



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 7R Spółka Akcyjna za 2023 rok





I. Struktura Grupy Kapitałowej 7R SA

Jednostką dominującą Grupy jest spółka 7R SA.

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
Audytor: Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa
Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa

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.

Struktura własnościowa 7R SA i liczba głosów z akcji Spółki na dzień 31 grudnia 2023:

nazwa akcjonariusza	liczba akcji	łącznie wartość nominalna w zł	typ posiadanych akcji	% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu
7R Holding Ltd	16 740 039	16 740 039	akcje serii A	27,35%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	3 559 961	3 559 961	akcje serii A	5,82%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	35 624 897	35 624 897	akcje serii F	61,48%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	395 552	395 552	akcje serii C	0,65%
Ryszard Gretkowski	1 992 684	1 992 684	akcje serii C	3,26%
Christopher Zeuner	151 755	151 755	akcje serii D	0,25%
Christopher Zeuner	137 388	137 388	akcje serii E	0,22%
suma	61 199 335	61 199 335		100,00%



Zmiany struktury własnościowej w 2023 roku:

Dnia 16 stycznia 2023 roku Rada Nadzorcza 7R S.A. podjęła uchwałę nr 01/01/2023 w sprawie ustalenia liczby warrantów subskrypcyjnych, na podstawie której postanowiono przyznać i przydzielić Christopherowi Zeuner 95.549 warrantów subskrypcyjnych serii A oraz 56.206 warrantów subskrypcyjnych serii B.

Dnia 10 lutego 2023 roku Christopher Zeuner złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 95.549 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć) warrantów subskrypcyjnych serii A o numerach 1 – 95549, przyznanych mu przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2023 roku oraz objęciu 95.549 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć) akcji zwykłych imiennych serii D o wartości nominalnej 1 PLN (słownie: jeden złoty) za 1 (jedną) akcję.

3 marca 2023 roku zarejestrowane zostało w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenie kapitału zakładowego 7R S.A. do kwoty 23 982 903,00 zł.

Dnia 22 marca 2023 roku podjęto uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 05/03/2023 oraz 06/03/2023 objęte aktem notarialnym sporządzonym przez Mariusza Łukasika, notariusza w Krakowie, Rep. A. 5344/2023, na podstawie których dokonano umorzenia 5.000 akcji imiennych serii B w kapitale 7R S.A., przysługujących 7R S.A. (akcje własne) oraz obniżenia kapitału zakładowego 7R S.A. o kwotę 5.000 zł tj. z kwoty 23.982.903 zł do kwoty 23 977 903,00 zł.

26 kwietnia 2023 roku zarejestrowane zostało w Krajowym Rejestrze Sądowym obniżenie kapitału zakładowego 7R SA do kwoty 23 977 903 zł.

Dnia 14 czerwca 2023 roku Christopher Zeuner złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 56.206 warrantów subskrypcyjnych serii B przyznanych mu przez 7R S.A. na podstawie uchwały uchwałę nr 01/01/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 stycznia 2023 roku i objęciu 56.206 akcji zwykłych imiennych serii D o wartości nominalnej 1 zł za każdą akcję.

Dnia 15 czerwca 2023 roku Spółka zawarła z Moniką Mazur porozumienie dotyczące rozwiązania umowy dotyczącej ograniczenia zbywalności akcji serii C, na podstawie którego po spełnieniu się warunku zawarcia umowy sprzedaży akcji 7R S.A. przysługujących Monice Mazur, strony postanowiły o rozwiązaniu umowy z dnia 2 września 2021 roku dotyczącej ograniczenia zbywalności akcji serii C. W tym samym dniu 7R S.A. oraz Monika Mazur zawarli ponadto warunkową umowę nabycia akcji 7R S.A. przysługujących Monice Mazur w celu ich umorzenia, zmienioną następnie aneksem nr 1 z dnia 3 sierpnia 2023 roku (dalej jako „Umowa MM”), na podstawie której pod warunkiem zawieszającym w postaci nabycia lub objęcia przez spółkę NREP NSF V Lux 2 S.à r.l., spółkę zawiązaną zgodnie z prawem luksemburskim, zarejestrowaną w Luksemburskim Rejestrze Handlowym pod numerem B276045, z siedzibą pod adresem 16-18, Boulevard Royal, L-2449 Luksemburg, Wielkie Księstwo Luksemburga, co najmniej jednej akcji w kapitale zakładowym 7R S.A., Monika Mazur sprzeda a 7R S.A. kupi posiadane przez nią akcje. Warunek zawieszający ziścił się dnia 8 sierpnia 2023 roku.

W dniu 21 czerwca 2023 roku akcjonariusze 7R S.A. tj. 7R Holdings Ltd, Tomasz Lubowiecki, Ryszard Gretkowski, Christopher Zeuner oraz 7R S.A. zawarli z NREP NSF V Holding 2 S.a.r.l. przedwstępną umowę objęcia i sprzedaży akcji w kapitale zakładowym 7R S.A. (dalej jako „**Umowa przedwstępna**”), z której prawa i obowiązki zostały następnie przeniesione przez NREP NSF V Holding 2 S.a.r.l. na rzecz NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. na podstawie umowy przejęcia praw i obowiązków z dnia 3 sierpnia 2023 roku, na podstawie której, po spełnieniu warunków określonych w ww. Umowie przedwstępnej, akcjonariusze zobowiązali się do dwóch warunkowych podwyższeń kapitału zakładowego 7R S.A. (poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych serii F oraz serii G) , a ponadto jej strony ustaliły, że w wykonaniu warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wyemitowane zostaną warranty subskrypcyjne serii F i serii G, a warranty subskrypcyjne serii F oraz serii G zostaną zaoferowane przez 7R S.A. NREP NSF 2 Holding 2 S.a.r.l. do nieodpłatnej subskrypcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w zakresie warrantów subskrypcyjnych serii F i serii G, jak i akcji obejmowanych na ich podstawie, a NREP NSF 2 Holding 2 S.a.r.l. zobowiązał się do objęcia



wszystkich warrantów serii F i serii G oraz dokonania objęcia akcji serii F i serii G, oraz do zapłaty kwot określonych w ww. umowie na rzecz 7R S.A. Na podstawie Umowy przedwstępnej 7R Holdings Ltd, Tomasz Lubowiecki oraz Ryszard Gretkowski zobowiązali się do sprzedaży części posiadanych akcji w kapitale zakładowym 7R S.A. na warunkach wskazanych w Umowie przedwstępnej, Spółka zobowiązała się do nabycia akcji posiadanych w tym czasie przez Monikę Mazur oraz ich umorzenia, a dodatkowo do zbycia udziałów posiadanych przez Spółkę w 7R Solution sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. W tym samym dniu akcjonariusze 7R S.A. tj. 7R Holdings Ltd, Tomasz Lubowiecki, Ryszard Gretkowski, Christopher Zeuner oraz 7R S.A. zawarli z NREP NSF V Holding 2 S.a.r.l. umowę wspólników regulującą zasady przyszłego funkcjonowania 7R S.A., z której prawa i obowiązki zostały dnia 3 sierpnia 2023 roku przeniesione przez NREP NSF V Holding 2 S.a.r.l. na rzecz NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. na podstawie umowy przejęcia praw i obowiązków.

30 czerwca 2023 roku zarejestrowane zostało w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenie kapitału zakładowego 7R SA do kwoty 24 171 497,00 zł.

W wykonaniu Umowy przedwstępnej, dnia 5 lipca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 7R S.A. podjęło uchwałę nr 05/07/2023 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego 7R S.A. poprzez emisję akcji serii F, emisję warrantów serii F, wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy do objęcia akcji serii F, warrantów subskrypcyjnych serii F oraz zmiany statutu, na podstawie której:

- a. dokonano warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, którego wartość wyniosła 48.342.994 zł celem przyznania praw do objęcia nowo emitowanych 48.342.994 zwykłych akcji imiennych serii F o wartości nominalnej 1 zł każda wyłącznie na rzecz posiadacza warrantów subskrypcyjnych serii F;
- b. Wyemitowano 48.342.994 warrantów subskrypcyjnych serii F.

Warranty subskrypcyjne zostały objęte przez NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. dnia 8 sierpnia 2023 roku i zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 8 sierpnia 2023 roku.

W wykonaniu Umowy przedwstępnej, dnia 8 sierpnia 2023 roku 7R Holdings Ltd, Tomasz Lubowiecki, Ryszard Gretkowski oraz NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży (*Final Agreement*), na podstawie której 7R Holdings Ltd sprzedał NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. 3 559 008 akcji zwykłych serii A, Tomasz Lubowiecki sprzedał NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. 953 akcji zwykłych serii A, a Ryszard Gretkowski sprzedał NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. 395 552 akcji zwykłych serii C. Nabycie ww. akcji 7R S.A. przez NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. zostało w tym samym dniu zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. Z dniem 8 sierpnia 2023 roku spełnił się warunek zawieszający wskazany w Umowie MM, a 7R S.A. nabyła akcje Moniki Mazur w celu ich umorzenia.

Umorzenie akcji nabytych przez 7R S.A. na podstawie Umowy MM zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców dnia 26 września 2023 oraz w rejestrze akcjonariuszy dnia 20 października 2023.

Nabycie ww. akcji przez NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. zarejestrowane zostało w rejestrze akcjonariuszy dnia 8 sierpnia 2023 roku. Dnia 8 sierpnia 2023 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. wykonał ponadto przysługujące mu na podstawie warrantów subskrypcyjnych serii F prawo do objęcia i objął 15.299.322 akcji zwykłych imiennych serii F, które zostały zarejestrowane w rejestrze akcjonariuszy dnia 8 sierpnia 2023 roku.

Dnia 8 sierpnia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 7R S.A. podjęło ponadto uchwałę nr 27/08/2023 w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G, emisji warrantów subskrypcyjnych serii G, wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy do objęcia akcji serii G oraz warrantów subskrypcyjnych serii G oraz zmiany statutu spółki, na podstawie której:

- a. postanowiono o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego o wartość do 26.177.192 zł celem przyznania prawa do objęcia nowo emitowanych 26.177.192 akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 1 zł każda akcja na rzecz posiadacza warrantów subskrypcyjnych serii G.
- b. wyemitowano 26.177.192 warrantów subskrypcyjnych serii G, przy czym prawo do ich objęcia przyznano NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. lub jej podmiotom powiązanim w rozumieniu tej uchwały.



Dnia 26 września 2023 roku zarejestrowane zostało w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenie kapitału zakładowego 7R SA do kwoty 38 873 760,00 zł.

23 października 2023 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. przyznane zostały prawa z warrantów subskrypcyjnych serii G wyemitowanych przez 7R S.A. na podstawie uchwały nr 27/08/2023 z dnia 8 sierpnia 2023 roku.

Dnia 24 listopada 2023 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu przysługujących mu praw z 6.587.875 warrantów serii F oraz objęciu 6.587.875 akcji serii F. Akcje te zostały w całości opłacone. Akcje zarejestrowane zostały w rejestrze akcjonariuszy 7R S.A. dnia 12 grudnia 2023 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.

Zmiany w strukturze własnościowej po dniu bilansowym przedstawiono w punkcie VII sprawozdania z działalności zarządu.

Zarząd Spółki w trakcie 2023 roku:

Tomasz Lubowiecki – Prezes Zarządu

Ryszard Gretkowski – Wiceprezes Zarządu

Christopher Zeuner – Członek Zarządu

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Michał Białas – Członek Zarządu

Soren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Uchwałą nr 01/08 Rady Nadzorczej spółki 7R S.A. z dnia 8 sierpnia 2023 roku Soren Rodian Olsen został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu 7R S.A.

Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Tomasz Lubowiecki – Prezes Zarządu

Ryszard Gretkowski – Wiceprezes Zarządu

Christopher Zeuner – Członek Zarządu

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Michał Białas – Członek Zarządu

Soren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza w 2023 roku:

Aleksander Wójcik – Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 8 sierpnia 2023 roku)

Oksana Lubowiecka

Maria Lubowiecka

Edyta Stępień

Aleksander Szymczak



Petri Valkama – Przewodniczący Rady Nadzorczej (od dnia 8 sierpnia 2023 roku)

Alfred Eklof

Matthias Kattelhoit

Rada Nadzorcza na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Petri Valkama – Przewodniczący Rady Nadzorczej (od dnia 8 sierpnia 2023 roku)

Alfred Eklof

Matthias Kattelhoit

Aleksander Wójcik

Edyta Stępień

Struktura Grupy oraz główne zmiany w strukturze w 2023 roku:

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 7R SA posiadała podmioty zależne wskazane w zestawieniu poniżej (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za rok 2023 zostały objęte konsolidacją pełną).

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Nazwa spółki	siedziba	% posiadanego kapitału	Jednostka posiadająca udział
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 13 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	100%	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 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
Wulkanizacja AutoGum 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 SA
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 9 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 Solution 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 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	66%	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%	Wulkanizacja AutoGum Sp. z o.o.



Dafne 10 Sp. z o.o.

Kraków

100%

7R SA

- wszystkie certyfikaty wyemitowane przez 7R FIZAN do dnia 2 listopada 2021 były w posiadaniu Kallisto 18 Sp. z o.o. (spółka zależna 7R SA), która dnia 2 listopada 2021 połączyła się z 7R International BV, wobec czego od tej daty wszystkie ww. certyfikaty są w posiadaniu 7R International BV

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 7R SA posiadało również dwa podmioty współzależne oraz dwa inne podmioty w których Spółka posiada udziały (podmioty te w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej 7R za rok 2023 zostały objęte konsolidacją metodą praw własności).

JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE

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

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)	10%	7R SA

Dnia 12 stycznia 2023 roku spółka zależna 7R International BV zawiązała nową spółkę, która działa pod firmą 7R Park Prague Luzec SRO Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000 CZK. Wszystkie udziały zostały objęte przez 7R International BV.

W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka 7R SA nabyła 1.875.000 akcji imiennych, serii A o wartości nominalnej 0,01 zł każda, w spółce 7R Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk-Barniewice Sp. komandytowo-akcyjna. Po transakcji 7R SA posiada 100% akcji spółki.



W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka 7R Projekt 17 Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków Komplementariusza w spółce 7R Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk-Barniewice Sp. komandytowo-akcyjna. Po transakcji 7R Projekt 17 Sp. z o.o. posiada 100% wkładu.

W dniu 31 stycznia 2023 roku spółka zależna 7R International BV sprzedała na rzecz spółki działającej pod firmą TDJ Equity I Sp. z o.o. 50 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy w spółce zależnej 7R Projekt 9 Sp. z o.o. za łączną cenę 2.500 PLN. Udziały te stanowią 50% kapitału zakładowego Spółki i dają 50% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki.

Dnia 16 lutego 2023 roku spółka zależna 7R International BV nabyła od Vistra Shelf Companies S.R.O 100% udziałów w wartości nominalnej 100.000 CZK w spółce prawa czeskiego Kubeta International S.R.O. Po transakcji Grupa kapitałowa 7R SA posiada 100% udziałów w Kubeta International S.R.O. (aktualnie 7R park Lavicky S.R.O).

Dnia 6 marca 2023 roku spółka dominująca 7R S.A. sprzedała na rzecz spółki zależnej tj. 7R International BV 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, w spółce 7R Projekt 80 sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego spółki 7R Projekt 80 sp. z o.o. i dają 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki. Po transakcji Grupa kapitałowa 7R SA posiada bez zmian 100% udziałów w spółce 7R Projekt 80 Sp. z o.o.

Dnia 10 marca 2023 roku 7R S.A. oraz CVI Trust sp. z o.o. zawarły warunkową umowę przewłaszczenia 5 udziałów 7R S.A. w kapitale zakładowym Dafne 30 sp. z o.o., stanowiącą zabezpieczenie wierzytelności z obligacji serii B wyemitowanych przez Dafne 30 sp. z o.o.

Dnia 30 marca 2023 roku spółka zależna 7R International BV sprzedała na rzecz spółki zależnej działającej pod firmą Dafne 30 Sp. z o.o., 100 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy w spółce zależnej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. za łączną cenę 3.435.000 PLN. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego 7R Projekt 39 Sp. z o.o. i dają 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

29 czerwca 2023 roku spółka zależna 7R International BV przeniosła na rzecz Wood and Company investicni spolecnost a.s. 1% udziałów w 7R Park Lavicky s.r.o., jako zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej przez Wood and Company investicni spolecnost a.s. na rzecz 7R Park Lavicky s.r.o..

W dniu 27 lipca 2023 roku spółka zależna 7R Park Lavicky s.r.o. kupiła 100% udziałów kapitału zakładowego Spółek Lavigas s.r.o. oraz VM Industry Park s.r.o., które dają 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółek. Po transakcji grupa kapitałowa 7R SA posiada 100% udziałów w w/w spółkach.

Dnia 28 lipca 2023 roku Dafne 30 sp. z o.o. zbyła na rzecz Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A. 22 udziały w spółce 7R Projekt 39 sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały te stanowią 22% kapitału zakładowego spółki i dają 22% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 78% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 39 sp. z o.o.

W dniu 08 sierpnia 2023 roku spółka dominująca 7R SA sprzedała na rzecz spółki działającej pod firmą 7R Holdings Limited 22.590 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy w spółce zależnej 7R Solution Sp. z o.o. za łączną cenę 7.219.674,24 EUR. Udziały te stanowią 90% kapitału zakładowego Spółki i dają 90% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki.

W dniu 08 sierpnia 2023 roku spółka dominująca 7R SA sprzedała na rzecz Ryszarda Gretkowskiego 2.510 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy w spółce zależnej 7R Solution Sp. z o.o. za łączną cenę 802.186,03 EUR. Udziały te stanowią 10% kapitału zakładowego Spółki i dają 10% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki. Po transakcji Grupa kapitałowa 7R SA nie posiada udziałów w spółce 7R Solution Sp. z o.o..

W dniu 24 października 2023 roku spółka dominująca 7R SA kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce 7R 2 Development Management SP. z o.o. (daw. Dafne 42 Sp. z o.o.). Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki. Po transakcji grupa kapitałowa 7R SA posiada 100% udziałów w 7R 2 Development Management Sp. z o.o. (daw. Dafne 42 Sp. z o.o.).



W dniu 26 października 2023 roku 7R Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, którego 100% wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych posiada 7R International BV (100% bezpośrednio zależna od 7R SA) sprzedał na rzecz spółki zależnej działającej pod firmą 7R International BV., 69 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy w spółce MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I sp. z o.o. Udziały te stanowią 20% kapitału zakładowego Spółki i dają 20% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki. Po transakcji Grupa kapitałowa 7R SA posiada bez zmian 20% udziałów w spółce MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I sp. z o.o.

28 listopada 2023 roku 7R S.A. nabyła od IPOPEMA BENEFIT 7 FIZAN 100 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy udział, w spółce 7R Projekt 48 sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego spółki i dają 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Spółki, przy czym w tym samym dniu podjęta została uchwała nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego 7R Projekt 48 sp. z o.o. o kwotę 11.787.000 zł tj. do kwoty 11.792.000 zł, a nowo utworzone udziały w liczbie 235.740 objęte zostały przez 7R S.A.

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.

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 na dzień 31 grudnia 2023 roku

Projekty oddane do użytkowania, aktualnie na etapie eksploatacji:

Projekt	Lokalizacja	GLA całego projektu [mkw]
7R Park Kielce Chęciny	Chęciny k/Kielc	39 700
7R BTS Bielsko-Biała West I	Międzyrzecze k/Bielsko-Biała	20 250



7R City Flex Gdańsk II	Gdańsk	11 380
7R City Flex Katowice	Katowice	21 705
7R City Flex Kraków Airport I	Szczyglice	28 022
7R Park Bydgoszcz I (Zachem)	Bydgoszcz	65 575

Projekty sprzedane w 2023 roku i po dniu bilansowym:

Projekt	Lokalizacja	GLA całego projektu [mkw]	Rok sprzedaży
7R Park Łódź West II (Maratońska) BigBox II	Łódź	34 468	2023
7R Park Szczecin	Szczecin	61 187	2023
7R City Flex Gdańsk II (Kominkowa)	Gdańsk	11 566	2023
7R Szczecin Goleniów	Szczecin	30 096	2023
RAZEM		137 317	

Projekty ukończone w 2023 roku - na podstawie umów DMA dla inwestorów zewnętrznych:

Projekt	Lokalizacja	GLA ukończone [mkw]
7R BTS Radzymin	Radzymin	60 179
7R Park Bydgoszcz II - Zachem	Bydgoszcz	16 461
7R Szczecin Goleniów	Szczecin	30 096
7R Park Szczecin Goleniów 2	Szczecin	62 442
RAZEM		169 178

Projekty w budowie:

Na 31 grudnia 2023 roku w trakcie realizacji robót było ponad 390.000 m² GLA nowoczesnych powierzchni magazynowych dedykowanych dla wielu najemców zlokalizowanych w parkach logistycznych na terenie całego kraju oraz mniejsze inwestycje realizowane w ramach sieci miejskich magazynów 7R City Flex Last Mile Logistics. 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.

Projekty w przygotowaniu:

Grupa posiada około 3,9 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz ponad 370.000 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. Sytuacja finansowa Grupy

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej 7R S.A. wyniosły 333 944 141,28 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 47,4 mln zł oraz sprzedaż spółki 7R Solution z 5,1 mln zł zysku. Na zmniejszenie wyniku finansowego największy wpływ miały koszty bieżącej działalności w kwocie 344,7 mln zł oraz koszty finansowe, w tym przede wszystkim koszty odsetkowe finansowania dłużnego. Koszty finansowe zmniejszyły wynik o ok. 50,4 mln zł.

W roku 2023 Grupa osiągnęła stratę netto w wysokości 9 775 964,97 zł.

V. Kapitał zakładowy, suma bilansowa

Kapitał własny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 917 682 741,26 zł a kapitał podstawowy 61 199 335,00 zł. Aktywa Grupy w 74,54% stanowią aktywa trwałe. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 1 730 642 458,74 zł. Na koniec roku obrotowego 2023 Grupa wygenerowała stratę netto w wysokości 9 775 964,97 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 roku 2023 oraz po jego zakończeniu.

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 2023 roku oraz występująca presja inflacyjna, pociągnęły za sobą dalszą serię podwyżek stawek WIBOR, a także EURIBOR, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. Dodatkowo banki zacieśniły politykę udzielenia kredytów, co wpłynęło na dostępność finansowań. Pomimo trwającej wojny na Ukrainie, narastających problemów makroekonomicznych, w tym wysokiej inflacji, Grupa zanotowała w 2023 roku stratę netto w wysokości 9 775 964,97 zł, kontynuując jednakże zabezpieczanie gruntów pod realizację kolejnych inwestycji. 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.

W trakcie 2023 roku Grupa kapitałowa zbyła wskazane w pkt III projekty inwestycyjne.

Aktualnie Grupa prowadzi czynności związane z przygotowaniem realizacji inwestycji, których łączne GLA wynosi ok. 3,9 mln m² GLA.

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 15 stycznia 2024 spółka zależna 7R Projekt 39 Sp. z o.o. otrzymała pozwolenie na użytkowanie części obiektu budynku magazynowo – produkcyjnego z aneksami socjalno – biurowymi 7R PARK Gdańsk AIRPORT.



W dniu 18 stycznia 2024 roku Pan Christopher Zeuner został odwołany z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki 7R SA.

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 7R SA.

W dniu 31 stycznia 2024 roku Pani Edyta Stępień zrezygnowała z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki 7R SA ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2024 roku.

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

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. za cenę 9.200.000 PLN. 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 6 lutego 2024 roku został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy spółki 7R SA podwyższony do kwoty 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 5 marca 2024 roku spółka zależna 7R Projekt 82 Sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w miejscowości Przylesie o powierzchni 4,9700 ha.

W dniu 8 marca 2024 spółka zależna 7R Projekt 13 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie, przed wykonaniem wszystkich robót w zakresie części hali DC2 (B) w miejscowości Swarżyn.

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 4 kwietnia 2024 roku spółka zależna 7R International BV podpisała Umowę Inwestycyjną dla projektu „7R Park Gdańsk III Barniewice” – faza I, który będzie realizowany w spółce zależnej 7R Projekt 84 Sp. z o.o. oraz przedwstępną umowę sprzedaży łącznie 50% udziałów w ww. spółce na rzecz inwestorów zewnętrznych.

W dniu 4 kwietnia 2024 roku spółka zależna 7R International BV podpisała Umowę Inwestycyjną dla projektu „7R Park Gdańsk III Barniewice” – faza II, który będzie realizowany w spółce zależnej 7R Projekt 90 Sp. z o.o. oraz przedwstępną umowę sprzedaży łącznie 50% udziałów w ww. spółce na rzecz inwestorów zewnętrznych.

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.

W dniu 9 kwietnia 2024 roku Pan Ryszard Gretkowski zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu w spółkach:

- 7R Projekt 58 Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 35 Sp. z o.o.,
- Kallisto 17 Sp. z o.o.,
- 7R Development Management Sp. z o.o.,
- 7R Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 80 Sp. z o.o.,
- CO. Sp. z o.o.,
- 7R FINCO Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 95 Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 96 Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 97 Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 94 Sp. z o.o.,
- Kallisto 32 Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 27 Sp. z o.o.,
- Dafne 18 Sp. z o.o.,
- Dafne 19 Sp. z o.o.,
- 7R Projekt 28 Sp. z o.o.,
- Dafne 22 Sp. z o.o..

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.



VIII. Przewidywane kierunki rozwoju

W trakcie najbliższego roku Grupa Kapitałowa 7R SA będzie kontynuować rozpoczęte projekty oraz sukcesywnie przygotowywane będą kolejne inwestycje.

Ilość 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. Spółka korzysta ponadto ze środków pozyskiwanych od NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. stanowiących wpłaty dokonywane przez NREP na kapitał zakładowy 7R S.A. 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.

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 31 grudnia 2023r. zatrudnienie w Grupie 7R wynosiło 106 osób zatrudnionych na umowę o pracę (w tym Ryszard Gretkowski i Tomasz Mika) oraz 6 osób zatrudnionych na podstawie powołania (Tomasz Lubowiecki, Ryszard Gretkowski, Tomasz Mika, Christopher Zeuner, Michał Biały i Soren Rodian Olsen). Łączne zatrudnienie wynosiło 112 osób.

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 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 2023 roku Grupa 7R rozpoczęła realizację projektu 7R Park Wrocław West II, niskoemisyjnej inwestycji realizowanej w zgodzie ze strategią dekarbonizacji przyjętą przez Grupę 7R, w której zastosowanie znajdą 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 planuje uzyskanie dla ww. inwestycji certyfikatu BREEAM na poziomie „Outstanding”.

W październiku 2023 roku Spółka 7R S.A., 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 (drugi) Raport ESG. Grupa dąży do realizacji celów przyjętych w Raporcie 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.

Tomasz Lubowiecki

Prezes Zarządu

Tomasz Mika

Członek Zarządu

Michał Białas

Członek Zarządu

Soren Rodian Olsen

Członek Zarządu
