego 2024 roku został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższony kapitał zakładowy w wysokości 61 199 355,00 zł.

W dniu 8 lutego 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych przyznanych mu dnia 8 sierpnia 2023 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki 7R SA z dnia 5 lipca 2023 roku nr 05/07/2023, w wyniku czego objął 5.693.228 (pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) akcji zwykłych imiennych serii F o wartości nominalnej 1 PLN za jedną akcję w zamian za cenę emisyjną 2,459063 EUR za każdą akcję. Akcje te zostały zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 22 lutego 2024 roku.

W dniu 13 lutego 2024 spółka zwiększyła swój udział w kapitale podstawowym spółki Yobi Holding S.C.Sp. z 10 % na 27,1 %.

W dniu 9 kwietnia 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych przyznanych mu dnia 8 sierpnia 2023 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki 7R SA z dnia 5 lipca 2023 roku nr 05/07/2023, oraz dnia 23 października 2023 roku na podstawie uchwały nr 27/08/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 sierpnia 2023 r., oraz o objęciu 5.024.869 akcji zwykłych imiennych serii F oraz 5.135.131 akcji zwykłych imiennych serii G przyznanych NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.

Od dnia 19 czerwca 2024 roku Pan Aleksander Wójcik zaprzestał pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Dnia 19 czerwca 2024 roku doszło do istotnej zmiany w składzie zarządu Spółki, w wyniku, której Tomasz Lubowiecki zaprzestał pełnienia funkcji Prezesa zarządu Spółki rozpoczynając swoją misję w składzie Rady Nadzorczej, natomiast Christopher Zeuner oraz Michał Białas powołani zostali do pełnienia równorzędnej roli w Zarządzie Spółki – Co- Chief Executive Officer.



XI. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 2 lutego 2025 roku doszło do rozwiązywania 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

Dniu 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.

Dnia 4 marca 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w spółce Dafne 50 sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 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.

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

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.

Po dniu bilansowym spółka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. 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 euro lub równowartości tej kwoty w złotych.

XIV. Informacja o zatrudnieniu



Wg stanu na dzień 31.12.2024r. zatrudnienie w Spółce wynosiło 71 osób zatrudnionych na umowę o pracę.

XV. Niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki: Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.

W 2024 roku Spółka, doceniając wagę czynników pozafinansowych i chcąc rozwijać przedsiębiorstwo w sposób zrównoważony, czyli z najwyższą troską o środowisko naturalne i społeczności, w sąsiedztwie których działa Grupa, a także zgodnie z najwyższymi standardami ładu korporacyjnego i przejrzystości komunikacji, opublikowała kolejny (trzeci) Raport ESG oraz Strategię Zrównoważonego Rozwoju, wskazującą strategiczne cele Grupy Kapitałowej 7RS SA w obszarze ESG.

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.

Spółka 7R chce rozwijać swoje dobre praktyki w obszarze zielonego budownictwa. W 2024 roku Grupa 7R zakończyła realizację projektu 7R Park Wrocław West II, niskoemisyjnej inwestycji realizowanej w zgodzie ze strategią dekarbonizacji przyjętą przez Grupę 7R, w której zastosowanie znajdują nowoczesne rozwiązania, w szczególności pozwalające na zmagazynowanie zielonej energii z systemu PV powstałej w szczycie produkcji i tym samym na znaczące ograniczenie śladu węglowego. Grupa 7R uzyskała dla ww. inwestycji certyfikat BREEAM na poziomie „Outstanding”. Projekt należy do linii biznesowej Grupy pn. 7R Green Saver.

XVI. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Ryzyko utraty płynności – Spółka zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu płynnych środków finansowych oraz dostępności finansowania zewnętrznego. Zarządzanie ryzykiem płynności polega przede wszystkim na monitorowaniu i planowaniu przepływów pieniężnych oraz dywersyfikacji źródeł finansowania (kredyty obrotowe, obligacje oraz pożyczki). Spółka na bieżąco monitoruje i zarządza ryzykiem wynikającym z konieczności zapewnienia dostępności środków finansowych i mogących wpłynąć na powstanie ryzyka płynności, w tym środków do regulowania zobowiązań wynikających z instrumentów finansowych. Zarządzanie tym ryzykiem pozwala na zachowanie odpowiedniego poziomu płynności, aby zapewnić wypłacalność wobec klientów i partnerów biznesowych. Proces ten obejmuje również monitorowanie bieżącej sytuacji rynkowej, aby wczesnym etapie zidentyfikować potencjalne zagrożenia dla płynności finansowej i podejmować odpowiednie działania zaradcze.

Ryzyko stopy procentowej - Ryzyko zmiany stopy procentowej związane jest w instrumentami dłużnymi, które oprocentowane są wg zmiennej stopy procentowej. Istotne zmiany stóp procentowych mogą



spowodować ryzyko zmiany wartości przepływów pieniężnych oraz zmienić wynik finansowy Spółki. Spółka utrzymuje oprocentowane aktywa i instrumenty dłużne zarówno w postaci instrumentów o stałej stopie procentowej jak i opartych na zmiennych stopach rynkowych.

Ryzyko kredytowe - Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim z finansowania zewnętrznego w postaci kredytów bankowych i obligacji korporacyjnych. Celem Zarządu jest zapewnienie skutecznego zarządzania ryzykiem kredytowym oraz optymalizacja zadłużenia w relacji do skali realizowanych inwestycji.

Ryzyka biznesowe – Ryzyka te związane są przede wszystkim z dostępnością gruntów pod inwestycje, zapotrzebowaniem najemców na powierzchnie magazynowe, ryzykiem upadłości kontrahentów, opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ryzyka te ograniczane są poprzez stałe relacje z wyselekcjonowanymi pośrednikami, wykonawcami i dostawcami, badanie kondycji finansowej kontrahentów oraz stosowanie prawnych zabezpieczeń w zawieranych umowach.

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.

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. XV.

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).

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.

Christopher Zeuner

Michał Białas

Co- Chief Executive Officer

Co- Chief Executive Officer

Tomasz Mika

Søren Rodian Olsen

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Kraków , 24 kwietnia 2025r.