



# Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 7R Spółka Akcyjna za I półrocze 2024 roku





## 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 30 czerwca 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	
<b>RAZEM</b>	<b>77 052 563</b>	<b>77 052 563</b>		<b>100%</b>



### **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.

### **I.4. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w I półroczu 2024 roku:**

#### **Zarząd Spółki w trakcie I półrocza 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)

Soren Rodian Olsen – Członek Zarządu

#### **Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku:**

Christopher Zeuner – Co- Chief Executive Officer

Michał Białas – Co- Chief Executive Officer

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Soren Rodian Olsen – Członek Zarządu

#### **Rada Nadzorcza w trakcie I półrocza 2024 roku:**



Petri Valkama

Matthias Kettelhoit

Alfred Eklof

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)

#### **Rada Nadzorcza na dzień 30 czerwca 2024 roku:**

Petri Valkama

Alfred Eklof

Matthias Kettelhoit

Ryszard Gretkowski

Tomasz Lubowiecki

#### **I.5. Struktura Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku:**

Na dzień 30 czerwca 2024 roku 7R SA posiadała podmioty zależne wskazane w zestawieniu poniżej (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za I półrocze 2024 roku zostały objęte konsolidacją pełną).

#### **JEDNOSTKI ZALEŻNE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU**

<b>Nazwa spółki</b>	<b>siedziba</b>	<b>% posiadanego kapitału</b>	<b>Jednostka posiadająca udział</b>
7R Czech S.R.O.	Praga (Czechy)	100%	7R SA
7R Development sp. z o.o.	Kraków	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 3 Sp. z o.o. S.K.	Kraków	100%	LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.
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. SKA	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. SKA	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 17 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 18 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R Portfolio BV
7R Projekt 20 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International 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 51 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 52 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 53 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 76 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 82 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 83 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
7R Projekt 84 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 90 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 94 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 Słupsk Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
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 25 Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R International BV
Dafne 3 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
Etap 1 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. S.K.	Kraków	100%	LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.
Etap 2 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. S.K.	Kraków	100%	LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.
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 Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk-Barniewice S.K.A.	Kraków	100%	7R SA
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków	50%	7R FIZAN
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
7R Gorzyce Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków	100%	7R Development Management Sp. z o.o.
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
MSC Land Sp. z o.o.	Mszczonów	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	100%	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
VM Industry s.r.o.	Praga	100%	7R Park Lavicky s.r.o.
Lavigas s.r.o.	Praga	100%	7R Park Lavicky s.r.o.
7R Park Lavicky s.r.o.	Praga	100%	7R International BV
7R Luzec s.r.o.	Praga	100%	7R International BV
7R 2 Development Management sp. z o.o.	Kraków	100%	7R SA
<i>- 7R SA sprawuje kontrolę nad spółkami zależnymi ponieważ posiada co najmniej 50% udziałów w kapitale własnym i odpowiada za ich działalność operacyjną</i>			

Na dzień 30 czerwca 2024 roku 7R SA posiadała również dwa podmioty współzależne oraz trzy inne podmioty, w których Spółka posiada udziały (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za I półrocze 2024 roku zostały objęte konsolidacją metodą praw własności).



## JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU

Nazwa spółki	siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	Kraków	40%	7R International BV
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków	50%	7R SA

## INNE JEDNOSTKI, W KTÓRYCH 7R SA POSIADA UDZIAŁY NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków	15%	7R International BV

### I.6. Główne zmiany w strukturze Grupy w I półroczu 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 walnym 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 walnym 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 walnym 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 walnym 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 walnym 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.

## 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 I półroczu 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

#### III.2. Projekty w budowie:

Na 30 czerwca 2024 roku w trakcie realizacji robót było około 300.000 m<sup>2</sup> 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.3. Projekty w przygotowaniu:

Grupa posiada około 3,2 mln m<sup>2</sup> GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 300.000 m<sup>2</sup> GLA gotowych do rozpoczęcia fazy budowlanej. Sukcesywnie rozpoczynane są prace projektowe oraz czynności związane z pozyskiwaniem decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji kolejnych inwestycji.

### IV. Sytuacja finansowa Grupy

Na dzień 30 czerwca 2024 roku skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej 7R S.A. wyniosły 37 828 125,12 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.

Istotny wpływ na skonsolidowany wynik finansowy Grupy Kapitałowej 7R S.A. miały dodatnie różnice kursowe z wycen bilansowych na kwotę ok. 10 mln zł. Na zmniejszenie wyniku finansowego największy wpływ miały koszty bieżącej działalności w kwocie ok. 70,4 mln zł oraz koszty finansowe, w tym przede wszystkim koszty odsetkowe finansowania dłużnego. Koszty finansowe zmniejszyły wynik o ok. 20,3 mln zł.

W roku I półroczu 2024 roku Grupa osiągnęła stratę netto w wysokości 37 766 116,65 zł.

Zestawiając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej 7R S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku z wynikami za I półrocze 2023 roku zauważalny jest spadek przychodów grupy oraz zmniejszenie wyniku finansowego na koniec I półrocza 2024 roku w porównaniu z tym samym okresem roku 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 I półrocze 2024 w stosunku do tego samego okresu roku 2023 wpływ miała istotnie mniejsza w 2024 roku liczba projektów prowadzonych w 2024 roku na zlecenie inwestorów zewnętrznych (projektów w formule DMA).



## V. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 1 043 689 419,25 zł a kapitał podstawowy 77 052 563 zł. Aktywa Grupy w 79,58% stanowią aktywa trwałe. Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 1 915 222 843,30 zł. Na koniec I półrocza 2024 roku Grupa wygenerowała stratę netto w wysokości 37 766 116,65 zł.

## VI. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółki z Grupy Kapitałowej 7R SA nie prowadziły badań naukowych ani prac rozwojowych.

## VII. Istotne wydarzenia w I półroczu 2024 roku

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

Aktualnie Grupa prowadzi czynności związane z przygotowaniem realizacji inwestycji, których łączne GLA wynosi ok. 3,2 mln m<sup>2</sup> GLA.

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.

## VIII. 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.

## IX. 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 30 czerwca 2024 roku finansowanie nie zostało jeszcze uruchomione.

Po dniu 30 czerwca 2024 roku 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.

## **X. Informacja o zatrudnieniu**

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku zatrudnienie w Grupie 7R wynosiło 72 osoby zatrudnione na umowę o pracę oraz 4 osoby świadczące usługi na rzecz 7R SA na podstawie powołania.

## **XI. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.**

Naszą misją jest dostarczanie naszym 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 CO<sub>2</sub>, 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.

W 2024 roku Spółka 7R S.A., doceniając wagę czynników pozafinansowych i chcąc rozwijać przedsiębiorstwo w sposób zrównoważony, czyli z najwyższą troską o środowisko naturalne i społeczność, 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.



## XII. 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).

**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.

**Ryzyko kredytowe** - 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 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. 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.

## XIII. Instrumenty finansowe

Poza finansowaniem działalności kredytami bankowymi oraz pożyczkami Grupa Kapitałowa pozyskuje środki w drodze emisji obligacji.





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.

---

**Christopher Zeuner**  
Co-Chief Executive  
Officer

---

**Michał Biały**  
Co-Chief Executive  
Officer

---

**Tomasz Mika**  
Członek Zarządu

---

**Soren Rodian Olsen**  
Członek Zarządu