



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 7R Spółka Akcyjna za 2024 rok





I. Struktura Grupy Kapitałowej 7R S.A.

Jednostką dominującą Grupy jest spółka 7R S.A. (zwana dalej „7R SA” lub „Spółką”)

I.1. Podstawowe dane jednostki dominującej:

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

I.2. Struktura własnościowa 7R SA i liczba głosów z akcji Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku:

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

Spółka nie posiada akcji własnych.



I.3. Zmiany struktury własnościowej:

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.

I.4. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w 2024 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

I.5. Struktura Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku:

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 2024 rok zostały objęte konsolidacją pełną).

Jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2024 roku

Nazwa spółki	siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka 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 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 Management sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Słupsk Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV

- 7R SA sprawuje kontrolę nad spółkami zależnymi ponieważ posiada co najmniej 50% udziałów w kapitale własnym i odpowiada za ich działalność operacyjną

Na dzień 31 grudnia 2024 roku 7R SA posiadała również podmioty podlegające wycenie metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za rok 2024.

Jednostki współzależne podlegające wycenie udziałów metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2024 roku

Nazwa spółki	siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
Quantum 7R sp. z o.o.	Lublin	30%	7R International BV



7R Projekt 84 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków	50%	7R International BV
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków	15%	7R International BV
7R Projekt 98 sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV

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

Nazwa spółki	siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
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

I.6. 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 SPOLEČNOST 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 spolecnost 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 spolecnost 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 doszło do połączenia spółek Lavigas s.r.o. z siedzibą w Pradze (jako spółką przejmowaną) oraz VM Industry Park s.r.o. z siedzibą w Pradze (jako spółką przejmowaną) z 7R Park Lavicky s.r.o. (jako spółką przejmującą), w wyniku czego wszelkie prawa i obowiązki ww. spółki zostały przejęte przez 7R Park Lavicky s.r.o..

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 24 października 2024 roku 7R International BV zbyła 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Park Prague Luzec s.r.o., w wyniku czego spółka nie zależy już do grupy kapitałowej 7R.

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.



Na podstawie zawartej umowy inwestycyjnej, która nakłada na 7R International BV obowiązek przeniesienia 50% udziałów w 7R Projekt 98 sp. z o.o., Grupa zachowa prawo do połowy korzyści ekonomicznych z tej inwestycji. W konsekwencji, od 30.10.2024 r. Grupa rozpoznaje 50% udziału w zyskach, stratach oraz aktywach netto w 7R Projekt 98 sp. z o.o. i stosuje wycenę udziałów metodą praw własności.

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 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 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 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.

II. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej 7R SA

Grupa Kapitałowa 7R SA działa na rynku nieruchomości komercyjnych i specjalizuje się w dostarczaniu nowoczesnych powierzchni logistycznych pod wynajem.

Grupa Kapitałowa 7R SA jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego począwszy od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, nadzór nad realizacją procesu budowlanego aż do oddania obiektu do użytkowania, zarządzanie i finalnie sprzedaż w perspektywie krótko-, średnio- lub długoterminowej. W trakcie tego procesu pozyskiwane jest finansowanie oraz zawierane są umowy najmu powierzchni. Czynności te wykonywane są w większości poprzez zależne spółki celowe, których jedynym udziałowcem jest



bezpośrednio bądź pośrednio podmiot dominujący Grupy to jest Spółka 7R SA, bądź też jest współrealizowany w partnerstwie z innymi inwestorami kapitałowymi. Grupa świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami, zarówno dla podmiotów z Grupy, jak również dla szeregu sprawdzonych partnerów zewnętrznych.

Poza powyższym modelem działalności Grupa świadczy usługi zarządzania projektami inwestycyjnymi na podstawie umów DMA (Development Management Agreement), także na rzecz sprawdzonych partnerów spoza Grupy Kapitałowej 7R SA. W ramach tych umów świadczona jest usługa całościowej organizacji realizacji projektu inwestycyjnego. Współpraca z wiarygodnymi partnerami przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyka. Usługi te stanowią najistotniejszą część przychodów Grupy.

W ramach inwestycji realizowane są zarówno obiekty dla wielu najemców, jak i obiekty typu build-to-suit (BTS) czyli projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy, dopasowane do jego konkretnych potrzeb i oczekiwań. W portfolio Grupy znajdują się zarówno wielkopowierzchniowe parki logistyczne, jak i miejskie magazyny Small Business Unit tworzące sieć 7R City Flex Last Mile Logistics, a także linia biznesowa 7R Green Saver.

Najemcami obiektów są firmy reprezentujące różne branże, m.in. z sektora logistyki, e-commerce, retail czy przedstawiciele lekkiej produkcji.

III. Portfel nieruchomości Grupy Kapitałowej 7R SA w 2024 roku

III.1. Projekty Grupy oddane do użytkowania, na etapie eksploatacji

Projekt	Lokalizacja	GLA całego projektu [mkw]
7R Park Wrocław West II	Kąty Wrocławskie	43 063
7R Park Tczew III	Swaróżyn k/Tczewa	46 108
7R BTS Czechowice South IV	Czechowice-Dziedzice	22 102

III.2. Projekty sprzedane w 2024 roku i po dniu bilansowym

Projekt	Lokalizacja	GLA całego projektu [mkw]
7R Park Prague Luzec	Praga / Luzec (CZ)	56 611
7R City Flex Kraków Airport I	Kraków / Szczyglice	27 874
7R City Park Gdańsk Airport I (Sąsiedzka)	Gdańsk	42 766
7R BTS Przylesie	Przylesie	12 581
7R Park Kielce	Kielce / Chęciny	71 758
7R Park Wrocław West II	Kąty Wrocławskie	43 063

III.3. Projekty ukończone w 2024 roku - na podstawie umów DMA dla inwestorów zewnętrznych



Projekt	Lokalizacja	GLA całego projektu [mkw]
7R BTS Przylesie	Przylesie	12 581
7R Park Gdańsk III Barniewice DC1	Gdańsk / Barniewice	30 735
7R Park Gdańsk IV Barniewice DC1	Gdańsk / Barniewice	11 566
7R Park Tczew III DC1	Swaróżyn k/Tczewa	46 108

III.4. Projekty w budowie

Na 31 grudnia 2024 roku w trakcie realizacji robót było około 100.000 m² GLA nowoczesnych powierzchni magazynowych. Inwestorami projektów są zarówno spółki z Grupy kapitałowej jak również podmioty spoza Grupy dla których dostarczane są powierzchnie magazynowe w ramach umów o zarządzanie projektami.

III.5. Projekty w przygotowaniu

Grupa posiada około 3,2 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 1 mln m² GLA gotowych do rozpoczęcia fazy budowlanej. Sukcesywnie rozpoczynane są prace projektowe oraz czynności związane z pozyskiwaniem decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji kolejnych inwestycji.

IV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży grupy kapitałowej 7R S.A., wykazane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy za okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku wyniosły 83 391 602 zł i składają się na nie głównie przychody z tytułu sprzedaży projektów, świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego i kompleksowego zarządzania projektami inwestycyjnymi, najmu powierzchni magazynowych oraz zarządzania obiektami magazynowymi.

Na zmniejszenie wyniku finansowego Grupy największy wpływ miały koszty bieżącej działalności w kwocie ok. 128,9 mln zł oraz koszty finansowe, w tym przede wszystkim koszty odsetkowe finansowania dłużnego. Koszty finansowe zmniejszyły wynik o ok. 77,8 mln zł. Dodatkowo, w ramach pozostałej działalności operacyjnej rozpoznano stratę ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w wysokości ok. 23,2 mln zł oraz koszty związane z anulowaniem projektów inwestycyjnych (w tym utracone zadatki) w kwocie ok. 24,8 mln zł. Grupa dokonała analizy odzyskiwalności należności, w tym udzielonych pożyczek. W wyniku analizy dokonano odpisy na łączną kwotę ok. 20,5 mln zł.

W 2024 roku Grupa osiągnęła stratę netto w wysokości 140 379 343 zł.

Zestawiając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej 7R S.A. za 2024 rok z wynikami za rok 2023 zauważalny jest spadek przychodów grupy oraz zmniejszenie wyniku finansowego na koniec 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023. Na powyższe wpływ miała w szczególności sprzedaż przez 7R SA w drugim półroczu 2023 roku udziałów w spółce 7R Solution sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Spółka 7R Solution sp. z o.o. zajmująca się spedycją i logistyką wygenerowała w I półroczu 2023 roku przychody w wysokości ponad 42 milionów złotych. Jednocześnie na zmniejszenie przychodów oraz wyniku finansowego za 2024 rok w stosunku do roku 2023 wpływ miała istotnie mniejsza w 2024 roku liczba projektów prowadzonych na zlecenie inwestorów zewnętrznych (projektów w formule DMA).



V. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 934 866 034 zł a kapitał podstawowy 77 052 563 zł. Aktywa Grupy w 60,13% stanowią aktywa trwałe. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 1 395 754 431 zł. Na koniec 2024 roku Grupa wygenerowała stratę netto w wysokości 140 379 343 zł.

Zarząd Spółki planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w grupie w kolejnych okresach, a także powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów i ich realizację w ramach portfela grupy kapitałowej 7R, przy jednoczesnym zapewnieniu przychodów ze sprzedaży projektów deweloperskich oraz działalności polegającej na zarządzaniu projektami na zlecenie inwestorów zewnętrznych.

VI. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółki z grupy kapitałowej 7R SA nie prowadziły badań naukowych ani prac rozwojowych.

VII. Posiadane oddziały

Spółka dominująca 7R SA oraz jej spółki zależne na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok, nie posiadały oddziałów.

VIII. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niej zależne nie zawierały w 2024 roku transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

IX. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Finansowanie działalności i projektów deweloperskich

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. Utrzymujący się w 2024 roku wysoki poziom stóp procentowych oraz występująca presja inflacyjna, skutkowałą utrzymywaniem się stawek WIBOR, a także EURIBOR na wysokich poziomach, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. W 2024 roku Grupa kontynuowała jednakże zabezpieczanie gruntów pod realizację kolejnych inwestycji oraz rozpoczęła realizację istotnych projektów.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka uruchomiła kredyt bankowy korporacyjny w wysokości 16.800.000 EUR



Spółka zawarła dnia 9 kwietnia 2024 roku z MBank S.A. oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę programową, na podstawie której Spółka zamierzała dokonać emisji obligacji. Emisja ta nie doszła jednakże do skutku, a ww. umowa programowa została rozwiązana.

W dniu 31 stycznia 2024 roku spółka 7R projekt 60 sp. z o.o. zawarła z bankiem umowę kredytu z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie realizacji inwestycji pn. 7R Park Wrocław West II. Udzielony spółce kredyt został w całości spłacony w 2024 roku w związku ze sprzedażą inwestycji (zob. pkt. III.2).

W dniu 27 maja 2024 roku spółka 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o. zawarła z bankiem aneks do umowy kredytu, na podstawie którego bank udzielił spółce kredytu z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kolejnego etapu inwestycji pn. 7R Park Kielce. Udzielony spółce kredyt został w całości spłacony w 2024 roku w związku ze sprzedażą inwestycji (zob. pkt. III.2).

W dniu 19 lipca 2024 roku spółka 7R Projekt 13 sp. z o.o. zawarła z bankiem umowę kredytu z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie realizacji inwestycji w Swarzędzie.

W dniu 20 grudnia 2024 roku spółka 7R Projekt 78 sp. z o.o. zawarła umowę kredytową z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie inwestycji w Poznaniu.

Przygotowanie i realizacja projektów deweloperskich

W 2024 roku grupa ukończyła realizację projektów deweloperskich wskazanych w punktach III.1. oraz III.3. oraz zbyła projekty deweloperskie wskazane w punkcie III.2. niniejszego sprawozdania.

Grupa prowadzi czynności związane z przygotowaniem realizacji inwestycji, których łączne GLA wynosi ok. 3,2 mln m² GLA.

Nabycie nieruchomości

22 kwietnia 2024 roku spółka Dafne 41 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Szczecinie o powierzchni 13.232 m².

22 kwietnia 2024 roku spółka Dafne 44 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Szczecinie o powierzchni 48.255 m².

Dnia 13 czerwca 2024 roku spółka Kallisto 4 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Węgrzicach Wielkich o powierzchni 6021 m² zabezpieczając kolejną nieruchomość niezbędną do realizacji projektu.

Dnia 28 czerwca 2024 roku spółka 7R Projekt 89 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Węgrzicach Wielkich o powierzchni 40.249 m².

Dnia 4 września 2024 roku spółka 7R Projekt 94 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu o powierzchni 126.833 m².

Dnia 17 grudnia 2024 roku spółka 7R Projekt 87 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w Krakowie o powierzchni 168.069 m².

Zmiany w składzie zarządu Spółki

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.



Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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.. W wyniku transakcji 7R International BV posiada 50 udziałów, co stanowi 50% kapitału zakładowego 7R Słupsk sp. z o.o. oraz daje 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 5 lutego 2025 roku 7RSA 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 28 lutego 2025 roku Spółka spłaciła zadłużenie z tytułu kredytu korporacyjnego w wysokości 16.800.000 euro.

Dnia 19 marca 2025 roku spółka 7R Słupsk sp. z o.o. zawarła z bankiem umowę kredytu budowlanego, kredytu VAT oraz kredytu inwestycyjnego w celu refinansowania i finansowania kosztów realizacji przez spółkę projektu deweloperskiego.

W dniu 24 marca 2025 roku spółka 7R Projekt 97 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w gminie Nadarzyn, o powierzchni 18,3890 ha.

W dniu 15 kwietnia 7RSA 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.

X. Przewidywane kierunki rozwoju

W trakcie najbliższego roku Grupa Kapitałowa 7R SA będzie kontynuować rozpoczęte projekty oraz sukcesywnie przygotowywane będą kolejne inwestycje. Liczba projektów będzie uzależniona od możliwości pozyskania gruntów w dogodnych lokalizacjach oraz popytu ze strony najemców na powierzchnie w tych obiektach. Na dzień bilansowy grupa posiadała około 3,2 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 1 mln m² GLA gotowych do rozpoczęcia fazy budowlanej.

XI. Możliwości płatnicze

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej 7R SA koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej wszystkich podmiotów w Grupie, w tym przede wszystkim w obszarze działalności deweloperskiej. Najważniejsze cele dla Grupy to pozyskanie finansowania dla każdego prowadzonego projektu przy jednoczesnym utrzymaniu płynności na bezpiecznym poziomie. Projekty realizowane w formułach JV finansowane są ponadto w części przy wykorzystaniu kapitału partnerów JV.

Spółka korzysta ponadto ze środków pozyskanych od NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. stanowiących wpłaty dokonywane przez NREP na kapitał zakładowy 7R SA w zamian za akcje obejmowane przez NREP NSF



V Lux 2 S.a.r.l. w związku z wykonaniem przysługujących NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. praw z warrantów subskrypcyjnych serii F oraz G przyznanych NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.

Dodatkowo dnia 28 grudnia 2023 roku spółka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. zawarła z bankiem Pekao S.A. umowę kredytu obrotowego odnawialnego do kwoty 20.000.000 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.

Spółki w Grupie na bieżąco dokonują analizy posiadanych środków finansowych i zobowiązań płatniczych. Grupa Kapitałowa od lat prowadzi stałą współpracę z bankami oraz funduszami obligacji korporacyjnych, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

XII. Informacja o zatrudnieniu

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku zatrudnienie w Grupie 7R wynosiło 71 osoby zatrudnione na umowę o pracę oraz 5 osób świadczących usługi na rzecz 7R SA na podstawie powołania.

XIII. 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.

Grupa 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.



XIV. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Zarządzanie ryzykiem jest istotnym elementem strategii działalności Grupy Kapitałowej 7R SA. Do podstawowych czynników ryzyka, które mogą wpłynąć na działalność i wyniki finansowe należą:

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

Ryzyko stopy procentowej - Ryzyko zmiany stopy procentowej związane jest w instrumentami dłużnymi, które oprocentowane są wg zmiennej stopy procentowej. Istotne zmiany stóp procentowych mogą spowodować ryzyko zmiany wartości przepływów pieniężnych oraz zmienić wyniki finansowe spółek Grupy. Spółki Grupy utrzymują oprocentowane aktywa i instrumenty dłużne zarówno w postaci instrumentów o stałej stopie procentowej jak i opartych na zmiennych stopach rynkowych. Spółki korzystają z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko zmian stopy procentowej zobowiązań kredytowych.

Ryzyko walutowe - Ryzyko walutowe związane jest w instrumentami dłużnymi w walucie EUR. Ryzyko ograniczane jest poprzez naturalny hedging tj. zaciąganie kredytów inwestycyjnych i refinansowych na finansowanie projektów w walucie EUR, które też jest walutą bazową dla transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości, oraz poprzez selektywne wykorzystywanie transakcji pochodnych zabezpieczających ryzyko walutowe. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa realizuje swoje inwestycje w oparciu o kontrakty z Generalnymi Wykonawcami i sztywne ceny realizacji.

Ryzyka związane z pozyskiwaniem środków finansowych; ryzyko kredytowe - Projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę w znacznym stopniu są finansowane środkami pochodzącymi z instrumentów dłużnych. Ograniczenie możliwości finansowania projektów ze środków zewnętrznych może negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji nowych projektów, a pogorszenie warunków dostępu do kapitału może mieć również negatywny wpływ na rentowność realizowanych inwestycji. Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim z finansowania zewnętrznego w postaci kredytów bankowych i obligacji korporacyjnych. Celem Zarządów Spółek jest zapewnienie skutecznego zarządzania ryzykiem kredytowym oraz optymalizacja zadłużenia w relacji do skali realizowanych inwestycji.

Ryzyka biznesowe – Ryzyka te związane są przede wszystkim z dostępnością i ceną gruntów pod inwestycje, zapotrzebowaniem najemców na powierzchnie magazynowe, ryzykiem upadłości kontrahentów, opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ryzyka te ograniczane są poprzez stałe relacje z wyselekcjonowanymi pośrednikami, wykonawcami i dostawcami, badanie kondycji finansowej kontrahentów oraz stosowanie prawnych zabezpieczeń w zawieranych umowach. Grupa uzależniona jest od dostępności atrakcyjnych i strategicznie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych. Ograniczenia w dostępie lub nagłe zmiany cen gruntów mogą wpływać na koszty inwestycji oraz generować opóźnienia w realizowaniu projektów. Ceny gruntów są uzależnione od wielu czynników



niezależnych od działalności grupy w tym sytuacji makroekonomicznej, stóp procentowych, otoczenia prawnego, konkurencyjności sektora. Brak stabilności w dostępie do nieruchomości gruntowych oraz niestabilność cenowa stanowią ryzyko dla grupy, wpływając w szczególności na koszty operacyjne.

Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji projektów - projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę są lub mogą być podatne na opóźnienia wynikające z przedłużających się procedur administracyjnych, warunków atmosferycznych występujących w trakcie realizacji robót budowlanych, wydłużonych terminów nabycia nieruchomości czy zmian ustawodawstwa, w tym zmian obowiązujących przepisów w zakresie zagospodarowania i planowania przestrzennego. Ziszczenie się tych ryzyk może mieć wpływ na harmonogramy i koszty realizacji projektów, a tym samym na ich rentowność i wyniki finansowe Grupy

Ryzyka związane ze zmianą kosztów budowy - grupa kapitałowa 7R zawiera umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców, zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen w tych kontraktach leży po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych.

Ryzyka prawne i podatkowe – Ryzyka te związane są ze zmianami procedur administracyjnych, wprowadzeniem niekorzystnych regulacji prawnych oraz zmianami prawa podatkowego. Spółki Grupy prowadzą bieżący monitoring zmian prawnych i podatkowych we współpracy z doświadczonymi doradcami prawnymi i podatkowymi.

Ryzyka makroekonomiczne – Ryzyka te związane są z cyklicznością rynku nieruchomości i wystąpieniem niekorzystnych wskaźników koniunktury gospodarczej. Ryzyka te ograniczane są poprzez dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do aktualnych warunków rynkowych.

Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa grupa- Grupa prowadzi swoją działalność w segmencie realizacji przedsięwzięć magazynowych. Działalność ta jest ekspozycja na ryzyko wzrostu konkurencji w tym wejścia na rynek nowych konkurentów oraz utraty kluczowych kontrahentów. Istniejąca konkurencja może oferować lepsze warunki najmu lub atrakcyjniejsze powierzchnie magazynowe, co może skłonić istniejących najemców do relokacji.

Ryzyko związane z konfliktem pomiędzy Rosją a Ukrainą - w dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Na dzień sprawozdania konflikt trwa i nie można przewidzieć terminu jego zakończenia. Eskalacja konfliktu może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, w tym na poziom kursów walutowych i poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch dostaw, a także pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Ponadto, wojna pogorszyła sytuację wielu przedsiębiorstw z sektora małych i średnich firm, które importowały lub eksportowały materiały lub produkty z Rosji lub Ukrainy.

XV. Instrumenty finansowe

Poza finansowaniem działalności kredytami bankowymi oraz pożyczkami Grupa Kapitałowa pozyskuje środki w drodze emisji obligacji. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością Grupy oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują ryzyko utraty płynności,



ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe, które opisane są szerzej w pkt. XIV.

Większość kapitału dłużnego Grupy oprocentowana jest wg zmiennej stopy procentowej w oparciu o stawki referencyjne WIBOR/EURIBOR, z związku z tym Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmiennością stóp rynkowych.

W celu ograniczenia ryzyka walutowego związanego konwersją zadłużenia z tytułu kredytów bankowych z PLN na EUR oraz ryzyka związanego ze wzrostem stopy procentowej zobowiązań kredytowych spółki Grupy wykorzystywały instrumenty pochodne w postaci kontraktów Forward na kurs walutowy, transakcji Interest Rate Swap (IRS) oraz opcji na stopę procentową.

XVI. Kluczowe zasoby niematerialne; Wyjaśnienie, w jaki sposób model biznesowy jednostki zależy od kluczowych zasobów niematerialnych oraz w jaki sposób zasoby te stanowią źródło tworzenia wartości dla jednostki

Do kluczowych wartości niematerialnych grupa kapitałowa 7R zalicza:

- a. wartość firmy,
- b. relacje z partnerami biznesowymi.
- c. prawa do znaków towarowych, w szczególności znaku 7R
- d. know-how
- e. autorskie prawa majątkowe do projektów inwestycji deweloperskich,
- f. licencje w zakresie oprogramowania komputerowego.

Kluczowe zasoby niematerialne stanowią istotny element działalności grupy i źródło jej przewagi konkurencyjnej. Wskazane powyżej zasoby niematerialne mają znaczący wpływ na strategię i rozwój grupy kapitałowej 7R.

Wartość firmy oraz relacje z partnerami biznesowymi to jeden z najistotniejszych zasobów niematerialnych, który wynika z reputacji, historii i stabilności grupy kapitałowej 7R. Wartości te mają kluczowe znaczenie w procesie pozyskiwania nowych inwestycji, partnerów biznesowych oraz w budowaniu zaufania na rynku oraz są fundamentem modelu biznesowego, który opiera się na długoterminowych relacjach z klientami, dostawcami i inwestorami. Relacje te przekładają się z kolei na zdolność do generowania przychodów, a także zdolność do utrzymania konkurencyjności.

Posiadanie praw do znaków towarowych, w szczególności znaku 7R, pozwala na budowanie rozpoznawalności marki, co wpływa na relacje z partnerami biznesowymi oraz postrzeganą wartość produktów i usług, umożliwiając rozwój, w tym także ekspansję na rynki zagraniczne (rynek czeski).

Dla grupy kapitałowej 7R, know-how stanowi kluczowy element umożliwiający tworzenie innowacyjnych produktów i usług oraz wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych lub biznesowych, zwiększając konkurencyjność grupy na rynku polskim i zagranicznym. Dzięki posiadanemu know-how grupa kapitałowa 7R zdolna jest do optymalizacji procesów, zwiększenia efektywności oraz zbudowania unikalnej wartości dla klientów, w szczególności w zakresie realizowanych inwestycji deweloperskich oraz usług towarzyszących.

Realizacja inwestycji deweloperskich oraz sprzedaż inwestycji na rzecz inwestorów zewnętrznych możliwa jest dzięki posiadanym przez grupę kapitałową 7R autorskim prawom majątkowym do projektów inwestycji deweloperskich.

Grupa kapitałowa 7R zoptymalizowała wewnętrzne procesy, w tym także procesy niezbędne do świadczenia usług na rzecz klientów między innymi dzięki posiadanym licencjom na oprogramowanie, co wpłynęło pozytywnie na efektywność działań grupy, a tym samym na relacje z partnerami biznesowymi i wartość firmy.



Christopher Zeuner
Co-Chief Executive
Officer

Michał Białas
Co-Chief Executive
Officer

Tomasz Mika
Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen
Członek Zarządu